

**CONVENZIONE PER L' ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
"EX CINEMA MAESTOSO "**
IN VIA SANT'ANDREA MONZA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila____, addì____, del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____ notaio in _____ , si sono costituiti:

- la Signora CORAZZA MARISA JOSEPHINE, nata a La Fayette (USA), il 3.6.1958 (C.F. CRZMSJ58H43Z4040), che dichiara di intervenire in nome e nell'interesse della **COSTRUZIONI ANTARES S.r.l.** con sede in Milano, via Amilcare Ponchielli n. 7 (C.F. 06232350964) - PEC costruzioniantares@legalmail.it - nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione, presso la quale è domiciliata e qui di seguito chiamato Attuatore; titolare della proprietà esclusiva delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Monza (provincia di Monza e Brianza), così distinte:

A1) area individuata ai mappali 295, 5, 297, 298, 299, 10, 223, 364, 7 - sub. 1- 2- 3- 4- 5- 6- 701- 702- 703- 704 del foglio 17, N.C.E.U.;

- da una parte -

- il _____, nato a _____ il _____, in qualità di Dirigente pro-tempore del Settore "Governo del Territorio", e legale rappresentante del Comune di Monza con sede in Monza piazza Trento e Trieste, codice fiscale 02030880153 autorizzato al compimento del presente atto in forza dei poteri ad esso conferiti dal combinato disposto dell'art. 107 comma 3 del D. Lgs 267/2000 e dell'art. 51 dello Statuto vigente del Comune di Monza e dal provvedimento di nomina prot. n. _____ del _____, di seguito chiamato Comune;

- dall'altra parte -

Insieme di seguito indicato come le Parti.

I predetti componenti, della cui identità personale io Ufficiale rogante sono certo, rinunciando ai testimoni con il mio consenso, dichiarano di voler stipulare il presente atto con il quale:

PREMESSO

a) che il sopraindicato Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità dell'area sopra distinta sotto la **Lettera A1** e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione;

b) che lo stesso intende utilizzare a scopo edificatorio parte dell'area sopra distinta sotto la **Lettera A1**, meglio identificata nell'allegata Tav. 01- "Inquadramento urbanistico, rilievo terreno,

estratti di mappa, estratti di PGT”, contornata in tratteggio colore “blu”;

c) che SORELCA SRL ha la proprietà delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Monza (provincia di Monza e Brianza), così distinte:

A2) area individuata ai mappali 330 del foglio 17, N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale meglio identificato con il colore ”arancione”;

Aree su cui insiste un atto di costituzione di servitù d'uso pubblico, atto del 19.12.1973 n. 125771/2906 di rep. notaio Vincenzo Erba di Monza_____.

Visto che la nuda proprietà è stata mantenuta formalmente in capo alla SORELCA SRL - estinta in data 31.10.1979 - in seguito alla stipulazione dell'atto _____ il _____, il Comune, ritenutane la pubblica utilità, provvederà ad attivare la procedura di espropriazione ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327;

d) che successivamente l'Attuatore interverrà per la realizzazione di un parcheggio sull'area sopra distinta sotto la **Lettera A2**, meglio identificata nell'allegata Tav. 01- “Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa, estratti di PGT”, con tratteggio obliquo verde e sigla SP4, contornata con il colore “arancione”, per la destinazione, nei termini e modalità innanzi al riguardo precisati, anche con riguardo ai realizzandi anditi di accesso al proprio parcheggio interrato pertinenziale;

e) che l'area di cui alla **Lettera A1** ha una superficie totale da rilievo di mq 7.494,38 e nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29 novembre 2007 è, rispettivamente, classificata come:

-«D3_per insediamenti terziari, direzionali e commerciali» del Piano delle Regole, per una superficie di mq 5.718,75 contrassegnata graficamente con il colore viola nella Tav.1- “Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa, estratti di PGT” di inquadramento urbanistico;

-«B2_classe II area di completamento per insediamenti residenziali» del Piano delle Regole, per una superficie di mq 82,43 contrassegnata graficamente con tinta rossa nella Tav. 01- “Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa, estratti di PGT”;

-«SP4_ parcheggi pubblici e di uso pubblico» del Piano dei Servizi per una superficie di mq 959,12 contrassegnata graficamente con il colore verde e la sigla SP4 nella Tav. 01- “Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa, estratti di PGT” di inquadramento urbanistico;

-«Area stradale» per una superficie di mq 615,81 contrassegnata graficamente con il retino rigato blu nella Tav. 01- “Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa, estratti di PGT” di inquadramento urbanistico;

