

Comune di Monza



FARCASA S.R.L.

## PIANO ATTUATIVO IN VIA CAVALLOTTI

Allegato

1

## Bozza di Convenzione

Ottobre 2013

*(Aggiornamento 27/11/2013)*

*(Aggiornamento 26/02/2014)*

*(Aggiornamento 20/05/2014)*

*(Aggiornamento 06/06/2014)*

*(Aggiornamento 26/06/2014)*

**fabio baldessari**  
studio di architettura

Via Valsugana, 6 –  
20052 Monza  
Tel 039 745508  
e-mail:  
info@fabibaldessari.it

R2+

AS-BUILT

AS-Built R2+  
ARCHITECTURE, DESIGN & CONSTRUCTION SESERVICE  
Arch. A. PEGOLOTTI e M. REDAELLI  
Tel. 039 2268 773  
Via S. Gottardo, 83 – 20900 MONZA

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI "VIA  
CAVALLOTTI" IN MONZA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila\_\_\_\_, addi\_\_\_\_, 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 Farcasa S.r.l. con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), nella sua veste di Amministratore della stessa, presso la quale è domiciliato e qui di seguito chiamata Lottizzante;

quest'ultima 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 n. 183, 195, 332 del foglio n. 69, N.C.E.U.
- **A2)** area individuata al mappale n. 379 del foglio n. 69, N.C.E.U.

come risulta dall'estratto catastale Allegato n. 14;

-da una parte -

- il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di responsabile 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 in virtù di decreto del Sindaco in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_, di seguito chiamato Comune

- dall'altra parte -

insieme di seguito indicate come le Parti.

Alla stipula della presente Convenzione, per quanto indicato al successivo art. 4, interviene anche il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, che partecipa in nome e nell'interesse della Flous srl con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), nella sua veste di Amministratore della stessa, presso la quale è domiciliato e qui di seguito chiamata Flous;

quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Monza (*provincia di Monza e Brianza*), così distinta:

- A3)** area individuata quale parte dei mappali n. 93, 94, 95, 148, 216, 243 del foglio n. 65, N.C.E.U.

come risulta dall'estratto catastale Allegato n. 30.

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 la sopraindicata intervenuta proprietaria Lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate di cui alla Lettera **A1** e Lettera **A2** e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- b) che la stessa intende utilizzare a scopo edificatorio l'area distinta sotto la Lettera **A1**, meglio identificata nell'Allegato n. 16 con linea tratteggiata color rosso;
- c) che l'area distinta sotto la Lettera **A2**, meglio identificata nell'Allegato n. 16 con retino tratteggiato color rosso, partecipa al disegno urbanistico dell'intervento, ma non contribuisce alla capacità insediativa del presente Piano Attuativo, in quanto la sua capacità edificatoria non viene utilizzata, la Lottizzante infatti intende ora per allora rinunciare alla possibilità edificatoria dell'area di cui alla Lettera **A2**;
- d) che tali aree sono classificate dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29/11/2007, come di seguito indicato:
- area distinta sotto la Lettera **A1**, come area sistema conformata C classe VII del Piano delle Regole, per una superficie da rilievo di mq 2.982,98; normata dall'art. 9 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole con i seguenti parametri edificatori Ut 0,40 mq/mq, Utm 0,55 mq/mq, H1 12,5 mt;
  - area distinta sotto la Lettera **A2**, come area B2 classe II del Piano delle Regole per una superficie da rilievo di mq 200,00;
- il tutto come risulta dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune in data \_\_\_\_\_, Allegato n. \_\_\_\_\_;
- e) che sulle aree di cui sopra non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- f) che per l'utilizzazione a scopo edificatorio dell'area di cui alla Lettera **A1**, è stato presentato dalla Lottizzante un progetto di Piano Attuativo (protocollo comunale n. 115923 del 23/10/2013, Registro pratiche Piani Attuativi al n. 02/13);
- g) che il progetto di Piano Attuativo presentato costituisce realizzazione dell'intervento per parti dell'area sistema del P.G.T., e che vengono verificate le seguenti condizioni:
- la Slp di progetto, lo standard ed i servizi annessi sono proporzionali all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
  - la dotazione di aree a standard, in relazione alle destinazioni d'uso previste, verifica le quantità minime stabilite dal Piano dei Servizi;
- h) che la Slp corrispondente all'indice Ut 0,40 mq/mq risulta essere di mq 1.193,19 (2.982,98\*0,40 mq/mq); mentre la Slp corrispondente all'indice Utm 0,55 mq/mq risulta essere di mq 1.640,64 (2.982,98\*0,55 mq/mq). La Slp di perequazione da reperire risulta quindi di mq 447,45 (1.640,64 - 1.193,19);
- i) che i diritti edificatori di perequazione acquisiti dalla Lottizzante sono relativi ad una Slp di mq 447,45, trasferiti dall'area identificata con la Lettera **A3** sull'area di cui alla Lettera **A1**;
- j) che l'area di cui alla Lettera **A3**, della superficie da rilievo di 2.237,25 mq, è classificata dal P.G.T. vigente, come di seguito indicato:

- nel Piano dei Servizi come area SP4 (parcheggi pubblici e di uso pubblico) e nella Tav. C1 del Piano delle Regole come "Zona I.C.I. aggregata 3", con capacità edificatoria di 0,20 mq/mq;

il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data \_\_\_\_\_, Allegato al n. \_\_\_\_;

- k) che il progetto di Piano Attuativo è conforme alle previsioni del P.G.T. vigente, in quanto prevede una SIp totale di 1.640,64 mq, comprensiva dei diritti edificatori di perequazione, così suddivisa:

- destinazione residenziale per una SIp pari a 1.305,05 mq;
- destinazione terziario/direzionale per una SIp pari a mq 246,09, che è nei limiti del 15% della SIp prevista;
- 
- destinazioni compatibili, di cui all'art. 9 (comma 5) delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, per una una SIp pari a mq 89,50.

La SIp a destinazione terziario/direzionale (246,09 mq) aggiunta alla SIp delle destinazioni compatibili (89,50 mq) verifica la SIp di 335,59 mq di cui alle ripartizioni funzionali della perequazione, meglio esplicitata al successivo art. 4.

Il valore di SIp (1.640,64 mq) costituisce il limite massimo dell'intervento secondo la presente Convenzione;

- l) che il progetto di Piano Attuativo ha conseguito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 4/02/2014 n. \_\_\_\_\_

#### **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 (non) sono pervenute osservazioni;
3. la deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutiva, con la quale veniva approvato il Piano Attuativo;
4. la deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutiva, di istituzione del Registro delle cessioni dei diritti edificatori;
5. la L.R. 11/03/05, n.12 e s.m.i. e la Legge 12/07/2011, n. 106;

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. La Lottizzante 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. La Lottizzante è obbligata 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 dalla Lottizzante 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 dalla Lottizzante 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:
  - Allegato 1: Bozza Convenzione
  - Allegato 2: Relazione illustrativa
  - Allegato 3: Titolo di proprietà
  - Allegato 4a: Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione – Opere a scomputo oneri
  - Allegato 4b: Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione – Opere a carico della proprietà
  - Allegato 5: Dossier fotografico
  - Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica
  - Allegato 7: Relazione tecnica fognatura interna
  - Allegato 8: Valutazione previsionale del clima acustico
  - Allegato 9: Indagine preliminare verifica qualità del suolo e del sottosuolo (D.Lgs 152/2006)
  - Allegato 10: Relazione geologica-geotecnica (D.M. 14/01/2008)
  - Allegato 11: Relazione sul sistema della viabilità e della mobilità
  - Allegato 12: Dichiarazione sull'area di pertinenza edificio via Cavallotti
  - Allegato 13: Estratto PGT vigente – Piano dei Servizi / Piano delle Regole
  - Allegato 14: Estratto mappa catastale (1:1000)
  - Allegato 15: Planimetria dello stato di fatto (1:500)
  - Allegato 16: Rilievo planialtimetrico del terreno (1:500)
  - Allegato 17: Profili dello stato di fatto e sezioni progressive schematiche (1:500)
  - Allegato 18: Inquadramento territoriale con inserimento del progetto
  - Allegato 19: Planimetria aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico (1:500)
  - Allegato 20: Planivolumetrico di progetto – verifiche edificatorie (1:500)
  - Allegato 21: Componenti tipologiche e destinazioni d'uso (1:500)
  - Allegato 22: Sezioni di progetto (1:500)
  - Allegato 23: Planimetria delle reti tecnologiche - stato di fatto (1:2000)
  - Allegato 24: Planimetria delle reti tecnologiche - progetto (1:2000)
  - Allegato 25: Reti tecnologiche in progetto - Particolari costruttivi rete pubblica acque bianche (1:10)
  - Allegato 26: Planimetria urbanizzazioni progetto (1:200)
  - Allegato 27: Urbanizzazioni particolari costruttivi (1:10)
  - Allegato 28: Calcolo superficie filtrante (1:500)
  - Allegato 29: Individuazione area di perequazione – estratto PGT vigente
  - Allegato 30: Area di perequazione – estratto mappa catastale (1:1000)
  - Allegato 31: Area di perequazione – calcolo potenzialità edificatoria (1:1000)
  - Allegato 32: Verifica dotazione di parcheggi (L. 122/90)
  - Allegato 33: Inserimenti fotografici

