

COMUNE DI MONZA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AREA PRIORITARIA 1 PIAZZALE VIRGILIO - AREA B2 - I

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PROPONENTE

RED s.r.l.

via Vittor Pisani 16
20124 Milano

PROGETTO URBANISTICO COORDINAMENTO GENERALE



urb.a.m. SpA
via A. Papa, 30
20149 Milano
T. 02 36581300
F. 02 36581397
urbam@urbam.it

arch. ANDREA DE MAIO

arch. PAOLA BRANDIRALI

DATA PRIMA EMISSIONE

ottobre 2009 / marzo 2010

DATA REVISIONI

rev. a) ottobre 2010

rev. b) dicembre 2010

rev. c) Giugno 2011

rev. d) Ottobre 2011

rev. e) Dicembre 2011

rev. f) Febbraio 2012

rev. g) Maggio 2013

rev. g) Luglio 2013

rev. h) Dicembre 2013

SCALA

CODICE ELABORATO

N



rif
08016

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
“PIAZZALE VIRGILIO” IN MONZA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila____, addì_____, del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____ notaio in _____ ,

si sono costituiti:

- il sig. _____, nato a _____ , il _____ , che dichiara di intervenire in nome e nell'interesse della _____ con sede in _____, Via _____ (C.F. _____), nella sua veste di Legale Rappresentante della stessa, presso la quale è domiciliato e qui di seguito chiamato “Operatore”;

quest'ultimo titolare della proprietà esclusiva delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Monza (provincia di Monza e Brianza), così distinte:

A) area individuata ai mappali n. 53-57-131 del foglio n. 26, N.C.E.U.

B) area individuata al mappale n. 241-249 parte del foglio n. 26, N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "___";

- da una parte –

- il sig. Giuseppe Maria Riva, nato a Monza (MB) il 6/11/1949, in qualità di Dirigente pro-tempore del “Settore Urbanistica” e legale rappresentante del Comune di Monza con sede in Monza piazza Trento e Trieste, codice fiscale 02030880153 (in seguito indicato come “Comune”) 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. 43004 del 14/08/2012;

- dall'altra parte –

insieme di seguito indicate 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 intervenuto proprietario Operatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione;

b) l'Operatore intende utilizzare a scopo edificatorio le aree sopra distinte sotto la Lettera **A** e Lettera **B**, meglio identificata nell'allegata tav. C.2 in colore blu e arancio;

c) che l'area di cui alla Lettera **A**, meglio identificata nell'allegata tav. C.2 in colore blu, ha una superficie totale di mq **16.735** desunta da rilievo celerimetrico e 16.679 mq secondo i dati catastali, e nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29/11/2007 è assoggettata alla disciplina del Documento di Piano decaduto a seguito della scadenza di validità quinquennale dello stesso ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e pertanto interessato dalle indicazioni contenute nel Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 23/04/2013:

- come "Area Prioritaria n. 1 – Piazzale Virgilio";

d) che l'area di cui alla Lettera **B**, meglio identificata nell'allegata tav. C.2 in colore arancio, ha una superficie totale di mq **2.080** desunta da rilievo celerimetrico e 2.080 mq secondo i dati catastali, e nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29/11/2007 è classificata:

- come «zona B2 aree residenziali edificate di classe I» del Piano delle Regole;

il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data _____, che si allega sotto la lettera "___";

e) che sull'area, ad eccezione del vincolo di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs n. 42/2004 art. 136, non gravano vincoli di natura ambientale, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Programma Integrato di Intervento o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

f) l'Operatore ha acquistato le aree incluse all'interno del perimetro del Programma Integrato di Intervento a seguito di bonifica effettuata dal precedente proprietario (Certificazione del completamento degli interventi di bonifica ai sensi del D. Lgs. 152/06 rilasciata da Provincia Monza Brianza Disp. 28, Prot. 4221 del 29/09/2009);