-«SP3_spazi per il verde e lo sport» del Piano dei Servizi per una superficie di mq 118,27 contrassegnata graficamente con il colore giallo nella Tav. 01- “Inquadramento urbanistico,

rilievo terreno, estratti di mappa, estratti di PGT” di inquadramento urbanistico;

f) che l'area di cui alla **Lettera A2**, meglio identificata nell'allegata Tav. 01- “Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa, estratti di PGT” contornata con il colore “arancione” ha una superficie totale da rilievo di mq 3.933,51 e nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29 novembre 2007 è classificata come:

-«Area stradale» per una superficie di mq 446,73 contrassegnata graficamente con il retino rigato blu nella Tav. 01- “Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa, estratti di PGT” di inquadramento urbanistico;

- «Area SP4 parcheggio pubblico e ad uso pubblico» del Piano dei Servizi per una superficie di mq 3.486,78 contrassegnata graficamente con il retino rigato verde nella Tav. 01- “Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa, estratti di PGT” di inquadramento urbanistico.

g) che sull'area di cui alla **Lettera A1** non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre Autorità, ad eccezione dei seguenti:

- servitù non aedificandi a favore del Comune di Monza costituita con atto in data 5.01.1973 n. 108390 di rep del notaio Vincenzo Erba di Monza registrato a Monza il 24.01.1973 n. 2155 vol. 1;

- servitù a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL - per la destinazione a cabina elettrica del locale al piano interrato di cui all'atto in data 14.3.1978 al n. 31486 del notaio Giancarlo Giglio di Lissone registrato a Monza il 23.3.1978 al n. 4465 vol. 21 mod. I e trascritto a Milano 2 il 4.4.1978 ai nn. 17635/15376 Tav. 04 - “Stato di fatto: pianta piano terra, primo, secondo, primo interrato e secondo interrato e prospetti.”;

- servitù perpetua ad uso pubblico a carico della porzione di area ai mappali 295, 5, 297, 298, 299 ed individuate in tinta verde e racchiusa dalla spezzata A-S-T-U-V-Z-O-P-Q-R-A nella planimetria allegata all'atto in data 5.1.1973 n. 108387/2344 di rep. del notaio Vincenzo Erba di Monza registrato a Monza il 24.01.1973 al n. 977 e trascritto a Milano 2 il 2.02.1973 ai nn. 16088/14335 come meglio evidenziate nell'estratto di mappa Tav. 01 - “Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa e estratti di PGT”;

h) che sull'area di cui alla **Lettera A1** sono attualmente presenti mq 7.141,35 di Slp (calcolata ai sensi dell'art. 2 punto d) delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente), realizzati in forza di P.E. n.24/73 e come meglio specificato nello 'schema di conteggio della slp dello stato di fatto' Tav. 04 - “Stato di fatto: pianta piano terra, primo, secondo, primo interrato e secondo interrato e prospetti”;

i) che per l'utilizzazione a scopo edificatorio di parte dell'area di cui alla **Lettera A1**, è stato presentato dall'Attuatore un progetto di Piano Attuativo (protocollo comunale n. 131361 del 29 novembre 2013, Registro pratiche Piani Attuativi al n. 04/13);

j) che il progetto di Piano Attuativo presentato prevede una SIp totale di mq 7.121,56, calcolata ai sensi dell'art. 2 punto d) delle N.T.A. del Piano della Regole del P.G.T. vigente (al netto della superficie del Centro Civico comunale pari a mq 523,04) con le seguenti destinazioni e funzioni:

-commerciale per mq 3.518,07;

-terziario per mq 3.603,49.

Il valore di SIp mq 7.141,35 - esistente, calcolata secondo le attuali prescrizioni dell'art. 2 delle N.T.A. del PR del PGT, come meglio specificato nella Tav. 04 - "Stato di fatto: pianta piano terra, primo, secondo, primo interrato e secondo interrato e prospetti" costituisce il limite massimo dell'intervento secondo la presente Convenzione ai sensi dell'art. 3 comma 1d) DPR n. 380/2001 in ragione delle disposizioni in tema del D.L. n.69/2013 convertito con L. n. 98/2013;

l) che il progetto di Piano Attuativo ha conseguito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 11 marzo 2014;

VISTI

1. la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;
2. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali sono/non sono pervenute osservazioni;
3. la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____ esecutiva, con la quale veniva approvato il Piano Attuativo;
4. la L.R. n.12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i. ed il DPR n.380/2001 e s.m.i.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. L'Attuatore si impegna ad assumere per sé e suoi aventi causa gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse e gli allegati fanno parte integrante della Convenzione.

2. L'Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore con la presente Convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò

indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie, in sostituzione o ad integrazione.