6. In caso di divergenza tra quanto riportato negli allegati che costituiscono tale Piano Attuativo, si fa presente che gli Allegati 19 e 20 di cui sopra sono da considerarsi come contenenti indicazioni di natura prevalente rispetto agli altri allegati.

### **ART. 3 – TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. La Lottizzante, 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 di tutte le opere previste dal Piano Attuativo, nel termine di 24 mesi per le opere di urbanizzazione e nel termine di 48 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 tre anni dall'inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

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, fermo restando quanto indicato al comma 1 del presente articolo ed al successivo art. 14.

3. 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 esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

### **ART. 4 – CESSIONE DI AREE E DI DIRITTI EDIFICATORI PER PEREQUAZIONE**

1. Per la verifica di quanto previsto dal P.G.T. vigente per la perequazione la Flous, o suoi aventi causa, si obbliga a cedere al Comune l'area nuda situata in via Stucchi, della superficie di 2.237,25 mq, di cui a parte dei mappali n. 93 - 94 - 95 - 148 - 216 - 243, del foglio 65 del N.C.E.U. e meglio individuata nell'Allegato n. 30. Tale area viene ceduta al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

2. Contemporaneamente la Flous, o suoi aventi causa, si obbliga a cedere alla Lottizzante con il presente atto i diritti edificatori, generati nel momento della cessione dell'area di cui al comma precedente, per una Slp di 447,45 mq.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 4 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi del P.G.T., i diritti edificatori provenienti dalla perequazione, e trasferiti sull'area di cui alla Lettera **A1**, sono così ripartiti: il 25% per la destinazione residenziale (mq 111,86) ed il restante 75% (mq 335,59) per le altre destinazioni.

3. La cessione della proprietà dell'area di cui al comma 1, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione, previo frazionamento dei mappali, inerenti la cessione, con relative spese a carico della Flous o suoi aventi causa.

4. La Flous garantisce che le aree come sopra cedute 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, fatta eccezione per la servitù di elettrodotto come meglio specificato nell'Allegato n. 3.

5. Dette aree dovranno essere consegnate al Comune allo stato naturale, previa demolizione e rimozione di opere esistenti ed eventuali interventi di bonifica che si rendessero necessari.

**ART. 5 – CESSIONE E ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE**

1. La Lottizzante in relazione agli articoli 9 e 46 della L.R. 11/03/05, n. 12 e s.m.i., si obbliga nei confronti del Comune:

1.1 a costituire perenne vincolo di asservimento all'uso pubblico su parte delle aree in fregio alla via Cavallotti, per una superficie di mq 463,09 a parte del mappale\_\_\_\_\_del Fg\_\_\_\_, meglio identificate con apposito retino tratteggiato color arancio nell'Allegato n. 19 e destinate a piazza e parcheggi. Tali aree sono soprastanti le autorimesse interrato di pertinenza dell'edificio da realizzare;

1.2 a cedere l'area di 930,05 mq, a parte del mapp\_\_\_\_\_del\_\_\_\_\_Fg\_\_\_\_, meglio identificata con apposito retino tratteggiato color azzurro nell'Allegato n. 19, necessaria per il completamento della piazza e dei parcheggi nonché per la realizzazione del verde pubblico.

3. La cessione della proprietà delle aree come sopra indicate, in forma gratuita a favore del Comune, e la costituzione di vincolo perenne di asservimento, avvengono a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione.