g) che sull'area di cui alla Lettera **B**, sopra indicata, sono stati trasferiti tramite apposito atto di asservimento i diritti edificatori generati dall'area ubicata al confine orientale dell'ambito di intervento, come indicata in tratteggio obliquo blu, sulla planimetria che si allega di cui all'allegato G.1. I suddetti diritti edificatori corrispondono ad una superficie lorda di pavimento pari a 210 mq, conseguentemente l'area così identificata rimane priva di diritti edificatori;

h) che una porzione di area (della superficie pari a mq 30 circa) a parte Lettera **A** è interessata dalla pista ciclopedonale realizzata dal Comune su aree di proprietà privata, lungo il corso del canale Villoresi. A fronte dell'acquisizione di quest'area da parte del Comune, le somme dovute dall'Operatore a titolo di monetizzazione, come indicato all'art. 4 che segue, sono ridotte dell'importo corrispondente al valore venale delle medesime aree, come indicato all'art. 4 che segue;

i) nell'ambito dell'area di cui alla Lettera **A** insiste una cabina elettrica di proprietà dell'Operatore, gestita da Enel Distribuzione, che sarà oggetto di demolizione e successiva ricostruzione all'interno delle aree di proprietà

dell'Operatore;

j) che per l'utilizzazione a scopo edificatorio dell'area di cui alla Lettera **A** e alla Lettera **B**, è stato presentato dall'Operatore un progetto di Piano Attuativo (protocollo comunale n. 126772 del 16/12/2008, Registro pratiche Piani Attuativi n. 06/09) successivamente modificato nella definizione di Programma Integrato di Intervento a seguito dell'intervenuta decadenza del Documento di Piano con *Istanza per modificazione denominazione* presentata in data 1/03/2013 (protocollo comunale n. 26950 del 4/03/2013) mediante Posta Elettronica Certificata;

k) che il progetto di Programma Integrato di Intervento presentato prevede una Slp totale di mq 12.250, calcolata ai sensi dell'art. 2 del Piano delle Regole del P.G.T. approvato con delibera Consiglio Comunale n. 71 del 29/11/2007, e più precisamente rispettivamente:

- per l'area di cui alla Lettera **A** coerentemente con le indicazioni generali contenute nel Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento (ed in particolare con la sezione "Modalità di determinazione dell'indice Ut") nonché con quelle specifiche per l'"Area Prioritaria n. 1 – p.le Virgilio" come definite nello stesso Documento, Slp edificabile pari a 11.000 mq, così suddivisa in coerenza con le indicazioni in merito alla polifunzionalità degli usi con prevalenza residenziale:
 - quanto alla funzione residenziale, Slp massima insediabile 9.184 mq;
 - quanto alle funzioni terziario/commerciale Slp massima insediabile 1.816 mq;
- per l'area di cui alla Lettera **B** conformemente alle previsioni del vigente P.G.T. - Piano delle Regole, Slp massima insediabile pari a 1.250 mq interamente residenziali;

Il valore di Slp di **12.250** mq, pari alla somma delle Slp di cui alle Lettere A e B, costituisce il limite massimo dell'intervento secondo la presente Convenzione;

l) che il progetto ha conseguito il parere favorevole condizionato, con condizioni recepite ad eccezione della richiesta di realizzare un parcheggio pubblico interrato, della Commissione Edilizia in data 22/03/2011;

m) che il progetto ha conseguito il parere preventivo favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 14/10/2010 e successivamente in data 20/11/2012;

n) che è stata svolta, ai sensi della normativa vigente e dei modelli metodologici della Regione Lombardia la verifica di assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che si è conclusa con decreto dell'Autorità competente del 4/03/2013 (protocollo comunale n. 29342 del 8/03/2013), di esclusione di assoggettabilità a procedura VAS della proposta;

o) che il Programma Integrato di Intervento proposto è caratterizzato dalla presenza degli elementi di cui al comma 2 dell'art 87 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e contestualmente persegue gli obiettivi di cui al successivo art. 88;

p) che l'attuazione del Programma Integrato di Intervento avverrà attraverso diverse Unità minime di intervento, le cui modalità e tempi di realizzazione sono disciplinati al successivo art. 3.