4. La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune, allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

5. Gli allegati alla presente Convenzione sono:

- All. A - Rilievo fotografico;
- All. B - Documentazione catastale;
- All. C - Atto di proprietà, Visure società, Licenza commerciale;
- All. D - Rapporto di compatibilità;
- All. E/F - Relazione geologico-geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/2008 e verifica salubrità terreni;
- All. G - Valutazione previsionale di clima acustico e verifica requisiti acustici passivi ai sensi della Legge 26/10/95 n. 447/95;
- All. H - Viste prospettiche di progetto.;
- All. RT1 - Relazione tecnico - descrittiva;
- All. RT2 - Relazione tecnico - descrittiva - Relazione strutturale inerente opere di cui al mapp. 330 del foglio 17;

- Tav. 01 - Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratto di mappa, estratti di PGT;
- Tav. 02 - Verifica indici urbanistici;
- Tav. 03 - Planimetria generale dello stato di fatto, profilo dello stato di fatto verso gli spazi pubblici, inquadramento territoriale;
- Tav. 04 - Stato di fatto: pianta piano terra, primo, secondo, primo interrato e secondo interrato e prospetti;
- Tav. 05 - Planimetria generale dello stato di progetto;
- Tav. 06 - Progetto indicativo: pianta piano terra, primo, secondo; primo interrato e secondo interrato, prospetti e sezioni;
- Tav. 07 - Rilievo reti tecnologiche esistenti, estratti Tavv. OO.UU. primarie del PGT - DP;
- Tav. 08 - Opere di urbanizzazione: piano terra, piano terra comparativo, blocco servizi igienici;
- Tav. 09 - Opere di urbanizzazione: piano interrato;
- Tav. 10 - Centro Civico, progetto indicativo;

ART. 3 - TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. L'Attuatore, in relazione agli artt. 9 e 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., si obbliga a presentare al Comune per l'approvazione le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi di tutte le opere previste dal Piano Attuativo, nel termine di 12 mesi per le opere di urbanizzazione e nel termine di 24 mesi per gli interventi edilizi, dalla data della stipula in atto pubblico della presente Convenzione e ad ultimare le opere al civile per l'agibilità entro 3 anni dall'inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe ai sensi dell' art. 15 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. o per ritardi nell'acquisizione dell'area di cui al mappale 330 del foglio 17.

2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei lavori.

3. In ogni caso, fermo restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 anni dall'esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

ART. 4 - RETROCESSIONE DI AREE

1. Ai fini di dare attuazione al Piano Attuativo ed in ragione della prevista diversa distribuzione degli "standards", il Comune, con la sottoscrizione del presente atto, retrocede all'Attuatore la superficie di mq 1.692,20 sita al piano terra delimitata con le spezzate contrassegnate con le lettere A-S-T-U-V-Z-O-P-A nella planimetria allegata come meglio evidenziate nell'estratto di mappa Tav. 01 - "Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa e estratti di PGT", già oggetto di asservimento con il precedente atto in data 5.01.1973 n. 108387/2344 di rep. del notaio Vincenzo Erba di Monza registrato a Monza il 24.01.1973 al n. 977 e trascritto a Milano 2 il 2.02.1973 ai nn. 16088/14335.

2. A compensazione della suindicata retrocessione, l'Attuatore si impegna ad asservire ad uso pubblico ed a cedere le aree come meglio indicate al successivo art. 5, comma 1.1 ed 1.2.

ART. 5 - CESSIONE e ASSERVIMENTO DI AREE e COMPENDEI IMMOBILIARI

1. L'Attuatore in relazione agli artt. 9 e 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., si obbliga:

1.1 ad asservire gratuitamente ad uso pubblico al Comune a titolo di standard:

- l'area di mq 1.478,08 a parte dei mappali 7, 10, 298, 299 del foglio 17, indicata in tinta colore "azzurro" con nella planimetria dello 'schema conteggio degli standard in progetto' allegata alla presente Convenzione nella Tav. 02 "Verifica indici urbanistici";

- la superficie interrata erigenda di mq 7.438,14 ad uso autorimessa nel sottosuolo di parte dei mappali 7, 10, 223, 298, 299 e 364 del foglio 17 (di cui mq 4.956,03 al primo piano interrato e mq 2.482,11 al secondo piano interrato), indicata in tinta colore “azzurro” con nella planimetria dello ‘schema conteggio degli standard in progetto’ allegata alla presente Convenzione nella Tav. 02 “Verifica indici urbanistici”;

1.2 a cedere gratuitamente al Comune a titolo di standard:

- l’erigendo “Centro civico” polivalente di circa mq 523,04 con caratteristiche costruttive analoghe alla struttura principale e con finiture, impianti e suddivisioni interne da concordare in corso d’opera con i Tecnici comunali; collocato al piano primo con collegamento autonomo al piano terra attraverso un vano scale ed ascensore, avente ingresso autonomo disimpegnato da un preingresso comune ai piani primo e secondo, menzionato al successivo art. 8;