4. Il possesso delle aree in cessione sopra indicate, come il vincolo di perenne asservimento all'uso pubblico, saranno realizzati una volta collaudate favorevolmente le opere che la Lottizzante è obbligata ad eseguire sulle aree medesime.

5. La Lottizzante garantisce che le aree come sopra cedute e 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, fatta eccezione per quanto indicato al comma 1.1 del presente articolo.

6. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11/03/05, n. 12 e s.m.i., e dell'art. 6 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi vigente, le aree a standard che competono al Piano Attuativo e da cedere e/o asservirsi al Comune sono così quantificate:

S.l.p. residenziale = mq 1.305,05

Volume residenziale = mc 3.915,15

Area a standard residenziali =  $(mc\ 3.915,15/100\ mc/ab) * 27\ mq/ab = mq\ 1.057,09$

S.l.p. terziario/commerciale = mq 335,59

Area a standard terziario/commerciale (100% Slp) = mq 335,59

Area a standard Tavola Piano dei Servizi (proporzionata) = mq 954,55

7. 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 aree a standard da cedere e asservirsi gratuitamente a favore del Comune ai sensi del comma 1, per una superficie netta di 1.393,14 mq, che risultano quindi conformi alle previsioni dello standard dovuto ai sensi delle norme vigenti.

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

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità alla normativa vigente dalla Lottizzante, a propria cura e spese, a scapito dei relativi oneri 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 della Lottizzante.

**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 della Lottizzante, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

**4.** Qualora emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, la Lottizzante e la Flous o suoi aventi causa (quest'ultima per quanto indicato al comma 5 dell'art. 4) si impegnano 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 03.04.2006 n. 152 e dal relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M. 25.10.1999 n. 471.

**5.** La Lottizzante o suoi aventi causa è obbligata, 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.

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI**

**1.** La Lottizzante si obbliga ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la realizzazione delle opere individuate nell'Allegato n. 26 e qui di seguito elencate:

- riqualificazione dei marciapiedi in fregio alle vie Cavallotti e Alberto 1°, mediante il rifacimento della pavimentazione, la formazione di cordatura sul lato interno, la nuova segnaletica orizzontale e verticale;
- modifica del tratto di marciapiede all'angolo via Cavallotti con via Val Seriana, al fine di ampliare l'area a disposizione delle persone in corrispondenza dell'attraversamento pedonale.

**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 maggior richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico della Lottizzante 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 ed 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, come individuate al comma 1, è di € **11.635,79** (importo abbattuto del 20%), come risulta dal Computo metrico estimativo Allegato n. 4/a, che è stato redatto con i Prezzi unitari desunti dal Bollettino CCIAA di Milano n. 2/2013.

7. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, risultanti dall'applicazione delle tariffe di cui alla Delibera C.C. n. 43/109838 del 03/11/2008 per le destinazioni previste, ridotto del 20% per la classe energetica "A", è pari ad € **106.246,54**, come di seguito specificato:

- Volume residenziale mc 3.915,15 x €/mc 23,55 = € 92.201,78
- Slp terziario/commerciale mq 335,59 x €/mq 121,00 = € 40.606,39
- Totale = € 132.808,17
- riduzione del 20% = € 132.808,17 – 20% = € 106.246,54

#### **ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ONERI**

1. La Lottizzante si obbliga ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, la realizzazione delle opere individuate negli Allegati n. 26 e 27 e qui di seguito elencate:

- parcheggio pubblico;
- area a verde attrezzato con relativo percorso pedonale.

2. Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, come individuate al comma 1, è di € **53.739,82** (importo abbattuto del 20%), come risulta dal Computo metrico estimativo Allegato n. 4/a, che è stato redatto con i Prezzi unitari desunti dal Bollettino CCIAA di Milano n. 2/2013.

3. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, risultanti dall'applicazione delle tariffe di cui alla Delibera C.C. n. 43/109838 del 03/11/2008 per le destinazioni previste, ridotto del 20% per la classe energetica "A", è pari ad € **136.220,74**, come di seguito specificato:

- Volume residenziale mc 3.915,15 x €/mc 36,45 = € 142.707,21
- Slp terziario/commerciale mq 335,59 x €/mq 82,15 = € 27.568,71
- Totale = € 170.275,92
- riduzione del 20% = € 170.275,92 – 20% = € 136.220,74

#### **ART. 9 - CONGUAGLIO OPERE/ONERI**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria, € 106.246,54, e quelli di urbanizzazione secondaria, € 136.220,74, assommano ad € 242.467,28; l'importo delle opere eseguite a scomputo risulta essere di € 65.375,62, e precisamente € 11.635,79 per opere di urbanizzazione primaria ed € 53.739,82 per opere di urbanizzazione secondaria.