VISTI

1. la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Programma Integrato di Intervento;
2. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Programma Integrato di Intervento, nelle forme di legge, in seguito ai quali *non sono pervenute osservazioni*;
3. la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ esecutiva, con la quale veniva approvato il Programma Integrato di Intervento, pubblicata sul B.U.R.L. in data _____ n. _____ con la procedura di cui all'art. 14 commi 1 e 4 della LR 12/2005;
4. la L.R. 11/03/05, n.12 e s.m.i. e la L. 12/07/2011, n. 106;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. L'Operatore 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 esso 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'Operatore 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'Operatore 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'Operatore 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. Gli allegati alla presente Convenzione sono:

A1	Inquadramento territoriale
B1	INQUADRAMENTO URBANISTICO - stralcio Documento Inquadramento PII - PGT e individuazione dei vincoli
C1	Individuazione area di Proprietà - estratto catastale
C2	STATO DI FATTO - rilievo - dimostrazione calcolo delle superfici
C3	STATO DI FATTO - analisi stato di fatto
C4	STATO DI FATTO - rilievo fotografico
D1	planivolumetrico d'insieme

D2	Azzonamento funzionale - schema interrati
D3	Render, prospetti e sezioni
D4	regime dei suoli, planimetria prescrittiva. Distanze tra edifici, confini e strade
D5	analisi grafica aree di urbanizzazione
D6	verifica superficie drenante
E0	Schema di individuazione opere di urbanizzazione
E1	urbanizzazione primaria e secondaria : stato di fatto
E2	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
E2_ CM	opere di urbanizzazione primaria e secondaria - computo metrico estimativo
E3	urbanizzazione primaria e secondaria - particolari costruttivi
E4	locale socio culturale - schema progettuale/ Computo metrico
F	relazione tecnica ed economica
G	Elenco Catastale delle Proprietà
G1	Cessione di diritti volumetrici da fondo contiguo
H	relazione tecnica fognatura interna
I	Relazione sul sistema della viabilità e mobilità
L	valutazione previsionale clima acustico
M	Relazione geologica e geotecnica
M1	Relazione geologica e geotecnica – asseverazione di congruità
N	schema di convenzione urbanistica
P	certificazione del completamento degli interventi di bonifica ai sensi del D.Lgs 03.04.2006 n. 152
Q	dichiarazione impegnativa ai sensi art. 3.1.4 R.L.I. Reg. Lombardia
R	Atto di provenienza - titolo di proprietà
S	Autocertificazioni R.L.I.

ART. 3 - TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. L'Operatore, in relazione agli articoli 9 e 46 della L.R. 11/03/05, n. 12 e s.m.i., si obbliga a presentare al Comune per l'approvazione le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi afferente l'Unità di intervento 1 individuata nella planimetria allegata sub A, nel termine di 12 mesi 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..

2. Con riferimento alle ulteriori unità di intervento di cui si compone il Programma Integrato di Intervento, l'obbligo afferente la presentazione delle istanze per l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi, è disciplinato come segue:

- per quanto riguarda la prima Unità di intervento, la relativa istanza dovrà essere presentata entro 24 mesi dalla data della stipula in atto pubblico della presente Convenzione;
- per quanto riguarda la seconda Unità di intervento, la relativa istanza dovrà essere presentata entro 36 mesi dalla data della stipula in atto pubblico della

presente Convenzione;

- per quanto riguarda la terza Unità di intervento, la relativa istanza dovrà essere presentata entro 48 mesi dalla data della stipula in atto pubblico della presente Convenzione;

Si precisa che le suddette Unità di intervento prevedono la realizzazione di interventi sia privati sia pubblici. Si dà atto che, con riferimento a ciascuna delle suddette Unità, la realizzazione degli interventi pubblici dovrà essere contestuale a quella degli interventi privati.