1.3 a cedere gratuitamente al Comune con il presente atto, senza che venga conteggiata ai fini della verifica delle aree a standard, l’area di complessivi mq 734,08 a parte dei mappali 5, 295, 297, 298 (parte) e 299 (parte) del Foglio 17, rispettivamente indicata come:

-“Area stradale” per una superficie di mq 615,81 contrassegnata graficamente con il retino rigato blu nella Tav. 01- “Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa, estratti di PGT” di inquadramento urbanistico;

-“SP3_spazi a verde” del Piano dei Servizi per una superficie di mq 118,27 contrassegnata graficamente con il colore giallo nella Tav. 01- “Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa, estratti di PGT” di inquadramento urbanistico.

2.1 L’asservimento ad uso pubblico delle aree come sopra indicate al comma 1.1 del presente articolo, avverrà a tutti gli effetti con la futura stipula di formale Atto alla cui sottoscrizione l’Attuatore si impegna entro trenta (30) giorni dall’effettuato collaudo positivo.

L’utilizzo pubblico avverrà una volta collaudate favorevolmente le opere che l’Attuatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime.

2.2. La cessione dell’area come sopra indicata al comma 1.2 del presente articolo, avverrà a tutti gli effetti con la futura stipula di formale Atto alla cui sottoscrizione l’Attuatore si impegna entro trenta (30) giorni dall’effettuato collaudo positivo.

Il possesso dell’area sopra indicato sarà trasferito al Comune una volta collaudate favorevolmente le opere che l’Attuatore è obbligato ad eseguire sull’area medesima.

3. Per l’esatta individuazione catastale delle porzioni di aree in asservimento ed in cessione, le Parti si obbligano reciprocamente, una volta effettuati i necessari frazionamenti catastali, a stipulare l’atto di identificazione catastale, il tutto a cura e spese dell’Attuatore. Tale adempimento dovrà essere effettuato prima del collaudo definitivo.

4. L'Attuatore garantisce che le aree ed i beni edificandi oggetto di cessione ed asservimento sono di sua piena proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura, salvo quanto al riguardo precisato in premessa.

5. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, le aree che competono al Piano Attuativo e da asservirsi e da cedersi al Comune sono così quantificate:

Slp commerciale	mq	3.518,07		
Aree a standard commerciale (150*Slp)	mq		5.277,11	
Slp terziario	mq	3.603,49		
Aree a standard terziario (100% Slp terz.)	mq		3.603,49	
Tot. Aree a standard dovute (comm. terz.)	mq		8.880,60	

6. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite le aree a standard da asservire gratuitamente e da cedere a favore del Comune ai sensi del precedente comma 1 (1.1 e 1.2) del presente articolo, per una superficie netta di mq 9.439,26 (8.916,22 + 523,04) e sono quindi superiori e conformi alla previsione dello standard dovuto ai sensi delle norme vigenti.

7. L'Attuatore rinuncia altresì in via definitiva ai diritti edificatori - per complessivi mq 65,94 ($Slp = Sf \times Uf = 82,43 \text{ mq} \times 0,80 \text{ mq/mq} = 65,94$), relativi all'area di mq 82,43, sopra individuata come «B2 classe II_ area di completamento per insediamenti residenziali» contrassegnata graficamente con tinta rossa premesse nella Tav. 01 "Inquadramento urbanistico, rilievo terreno, estratti di mappa, estratti di PGT".

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INTERVENTI DI BONIFICA ED ESPROPRIO

1. Le opere di urbanizzazione di cui ai successivi articoli saranno eseguite in conformità alla normativa vigente dall'Attuatore, a propria cura e spese e senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione, e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei Contratti approvato con D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'Attuatore.

3. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico dell'Attuatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

4. Qualora emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, l'Attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo

dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate dal Titolo V della parte quarta del D.Lgs 03 aprile 2006 n. 152 e dal relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M. 25 ottobre 1999 n. 471.

5. Il Comune procederà all'acquisizione, mediante esproprio, della nuda proprietà dell'area di cui alla Lettera A2 (mappale 330 del foglio 17). L'Attuatore tiene indenne il Comune da ogni onere derivante da tale procedura (fermo restando che, essendo estinto il soggetto espropriato, tale onere risulta, allo stato, meramente eventuale).

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - ONERI

1. L'Attuatore si obbliga ad assumersi, non a scampo oneri, la realizzazione delle opere qui di seguito elencate:

- sistemazione dell'area al piano terra con completamento del marciapiede, definizione di pista ciclo pedonale, con realizzazione di aiuola verde a protezione, realizzazione di adeguata illuminazione pubblica;
- nel piano interrato verranno realizzati i parcheggi completi di pavimentazione, illuminazione, impianti meccanici di aspirazione meccanica e naturale, compartimentazioni a protezione dell'evento incendio; realizzati tutti gli impianti di sollevamento per il superamento delle barriere architettoniche e, nello specifico, ascensori, un impianto di tappeti mobili per la salita e la discesa; realizzazione delle scale di collegamento tra i tre piani (dal -2 al PT);

così come descritte e quantificate di massima nell'All. RT1 "Relazione tecnico - descrittiva".