2. Pertanto essendo il costo delle opere da realizzare inferiore all'importo degli oneri dovuti, la Lottizzante dovrà corrispondere a titolo di oneri di urbanizzazione la somma di € 177.091,67, ottenuta per differenza degli importi sopraindicati.

#### **ART. 9bis - OPERE DI SISTEMAZIONE AGGIUNTIVE**

1. Oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri di cui ai

precedenti artt. 7 ed 8, la Lottizzante si impegna a realizzare la piazza pedonale pubblica antistante l'edificio, anch'essa individuata nelle tavole allegate n° 26 e 27, compresa la formazione del fondo, la posa dei cordoli, della pavimentazione, e la quota parte di pertinenza della rete di raccolta delle acque meteoriche nonché dell'impianto di pubblica illuminazione. L'importo delle suddette è di € 30.434,08 come risulta dal Computo metrico estimativo Allegato 4/b, che è stato redatto con i Prezzi unitari desunti dal Bollettino CCIAA di Milano n. 2/2013, con lo sconto del 20%. Dette opere non sono a scomputo oneri.

#### **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 della Lottizzante 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. 11 - TARIFFE APPLICATE**

1. Tutti gli oneri, di cui agli articoli 7 e 8 dovranno essere adeguati alle eventuali nuove tariffe qualora la richiesta del titolo abilitativo avvenga dopo 36 mesi dall'approvazione del Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 38 (comma 7bis) della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i.. Gli aggiornamenti potranno essere effettuati solo in aumento.

2. Le somme di cui agli articoli 7 e 8 della presente Convenzione dovranno essere versate 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.

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.

Le somme di cui agli articoli 7 e 8 della presente Convenzione dovranno comunque essere versate al Comune entro il termine massimo di 72 mesi dalla data di stipula in atto pubblico della presente Convenzione.

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

#### **ART. 12 - GARANZIA FIDEJUSSORIA**

1. La Lottizzante, in base al disposto del paragrafo 4, 5° comma, dell'articolo 8 Legge 06/08/67 n. 765, e a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti in base alla presente Convenzione, presta una 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 € 242.467,28 (euro duecentoquarantaduemilaequattrocentosessantasette/28).

2. La Lottizzante 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 7, 8 e 9bis della presente Convenzione e/o ad avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione.

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 della Lottizzante, delle opere di urbanizzazione, si applicheranno le medesime sanzioni previste dalla normativa in materia di 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 previsto dalla suddetta normativa.

#### **ART. 13 - TERMINI DELLA STIPULA**

1. La stipula in atto pubblico della presente Convenzione avverrà entro sei mesi dall'esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

#### **ART. 14 - VARIANTI**

1. Potranno essere consentite alla Lottizzante, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche 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. 12/2005 e s.m.i..

#### **ART. 15 – COLLAUDO**

1. Ultimate, le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio, la Lottizzante 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 della Lottizzante.

#### **ART. 16 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, ancorché già cedute e/o asservite formalmente al Comune, resta a carico della Lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale.

2. Entro 30 giorni dal rilascio del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione, le opere stesse ed il possesso delle aree interessate verranno trasferiti al Comune, mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le Parti.

3. La manutenzione ordinaria-straordinaria e la gestione pubblica delle aree ed opere asservite all'uso pubblico così come delle aree in cessione di cui al precedente art. 5 è posta a carico della Lottizzante e degli aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **ART. 17 – OPPOSIZIONE GIUDIZIARIA**

1. La Lottizzante 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. 18 - SPESE**

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico della Lottizzante; 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. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. La Lottizzante 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. 20 - 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 e s.m.i. al DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e alla Legge 12/07/2011, n. 106.

Letto, approvato e sottoscritto,

li \_\_\_\_\_

La Lottizzante \_\_\_\_\_

La Flous \_\_\_\_\_