3. Le Parti danno altresì atto che l'indicazione delle Unità di intervento di cui al precedente comma 2, è indicativa e non vincolante in ordine a possibile riduzione dei tempi totali o accorpamento dei lotti, tutti così come definiti al precedente comma 2, fatto salvo il termine vincolante di complessivi 60 mesi ed in ottemperanza a quanto definito al successivo articolo 5 comma 5.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei lavori, come determinata in forza del rispettivo titolo abilitativo, fermo restando quanto indicato al comma 1 del presente articolo ed al successivo art. 12. Comunque, le opere di urbanizzazione afferenti alla singola specifica Unità di Intervento, come definita al precedente comma 2, dovranno essere ultimate prima della richiesta del certificato di agibilità del primo edificio privato appartenente alla relativa Unità di Intervento.

5. In ogni caso, fermi 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 dalla stipula della Convenzione.

ART. 4 - AREA PRIORITARIA 1 (A): CESSIONE ED ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE

1. L'Operatore in relazione agli articoli 9 e 46 della L.R. 11/03/05, n. 12 e s.m.i., si obbliga all'interno dell'area **A** (area prioritaria 1 ai sensi del Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento):

1.1 a cedere gratuitamente al Comune a titolo di *standard*:

- l'area di mq. **5.283** a parte del mappale ____ (porzione __) del foglio 26, indicata dalla spezzata "D" nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. D.5;

- l'area di mq. **467** a parte del mappale ____ (porzione __) del foglio 26, indicata dalla spezzata "E" nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. D.5;

1.2 a cedere gratuitamente al Comune:

- l'area di mq. **460** a parte del mappale __ (porzione __) foglio 26, indicata dalla spezzata "F" nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. D.5 e destinata a viabilità primaria;

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

- area di mq. **1.338** a parte del mappale ____ (porzione __) del foglio 26, indicata dalla spezzata "A" nella planimetria allegata alla presente

Convenzione come tav. D.5;

- area di mq. **347** a parte del mappale _____ (porzione ___) del foglio 26, indicata dalla spezzata “B” nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. D.5;

- area di mq. **1.983** a parte del mappale _____ (porzione ___) del foglio 26, indicata dalla spezzata “C” nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. D.5.

2. La cessione della proprietà delle aree come sopra indicate ai commi 1.1 e 1.2, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione.

Il possesso delle aree in cessione di cui ai commi 1.1. e 1.2 del presente articolo sarà trasferito al Comune una volta collaudate favorevolmente le opere che l'Operatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime.

3. L'asservimento ad uso pubblico delle aree come sopra indicate al comma 1.3, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione.

L'utilizzo all'uso pubblico delle aree di cui al comma 1.3 del presente articolo avverrà una volta collaudate favorevolmente le opere che l'Operatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime.

4. L'Operatore garantisce che le aree come sopra cedute ed asservite 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, fatto salvo quanto riportato in premessa, relativamente alla cabina elettrica oggetto di demolizione e successiva ricostruzione all'interno dell'area stessa.

5. Le Parti si danno reciprocamente atto che nel sottosuolo delle aree indicate al comma 1.3, verrà realizzata da parte dell'Operatore una struttura pluripiano destinata a parcheggio privato.

6. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11/03/05, n. 12 e s.m.i. e ai sensi di quanto riportato nel Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento in merito a “Dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”, le aree a *standard* che competono al Programma Integrato di Intervento all'interno dell'Area Prioritaria 1 (area A) e da cedere e/o asservirsi al Comune sono pari a **13.753,40** mq così quantificate:

a) per la quota di SIp corrispondente all'indice Ut sino a 0,30 mq/mq nella misura di mq 81 ogni 100 mq di SIp = rispetto a 5.021 mq di SIp, 4.066,60 mq di *standard* (5.021*81%);

b) per la restante quota di SIp nella misura definita al precedente punto a) incrementata del 100% = rispetto a 5.980 mq di SIp, 9.686,80 mq di *standard* (5.098* 81%*2).