2. La potenzialità minima dei servizi verrà definita con gli enti fornitori in base alle caratteristiche dimensionali dell'intervento ed in base al numero degli utenti previsti. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dell'Attuatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

3. Tutte le opere relative a servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

5. Tutte 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 alla parte Terza, sezione II, titolo III, capi III e

IV e allegato 5 del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., nonché altre norme da questo richiamate.

6. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € **689.367,01** (€ 861.708,76 - € 172.341,75) come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione primaria terziario e commerciale: $\text{Slp mq } 7.121,56 \times \text{€}/\text{mq. } 121,00 = \text{€ } 861.708,76$
- operata la riduzione per classe energetica "A" (20%)=
€ 172.341,75.

Il tutto secondo le disposizioni riportate nella deliberazione Comunale n. 43 del 3 novembre 2008 "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e aggiornamento del costo base di costruzione".

7. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € **468.028,92** (585.036,15 - € 117.007,23) come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione secondaria terziario e commerciale: $\text{Slp mq } 7.121,56 \times \text{€}/\text{mq } 82,15 = \text{€ } 585.036,15$
- operata la riduzione per classe energetica "A" (20%)=
€ 117.007,23.

Il tutto secondo le disposizioni riportate nella deliberazione Comunale n. 43 del 3 novembre 2008 "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e aggiornamento del costo base di costruzione".

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE AGGIUNTIVE

1. In aggiunta alle opere ed agli oneri di cui al precedente articolo, per il miglior inserimento dell'insediamento nel contesto locale, sulla scorta delle indicazioni ricevute dal Comune in relazione alle sue esigenze di pubblica utilità, l'Attuatore si obbliga a propria cura e spese, alla progettazione preliminare e definitiva esecutiva ed a realizzare, senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione le opere qui di seguito indicate:

1.1 un "Centro civico" polivalente di circa mq 523,04 con caratteristiche costruttive analoghe alla struttura principale e con finiture, impianti e suddivisioni interne da concordare in corso d'opera con i Tecnici comunali; distribuito su due piani collegati da scale ed ascensore, avente ingresso autonomo, rispettoso della disciplina del Testo unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001), in tema di conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. Con la precisazione che la porzione di "pre-ingresso" su cui affaccerà l'ingresso autonomo - meglio descritto graficamente nella planimetria nominata 'pianta piano terra' allegata alla presente Convenzione nella Tav. 06 "Progetto indicativo: pianta piano terra, primo, secondo, primo interrato e secondo interrato; prospetti e sezioni" è parte comune tra i proprietari delle porzioni a destinazione terziaria ed il Comune di Monza.

Il valore stimato del bene è di € 628.000,00 come indicato nell'All. RT1 "Relazione tecnico- descrittiva".

1.2 ad avvenuta acquisizione della proprietà dell'area da

parte del Comune, un Parcheggio interrato nel sottosuolo del mappale 330 Foglio 17 completo di pavimentazione, impianti elettrico e meccanico di aereazione, impianti di sollevamento per il superamento delle barriere architettoniche e compartimentazione per prevenzione dell'evento "incendio", avente due distinti accessi con rampe carrabili ubicate all'interno della medesima area (collocate così da essere compatibili con il mantenimento sull'area della sovrastante Piazza di adeguati spazi per la realizzazione di parcheggio e la collocazione degli stalli dei mercatali per come previsti), con conseguente, qui concordato, preventivo deposito di variante del progetto oggi presentato che prevederà, per ciò, contestualmente l'eliminazione definitiva della rampa di accesso al Piano interrato oggi ubicato sull'area sopra distinta sotto la **Lettera A1**;

1.3 "barriere" di mitigazione visiva ed acustica a tutela della residenza confinante sul lato sud ed ovest, con finitura e tipologia conforme alla resa architettonica del fabbricato;

1.4 finitura della Piazza Parcheggio di cui al mappale 330 Foglio 17, con il ripristino al termine dei lavori nel rispetto dell'attuale tipologia e destinazione.

