

# COMUNE DI MONZA



## PIANO ATTUATIVO - SILVIA srl

### Monza - Via Confalonieri n°3

foglio 31 mappali 24 - 26 - 27 - 28 - 29

#### PROPRIETA'

Silvia s.r.l - Monza, Largo Esterle 3  
P.IVA 03106290962

#### PROGETTISTI

geom. Giuseppe Longoni

arch. Chiara Longoni

## BOZZA DI CONVENZIONE

data **aprile 2016**

scala

aggiornamenti **luglio 2016**

**ottobre 2016**

**gennaio 2017**

**marzo 2017**

*Studio Progettazione Longoni*

20900 Monza, via Italia 39 - info@studiolongoni.it - tel 0392300047

**BOZZA**

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO**

**“Via Confalonieri”**

**in COMUNE DI MONZA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila\_\_\_\_, addì\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_ notaio in \_\_\_\_\_,

si sono costituiti:

- la Signora Angela Minola, nata a Monza, il 16 gennaio 1960, che dichiara di intervenire in nome e nell'interesse della Società **SILVIA s.r.l.** con sede in Monza, Largo Esterle n. 3 (C.F. e P.IVA 03106290962), nella sua veste di Amministratore della stessa, presso la quale è domiciliata e qui di seguito chiamata **Attuatore**, proprietaria esclusiva delle aree situate nel Comune di Monza (MB), così catastalmente individuate:

A1) mappali 24, 26, 27, 28 e 29 del foglio 31, N.C.E.U. come risulta dall'allegato alla presente convenzione identificato con la lettera "B";

A2) mappali 263 e 266 del foglio 32, N.C.E.U. come risulta dall'allegato alla presente convenzione identificato con la lettera "B";

- da una parte -

- il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di responsabile del Settore “Governo del Territorio e SUAP” 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.

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 Attuatore dichiara di essere proprietario delle aree interessate da Pianificazione Attuativa di cui alle lettere A1 e A2 e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;

b) che l'area di cui alla lettera A1 ha una superficie complessiva di mq 3.525,10 così suddivisa (Allegato F):

- nel PGT vigente, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 29 novembre 2007, mq 3.304,06 corrispondono a parte di un'AREA SISTEMA CONFORMATA - CD Polifunzionale del Piano Regole, mentre mq 90,98 (parte del mappale 27 foglio 31) e mq 130,06 (parte del mappale 28 foglio 31) sono area per viabilità;

- nel P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 6 febbraio 2017, mq 3.525,10 corrispondono al COMPARTO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA – CD del Piano delle Regole (mappali 24/26/27/28/29 del foglio 31);

c) che l'area di cui alla lettera A2 ha una superficie complessiva di mq 1.510 e nel vigente Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 71 del 29 novembre 2007, è classificata come parte dell'Ambito 13a del Documento di Piano e parte come area B2 classe II, mentre nel P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 6 febbraio 2017 è classificata come:

- mappale 263: Piano dei Servizi area a parcheggi – MOB \_ C art. 12

- mappale parte 266: Piano delle Regole in parte come B2 classe II ed in parte come comparto residenziale di completamento area C

il tutto come risulta dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune in data \_\_\_\_\_, che si allega sotto la lettera " \_\_\_\_\_";

d) che il soggetto Attuatore intende utilizzare a scopo edificatorio una parte di area sopra distinta sotto la Lettera A1, corrispondente a mq 3.304,06, meglio identificata nella Tavola 04 e nell'ambito di tale intervento cedere gratuitamente al Comune l'area di cui alla lettera A2;

e) che l'area di cui sopra A1 risulta gravata da vincolo di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano ex art. 21 Dlgs n. 152/1999 (tav. 01 D.d.P. vigente), mentre su di essa non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

f) che per l'utilizzazione a scopo edificatorio dell'area di cui alla Lettera A1, è stato presentato dall'Attuatore un progetto di Piano Attuativo (protocollo comunale n. 58545 del 15.04.2016, Registro pratiche Piani Attuativi al n 7/2016) che:

- ai sensi dell'art 10 comma 9 delle NT del Documento di Piano vigente, esclude la proprietà minoritaria del comparto dell'AREA SISTEMA / COMPARTO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA (mapp. 17 e 16 parte del foglio 31) dall'ambito di intervento, dal momento che si è espressamente dichiarata non interessata alla pianificazione (allegato B3);

- ai sensi del PGT approvato interessa la totalità delle aree Comparto di possibile trasformazione urbana – CD – tav. Pr 01 b", prospiciente alla via Confalonieri.

g) che, visto quanto sopra, il progetto di Piano Attuativo viene presentato per la sola area di proprietà dell'Attuatore e per la riqualificazione e lo sviluppo di quanto di competenza; il Piano Attuativo è conforme alle previsioni del PGT vigente e del PGT approvato;

h) che la SIp edificabile sull'area A1, corrispondente all'indice Ut 0,65 mq/mq, risulta essere di mq 2.147,63 [1.652,03 (3.304,06x0,50mq/mq) + 495,60 (3.304,06x0,15mq/mq)] e che l'Attuatore intende utilizzare quanto a mq 1.652,03 a destinazione residenziale e quanto a mq 495,60 a destinazione direzionale/uffici;

i) che il progetto di Piano Attuativo ha conseguito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 6.09.2016;