7. In relazione all'attuazione delle previsioni del Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Programma Integrato di Intervento, all'interno di quest'ultimo e nello specifico nell'Area Prioritaria 1 sono reperite aree a *standard* da cedere gratuitamente o da asservire all'uso pubblico, a favore del Comune ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq **9.418**.

Pertanto, la rimanente quota di aree a *standard* dovute e da monetizzare, ai sensi dall'art. 46 della L.R. 11/03/05 n. 12 e s.m.i., è di mq 4.335,40, corrispondente ad €

433.106,46:

- derivante dall'applicazione del valore di monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria definito con delibera di Giunta Comunale n. 559 del 11/10/2012 (4.335,40_mq*99,90 €/mq = € 433.106,46).

8. Le Parti danno atto che la cifra di cui sopra verrà corrisposta quale *standard* qualitativo con le modalità di cui al successivo articolo.

9. In merito all'area **B**, le aree a standard sono calcolate ai sensi di quanto riportato all'art. 6 comma 6 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente:

Vol. edificabile residenziale	mc	3.750
Abitanti teorici (Vol./ 100)	n.	37
Aree a standard residenziale (27 mq/ab)	mq	999

10. Le Parti danno atto che, in coerenza con quanto definito nella Delibera Giunta Comunale 559 dell'11.10.2012, il reperimento delle aree di cui sopra (999 mq) avverrà in sede di rilascio del permesso di costruire o di formazione di altro titolo edilizio e sarà attuato mediante cessione di aree ovvero mediante monetizzazione secondo i valori unitari definiti dalla medesima delibera (99,90 €/mq per complessivi 99.800,10 €)

ART. 5 - STANDARD QUALITATIVO

1. In coerenza con quanto indicato nell'Allegato al Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento e in particolare nella sezione relativa all'“Area Prioritaria n. 1 – Piazzale Virgilio” sono previsti quali standard qualitativi a carico dell'Operatore:

- la realizzazione, non soggetta allo scomputo oneri, di locale socio culturale quale “spazio convenzionato ad uso pubblico” di cui al successivo comma 2;
- il contributo per la realizzazione di opere aggiuntive rispetto a quelle definite al successivo art. 6 relative alla sistemazione dell'ambito urbano circostante l'area di intervento ed in particolare destinate alla realizzazione, da parte del Comune, di “opere di riqualificazione del tratto di viale Lombardia compreso tra la via Stradella e Piazzale Virgilio ” di cui al successivo comma 3.

2. L'Operatore si obbliga alla realizzazione e cessione al Comune di spazio all'interno dell'edificio privato individuato dalla lettera “A” nella tavola D.2 per complessivi 200 mq lordi, comprensivo dei servizi igienici nonché di tutte le dotazioni ivi inclusi impianti funzionali all'agibilità del locale fatti salvi gli arredi, destinato a servizi di interesse pubblico e socio – culturale non concorrente alla definizione della SIp, per un importo complessivo pari a € **183.297,67**, così come rappresentato e quantificato nello schema progettuale – computo metrico allegato E.4.

3. L'Operatore si obbliga alla corresponsione diretta al Comune della restante parte di monetizzazione pari a € **249.808,79** (433.106,46 – 183.297,67) destinando tale cifra ai sensi dell'art. 90 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., alla riqualificazione delle aree adiacenti l'ambito di intervento e prioritarie alla realizzazione di opere di riqualificazione del tratto di viale Lombardia compreso tra la via Stradella e Piazzale Virgilio.

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

1. L'Operatore si obbliga per sé, suoi successori e aventi causa, a eseguire le opere di urbanizzazione, a propria cura e spese, a scomputo dei relativi oneri (fatta eccezione per quanto previsto al precedente comma 2 dell'art. 5) e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare le previsioni degli artt. 32 e 122 del D.Lgs. 163/2006.

2. I titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione hanno carattere gratuito ai sensi dell'art. 17 comma 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

3. Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, risultasse superiore all'ammontare dei relativi oneri, la differenza di spesa resterà comunque a carico dell'Operatore.