ART. 9 - PENALE

Nel caso in cui l'Attuatore non realizzi nei termini sopra previsti il parcheggio interrato, sottostante la piazza, nel sottosuolo del mappale 330 Foglio 17, in ragione della natura dell'opera per come precisata all'articolo precedente, si impegna a corrispondere a titolo di penale contrattuale ai sensi e per gli effetti di cui al disposto dell'art. 1382 C.c. e seguenti la somma omnicomprensiva di € 600.000,00 (euro seicentomila,00) che il Comune ritiene congrua e soddisfacente per il ristoro del danno per come stimabile e concordemente così definito.

Detta penale è altresì dovuta - esauendo così l'obbligo risarcitorio ad essa inerente per l'Attuatore - qualora l'Attuatore stesso, preventivamente, nel termine di cui all'art. 3, comma 1, non abbia presentato l'istanza per l'ottenimento del relativo titolo abilitativo.

ART. 10 - VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. All'Ufficio Tecnico comunale spetta la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori, nonché il potere di impartire prescrizioni e direttive, vincolanti per l'operatore, non in contrasto con i titoli abilitativi, fermo restando che detta vigilanza e detto potere non costituiscono assunzione di direzione dei lavori da parte dell'Ufficio Tecnico comunale e che tutte le inerenti responsabilità restano a carico dell'Attuatore e dei Tecnici da essa incaricati.

2. L'esecuzione di ogni opera sulle strade e/o sulle aree pubbliche, compreso l'interramento delle canalizzazioni possono essere eseguiti soltanto dopo nulla-osta dell'Ufficio Tecnico comunale.

3. Il rilascio del Certificato di agibilità per le superfici commerciali e/o terziarie è subordinato alla regolare esecuzione

di tutte le opere di urbanizzazione previste dai precedenti artt. 6, 7 ed 8 fatto salvo quanto previsto dall'art. 9.

ART. 11 - TARIFFE APPLICATE

1. Le somme indicate nel precedente art. 7 della presente Convenzione, il cui pagamento è posto a carico dell'Attuatore, dovranno essere versate al Comune all'atto del rilascio o efficacia del corrispondente titolo abilitativo ovvero della formazione della relativa DIA.

Tali somme potranno essere rateizzate con il pagamento del 50% al rilascio o efficacia del titolo abilitativo e per il rimanente 50% in corso d'opera in due rate:

- la prima 25% a dodici mesi dalla data del rilascio a efficacia del titolo abilitativo;

- la seconda 25% a ventiquattro mesi dalla stessa data.

Nel caso di ultimazione dei lavori prima delle scadenze su indicate, il versamento a saldo dovrà essere effettuato entro la data di ultimazione dei lavori.

2. Sulle somme dovute per effetto della rateazione, dovrà essere corrisposto l'interesse legale e saranno garantite con fidejussioni a scalare.

Per i versamenti rateizzati valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

3. La quota commisurata al costo di costruzione verrà corrisposta nei modi e nelle forme di legge.

4. Nel caso di mutamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione successivamente alla stipulazione della presente convenzione si applica l'art. 38, comma 7 bis, della L.R. 12/2005 e s.m.i.

5. La quota di contributo per il costo di costruzione è determinata con riguardo alle tariffe vigenti al momento della formazione del titolo edilizio.

ART. 12 - GARANZIE

1. L'Attuatore, in base al disposto del paragrafo 4, 5° comma, dell'art. 8 Legge 6 agosto 1967 n. 765, presta a garanzia dell'integrale adempimento degli oneri assunti e delle opere previste a proprio carico dalla presente Convenzione contestualmente alla stipula, le seguenti polizze fidejussorie di primaria compagnia di assicurazione per un importo globale di € 3.968.000,00 così ripartito:

- € 628.000,00 (euro seicentotottomila,00) a garanzia dell'esecuzione del previsto "Centro civico" per l'importo corrispondente al costo delle opere come quantificate all'art. 8, comprensivo di IVA (con aliquota del 10% attualmente in vigore) e spese tecniche a forfait commisurate ai prevedibili costi tecnici che il Comune dovrebbe sostenere nel caso di mancata o inesatta esecuzione delle opere da parte dell'Attuatore;

- € 600.000,00 (euro seicentomila,00) a garanzia del pagamento della penale prevista per l'ipotesi della mancata realizzazione del parcheggio interrato, sottostante la piazza, nel sottosuolo di parte del mappale 330 Foglio 17 per come disciplinato al precedente art. 8);

- € 2.740.000,00 (euro

duemilionesettecentoquarantamila,00) a garanzia dell'esecuzione delle opere menzionate nel precedente art. 7, comma 1, di cui è previsto l'asservimento per l'importo corrispondente al costo delle opere stesse.

2.L'Attuatore potrà richiedere una riduzione dell'importo della garanzia di cui al presente articolo, che il Comune si impegna ad accettare, man mano che interverranno i collaudi favorevoli delle opere di cui agli artt. 6, 7 e 8 della presente Convenzione o di quanto disciplinato all'art. 9.