4. Le spese tecniche per la redazione del Programma Integrato di Intervento e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico dell'Operatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

5. Qualora emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, l'Operatore si impegna a provvedere a propria cura e spese, senza la 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 03.04.2006 n. 152 e dal relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M. 25.10.1999 n. 471. Rimane espressamente inteso che l'esecuzione dei sopra menzionati interventi di bonifica e ripristino ambientale a carattere straordinario sospenderanno il decorrere dei termini di esecuzione a carico dell'Operatore, così come specificati nella presente Convenzione, fermo restando che tutti gli adempimenti previsti devono essere ultimati entro il termine massimo di 10 anni dalla stipula della Convenzione.

6. L'Operatore è obbligato, anche per tramite della Pubblica Amministrazione, ad acquisire la certificazione antimafia di tutte le imprese appaltatrici o subappaltatrici prima del loro ingresso in cantiere, sanzionando con la risoluzione contrattuale l'accertata presenza in cantiere di imprese non in regola con la normativa antimafia, così come previsto dall'art. 22 del Codice etico del Comune di Monza approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 29/11/2012, esecutiva in data 17/12/2012.

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

1. L'Operatore si obbliga ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione delle opere individuate negli allegati tav. E.0, E.2, E.3 e qui di seguito elencate:

- verde / verde attrezzato (compresi arredo e giochi, irrigazione);
- piazza (compresi arredo e sistema raccolta acque);
- parcheggi – corsello (compresa primaria e sistema di raccolta acqua);
- percorsi (compresa segnaletica in adiacenza corsello);
- illuminazione pubblica;
- aree oggetto di sistemazione esterne al perimetro (marciapiedi pedonali, piste

ciclopdonali e relative sistemazioni a verde);

così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo allegato E2_CM.

Relativamente all'illuminazione pubblica ed alla realizzazione delle reti di collegamento ai servizi pubblici (gas, acqua) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è subordinata alla preventiva verifica di impossibilità di assicurarne la realizzazione a cura e spese degli Enti gestori. Nel caso in cui tali opere fossero, in tutto o in parte, realizzate a cura e spese di tali Enti, la misura dello scomputo andrà ridotta in modo corrispondente.

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 ulteriore richiesta da parte dell'Operatore o dei singoli utilizzatori che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dell'Operatore 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. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come individuate al comma 1, è di 1.250.977,46 (importo abbattuto del 20%) mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € **1.797.632,32**, con riduzione del 20% degli oneri ai sensi del punto 7 relazione allegata alla delibera n. 43 del 03/11/2008 per edifici certificati in classe energetica A, fatte salve tutte le analisi in fase esecutiva finalizzate alla puntuale verifica dell'effettiva rispondenza dell'edificio alla classe energetica dichiarata, come di seguito specificato:

Oneri di urbanizzazione
primaria

residenziale - nuova costruzione	10.434 mq	31.302 mc	18,840 €/mc	= € 589.729,68
Commerciale/ direzionale nuova costruzione	1.816 mq		96,800 €/mq	= € 175.788,80
12.250		TOTALE		€ 765.518,48

Oneri di urbanizzazione
secondaria

residenziale - nuova costruzione	10.434 mq	31.302 mc	29,160 €/mc	= € 912.766,32
Commerciale/ direzionale nuova costruzione	1.816 mq		65,720 €/mq	= € 119.347,52
12.250		TOTALE € 1.032.113,84		

ART. 8 - CONGUAGLIO OPERE/ONERI

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria, € 765.518,48 e quelli di urbanizzazione secondaria, € 1.032.113,84, assommano complessivamente ad € 1.797.632,32; l'importo delle opere eseguite a scomputo risulta essere di € 1.250.977,46 Pertanto essendo il costo delle opere da realizzare inferiore all'importo degli oneri dovuti, l'Operatore dovrà corrispondere a titolo di oneri di urbanizzazione la somma di € 546.654,86 , ottenuta per differenza degli importi sopraindicati.

ART. 9 - 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'Operatore 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.

ART. 10 - TARIFFE APPLICATE

1. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 7 della presente Convenzione, dovranno essere adeguati alle eventuali nuove tariffe qualora la richiesta del titolo abilitativo avvenga dopo 36 mesi dall'approvazione del Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.. Gli aggiornamenti potranno essere effettuati solo in aumento.

2. La somma di cui all'art. 8 della presente Convenzione, pari a € 546.654,86 , dovrà essere versata al Comune per il 50% all'atto del rilascio o efficacia del titolo abilitativo e per il rimanente 50% in corso d'opera in due rate: la prima (25%) a 12 mesi dalla data del rilascio o efficacia del titolo abilitativo, la seconda (25%) a 24 mesi dalla stessa data secondo quote definite proporzionatamente alle Slp oggetto di presentazione ai sensi delle modalità di seguito definite: all'atto di presentazione del titolo abilitativo dell'Unità di intervento di cui all'art. 3, comma 2, l'Operatore definirà con specifico documento tecnico contestualmente:

- la quota di oneri di urbanizzazione afferenti l'Unità di intervento stessa realizzata a mediante opere a scomputo;
- la restante quota oggetto di corresponsione diretta il cui importo complessivo riferito alla totalità delle Unità di intervento è sopra riportato (€ 546.654,86).

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

Sulle somme dovute, per effetto della rateazione, dovrà essere corrisposto l'interesse legale. Per i versamenti rateizzati valgono inoltre le disposizioni dell'articolo 42 del DPR 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. Le Parti danno atto che è previsto ai sensi dell'art. 5 quale quota di standard qualitativo la diretta corresponsione con la finalità di riqualificare l'intorno pubblico dell'ambito interessato da Programma Integrato di Intervento di contributo pari a € 249.808,79, ai sensi del comma 3 dell'art. 5.

Il contributo come sopra definito per complessivi € 249.808,79 dovrà essere versato in 4 rate di pari importo pari al 25% del totale ciascuna all'atto di rilascio o efficacia del titolo abilitativo della singola Unità di intervento come definite al comma 2 dell'art. 3.

ART. 11 - GARANZIA FIDEJUSSORIA

1. L'Operatore, in base al disposto del paragrafo 4, 5° comma, dell'art. 8 Legge 6 agosto 1967, n. 765, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti in base alla presente Convenzione, presta fidejussione bancaria (*o polizza di primaria Compagnia di Assicurazioni*), il cui importo – pari al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente Convenzione – è di € **2.230.738,78**.

2. L'Operatore 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 articoli 5, 7 della presente Convenzione e/o ad avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo di cui al precedente articolo 5.

2.bis La riduzione di cui al presente articolo sarà proporzionata agli importi delle opere collaudate favorevolmente e verrà effettuata entro 30 giorni dalla data il cui sarà rilasciato il certificato definitivo di collaudo per ogni singola opera.

3. 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 da parte dell'Operatore, delle opere di urbanizzazione, si applicano le sanzioni medesime previste dalla normativa in materia amministrazione opere pubbliche, fatta salva la possibilità di esecuzione delle opere d'ufficio da parte del Comune. Le penali per il ritardo sono applicate nella misura intermedia tra il massimo ed il minimo previsti dalla suddetta normativa.

4. In caso di violazione degli obblighi assunti dall'Operatore, in specifico riferimento al rispetto delle previsioni indicate all'art. 3, comma 4, il Comune potrà liberamente escutere le fidejussioni, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 30 giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti

degli enti che hanno rilasciato le fidejussioni.

ART. 12 - TERMINI DELLA STIPULA

1. La stipula in atto pubblico della presente Convenzione avverrà entro 10 mesi dall'efficacia mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della delibera di approvazione del Programma Integrato di Intervento fermo restando quanto previsto dall'art. 93, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

ART. 13 - VARIANTI

1. Potranno essere consentite all'Operatore, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Programma Integrato di Intervento, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Programma Integrato di Intervento 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. 12/2005 e s.m.i.. Non costituiscono inoltre varianti le modifiche del perimetro delle Unità di intervento come definite all'art. 3.