Detta riduzione sarà proporzionata agli importi delle opere collaudate favorevolmente.

3.La garanzia è prestata con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per cui è operativa con il solo rilievo dell'inadempimento.

4.La garanzia dovrà essere conforme alla normativa in materia di cauzione prevista dalla legislazione sui Contratti Pubblici (art. 113 D.Lgs. 163/2006). Nel caso di inadempimento o ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, si applicheranno le medesime sanzioni previste dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, fatta salva la possibilità di esecuzione delle opere d'ufficio da parte del Comune (le penali per ritardo sono quantificate in misura intermedia tra il massimo e il minimo previsti dalla suddetta normativa).

5.Per l'ipotesi di inadempimento totale o parziale alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione il Comune, dopo una formale diffida ad adempiere, potrà avvalersi di dette garanzie che vengono prestate con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale con l'esonero del Comune da ogni responsabilità a qualunque titolo per la sua utilizzazione.

ART. 13 - TERMINI DELLA STIPULA

La stipula in atto pubblico della presente Convenzione avverrà entro tre (3) mesi dall'esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

ART. 14 - REGOLAMENTO D'USO DEI PARCHEGGI, DEL VERDE E DEGLI SPAZI DI MANOVRA

1. L'Attuatore, fino a quando sarà in esercizio la MSV da insediarsi nei termini di cui al seguente art.16, si impegna a garantire l'uso delle aree adibite ai parcheggi interrati standard e ad uso pubblico, anche sottostante alla piazza, spazi di manovra e verde, all'uopo dallo stesso realizzati a cura ed onere, afferenti al medesimo insediamento commerciale indicato, individuati nella planimetria allegata al presente atto "Tav. 08 - Opere di urbanizzazione: parcheggio ad uso pubblico a raso" e "Tav. 09 - Opere di urbanizzazione: parcheggio ad uso pubblico interrato" e aventi complessivamente una superficie pari a circa mq 4.965,00 (standard a verde e parcheggio ad uso pubblico al piano terra) e mq 7.438,14 (standard a parcheggio ai piani interrati) nel rispetto della seguente regolamentazione d'uso, che, occorrendo, l'Attuatore potrà aggiornare in relazione alle esigenze che dovessero eventualmente nel prosieguo emergere:

a) consentire a chiunque, fino a quando la struttura commerciale esistente sarà in esercizio, la fruizione dei

parcheggi nella menzionata planimetria, dalle ore 8,00 alle ore 21,00, in tutti i giorni feriali e festivi di apertura al pubblico della struttura commerciale ad insegna _____ da insediarsi nell'ambito in oggetto;

b) indicare con appositi cartelli posti all'ingresso dei parcheggi stessi gli orari di apertura e chiusura;

c) a fronte di espressa richiesta scritta del Comune, motivata dallo svolgimento da parte della medesima amministrazione di manifestazioni pubbliche, rendere fruibili, in ogni caso senza alcun onere e/o aggravio di qualsivoglia natura a carico dell'Attuatore, nonchè degli eventuali aventi causa, i parcheggi di cui al precedente punto a) negli orari da concordare di volta in volta esclusivamente in quei giorni festivi in cui la struttura commerciale ad insegna _____ risulterà chiusa.

La suddetta richiesta del Comune dovrà pervenire all'Attuatore ovvero ai rispettivi eventuali aventi causa con anticipo di almeno 7 (sette) giorni lavorativi;

d) la gestione dei parcheggi potrà essere affidata dall'Attuatore, nonchè dai rispettivi eventuali aventi causa, anche a soggetti professionalmente idonei;

e) garantire la piena funzionalità e provvedere, a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla conservazione dei parcheggi di cui ai precedenti punti fino a quando permarrà la loro esigenza e, comunque, fino a quando risulterà in essere nell'indicato complesso edilizio l'attività commerciale.

2. Nel corso della gestione, ove anche ai fini di un miglioramento del servizio e per una più efficiente e razionale gestione sorga la relativa esigenza, relativamente ai parcheggi, l'Attuatore potrà procedere con l'introduzione di una tariffa oraria da applicarsi avendo comunque preventivamente sentito sul punto il Comune.

3. L'Attuatore riconosce che la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi in questione rimarrà comunque a proprio diretto carico, così come ogni responsabilità, diretta o indiretta, sia nei confronti dei terzi, sia dello stesso Comune e degli utenti per tutto quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione.

4. Spetterà al Comune ogni onere manutentivo relativo alla piazza pubblica da realizzarsi su parte dei mappali 10, 299 e 330 con conseguente esclusione da parte dell'Attuatore; con la precisazione che detto onere manutentivo riguarda la sola copertura della piazza, mentre ogni e qualsivoglia intervento relativo alle strutture sottostanti, ivi compresa l'impermeabilizzazione sono a carico dell'Attuatore.