ART. 14 - COLLAUDO

1. Ultimate, anche per lotti in relazione alle singole Unità di intervento di cui all'art. 3, le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio, l'Operatore 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 a spese dell'Operatore.

2. La nomina del Tecnico collaudatore dovrà avvenire per ogni opera entro 30 giorni dalla data in cui, a mezzo di raccomandata A.R., l'Operatore o i suoi successori o aventi causa, comunicheranno l'inizio dei lavori.

3. Il collaudo di ogni singola opera pubblica dovrà essere completato e approvato entro 3 mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo.

4. Si precisa che, in relazione alla singola Unità di intervento di cui all'art. 3, comma 2, ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità, dovrà essere considerata l'avvenuta approvazione del collaudo da parte del Comune delle urbanizzazioni afferenti l'Unità di intervento stessa e non la presa in consegna delle aree da parte del Comune.

ART. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, ancorché cedute formalmente al Comune, resta a carico dell'Operatore sino alla consegna delle stesse.

2. Entro 30 giorni dal rilascio del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione, le opere stesse e il possesso delle aree interessate verranno

trasferite al Comune, mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le parti ferma restando la possibile responsabilità in capo all'Operatore, da verificare e definire in modo puntuale tra le Parti negli eventuali casi specifici, in ordine a sicurezza ed interferenza tra le aree stesse e Unità di intervento contermini ancora interessate dalla realizzazione di opere a cura dell'Operatore stesso.

3. La manutenzione delle aree e opere asservite all'uso pubblico da realizzare da parte dell'Operatore sulle aree sopra indicate, è posta a carico dell'Operatore. L'obbligo di manutenzione di cui sopra decorre dalla data di consegna delle aree e opere da realizzare.

4. L'uso pubblico delle aree asservite e cedute e delle relative opere, la modalità di gestione per l'apertura e la chiusura compresi gli orari saranno successivamente regolamentati e normati dagli Uffici comunali competenti.

5. L'Operatore si impegna ad assumersi tutti gli obblighi manutentivi relativi agli spazi verdi, a piazze-percorsi e a parcheggi, realizzati sulle aree cedute all'Amministrazione Comunale.

6. Il Comune si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi tecnici per verificare la corretta manutenzione del verde pubblico, e di intervenire in via sostitutiva, previa diffida all'esatto adempimento, per l'esecuzione degli interventi che si rendessero necessari in caso di inadempimento agli obblighi di cui alla presente Convenzione, rivalendosi sull'Operatore per i corrispondenti costi.

7. Al fine di garantire una migliore utilizzazione e per motivi di sicurezza della piazza e verde attrezzati sia ceduti sia asserviti all'uso pubblico, è possibile a cura e spese dell'Operatore recintare le aree suddette; resta inteso che dovrà essere garantita la fruibilità pubblica delle stesse.

8. L'obbligo di manutenzione ordinaria e la gestione del locale socio – culturale di cui all'art. 5, comma 2, decorre da parte Comune dalla data di consegna dello stesso. Resta inteso che la manutenzione straordinaria è posta a carico dell'Operatore stesso.

ART. 16 - SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico dell'Operatore; all'uopo vengono richieste le agevolazioni fiscali di cui alla Legge 28/06/1943 n. 666 e 28/01/1977 n. 10, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori successivi trattamenti più favorevoli.

ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. L'Operatore 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. 18 - LEGGI E REGOLAMENTI

1. 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 e s.m.i. e al DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. nonché alla Legge 12 luglio 2011, n. 106.

Letto, approvato e sottoscritto, li _____

L'Operatore _____

— Unità d'intervento



Monza area
"ex Colombo"

Suddivisione unità minime d'intervento ai sensi art.3 conv. attuativa