Per gli interventi che dovessero essere indispensabili in relazione ad una corretta impermeabilizzazione del lastrico della piazza, fermo quanto precede, ai fini del corretto accollo dei relativi oneri dovrà essere svolta una preventiva verifica tecnica volta ad appurarne cause e responsabilità.

La responsabilità del Comune non comprende i danni alle strutture sottostanti (ivi comprese le impermeabilizzazioni) derivanti da vizi e difetti nell'esecuzione delle opere.

5. A carico della piazza e degli spazi interrati asserviti ad uso pubblico, verrà costituita servitù di passaggio a favore dell'Attuatore e suoi aventi causa, per il transito dei veicoli che accederanno alle/dalle autorimesse / posti auto privati

pertinenziali.

6. Le Parti danno atto che la superficie dell'area di cui alla Lettera A2, è destinata a piazza/parcheggio, ove viene ospitato il mercato settimanale. L'Attuatore si impegna a regolare il transito dei veicoli da e verso il proprio immobile e relative pertinenze in modo da non ostacolare in alcun modo lo svolgimento del predetto mercato settimanale.

ART. 15 - VARIANTI

Potranno essere consentite all'Attuatore, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo, modificazioni plani-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i..

ART. 16 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

Ultimate, anche per lotti, le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio, l'Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate, entro la data di richiesta di agibilità degli edifici, a cura di un Tecnico indicato dal Comune e a spese dell'Attuatore.

ART. 17 - INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1. Al piano terra dell'edificio erigendo è prevista la destinazione commerciale per complessivi mq 3.518,07 e, nello specifico, di una media struttura di vendita - MSV - alimentare con superficie di vendita di mq. 1.800, con e per il trasferimento ed ampliamento della licenza per uso "M4A" - n.10568 del 2.12.1999 - già rilasciata alla UNES MAXI s.p.a. in Monza via Zara angolo via S. Michele del Carso 39 - lì cessata il 31.12.2013, come comunicato con SCIA del 31.12.2013 n. prot. 142642, con conseguente "presa d'atto" del 10.-01.2014 - per la quale viene prevista l'ulteriore sospensione della vigenza sino al 31.12.2014 ed all'intervenendo completamente del realizzando compendio immobiliare.

2. Il trasferimento e l'attivazione del punto vendita nella nuova sede di via S. Andrea avverrà entro sessanta (60) giorni dalla comunicazione di fine lavori riguardanti l'edificio di cui sopra.

ART. 18 - OPPOSIZIONE GIUDIZIARIA

1. L'Attuatore fa espressa rinuncia con la firma del presente atto ad ogni opposizione giudiziaria e extragiudiziaria a chiunque notificata e con esonero a qualunque titolo di qualunque responsabilità per i pagamenti ed i prelievi che il Comune stesso dovesse andare a fare.

ART. 19 - SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico dell'Attuatore; all'uopo vengono richieste le agevolazioni fiscali di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666 e 28

gennaio 1977 n. 10, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori successivi trattamenti più favorevoli.

ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. L'Attuatore dichiara esplicitamente la rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse ad essa competere in dipendenza della presente Convenzione e all'uopo solleva il Signor Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

2. Le parti interessate autorizzano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono state fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

ART. 21 - CERTIFICAZIONE ANTIMAFIA

1. Al fine di prevenire infiltrazioni criminali, in ossequio a quanto disposto dall' "Art. 22 - Convenzioni urbanistiche" del "Codice Etico" del Comune di Monza - approvato con deliberazione consiliare n.77 del 29.11.2012 - l'Attuatore si obbliga ad acquisire la certificazione antimafia di tutte le imprese appaltatrici o subappaltatrici prima del loro ingresso in cantiere.

2. L'acquisizione della certificazione dovrà essere tempestivamente comunicata all'Ente.

3. Si applicano le prescrizioni contenute nell'art.17 del menzionato "Codice etico" in tema di "dovere di segnalazione" di qualsiasi tentativo di turbativa, irregolarità o distorsione di cui l'Attuatore venga comunque a conoscenza durante l'esecuzione del contratto. Il dovere di segnalazione comprende, inoltre, qualunque richiesta di utilità, denaro o condizioni di vantaggio avanzata da dipendenti comunali.

ART. 22 - LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore ed in particolare alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Legge 12 luglio 2011 n. 106 ed al DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Letto, approvato e sottoscritto in calce all'ultima ed a margine delle precedenti quindici pagine in Monza il _____ 2014.

L'Attuatore COSTRUZIONI ANTARES S.r.l.

il Presidente del Consiglio di Amministrazione CORAZZA MARISA JOSEPHINE

II _____