#### **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/sono pervenute n. \_\_\_\_\_ 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 del 6 giugno 2001;

#### **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 successore 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 elaborati del Piano Attuativo sono:

- all. A relazione sui caratteri dell'intervento e conformità al PGT vigente ed approvato
  - all. B titolo di proprietà
  - all. C dossier fotografico
  - all. D computo metrico estimativo (primarie e secondarie)
  - all. E relazione fognatura interna
  - all. F stralcio PGT vigente ed approvato - norme tecniche
  - all. G valutazione previsionale clima acustico
  - all. H relazione sul sistema della viabilità
  - all. I relazione geologico-geotecnica ai sensi del DM 14.01.08
  - all. L rappresentazione tridimensionale
  - all. M indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo D.Lgs. 03.04.2006 n.152 – area A1
  - all. N indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo D.Lgs. 03.04.2006 n.152 – area A2
- 
- tav. 01 inquadramento territoriale
  - tav. 02 stato di fatto
  - tav. 03 demolizioni
  - tav. 04 superficie terreno di proprietà, superficie territoriale, estratto planialtimetrico
  - tav. 05 cessioni e urbanizzazioni
  - tav. 06 dati di progetto e area di galleggiamento
  - tav. 07 planivolumetria – profili altimetrici - sezioni
  - tav. 08 schemi tipologici SLP
  - tav. 09 planimetria reti tecnologiche stato di fatto e progetto
  - tav.10 piante piani interrati/Legge 122/89/verifica drenante e piano terra verifica piantumazione

### **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 24 mesi sia per le opere di urbanizzazione che 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..

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.

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 – CESSIONE DI AREE**

1. Con la sottoscrizione della presente Convenzione il soggetto Attuatore, in relazione agli artt. 9 e 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, che le accetta, le seguenti AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE:

- mq 1.070,75 all'interno dell'area A1, indicata con retino verde tratteggiato nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 05,

- mq 1.510,00 corrispondente all'area A2, indicata con retino\_giallo nell'allegato B alla presente Convenzione.

2. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. le aree per servizi che competono al Piano Attuativo e da cedersi al Comune, in ragione di quanto stabilito dall'art. 6 comma 2 delle NT del Piano dei Servizi vigente, nonché in ragione di quanto prescritto dall'art. 5 delle NT del Piano dei Servizi approvato, e nel rispetto del quantitativo definito graficamente nella tavola di piano B2b, zona SP3 (mq 1.159,00) sono così quantificate dalla:

#### Fabbisogno AREE PER SERVIZI in cessione relative alla residenza

St = mq 3.304,06

Ut = 0,50

Slp = mq 1.652,03

Calcolo quote slp corrispondenti ad ogni scaglione Ut

mq 3.304,06      x      0.35      =      mq 1.156,42

mq 3.304,06      x      0.15      =      mq 495,61

---

mq 1.652,03

Calcolo AREE per servizi da reperire

(slp fino a 0,35)

mq 1.156,42      x      3 m      =      mc 3.469,26

mc 3.469,26      /      100 mc/ab =      ab      34,69

ab      34,69      x      27 mq/ab =      **mq 936,70**

(slp da 0,35 a 0,50)

mq 495,61      x      3 m      =      mc 1.486,83

ab      14,87      x      27 mq/ab =      401,44

mc 1.486,83 / 100 = ab 14,87  
 mq 401,44 x 200% = **mq 802,89**  
**totale aree in cessione richieste per residenza:**  
**mq 936,70 + 802,89 = mq 1.739,59**

Fabbisogno AREE PER SERVIZI in cessione relative alla destinazione direzionale

St = mq 3.304,06

Ut = 0,15

Slp = mq 495,60

Calcolo AREE per servizi da reperire

(slp da 0,50 a 0,65)

Incremento del 200%                      mq 495,60                      mq 991,20

**TOTALE AREE PER SERVIZI**

**mq 2.730,79**

3. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente ed approvato, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite per servizi da cedere gratuitamente a favore del Comune ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 1.070,75 oltre a mq 1.510,00 reperite esternamente nell'area A2 di Via Gallarana. Complessivamente le **aree a servizi oggetto di cessione** assommano a **mq 2.580,75**, risultando inferiori alla previsione delle aree per servizi dovute ai sensi delle norme vigenti. Pertanto, le rimanenti aree per servizi dovute e da monetizzare, ai sensi dall'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., sono quantificate in mq 150,04 (2.730,79 – 2.580,75) per un'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione pari ad **€ 13.878,70** (150,04 mq x 92,50 €/mq).

Il versamento di tale valore (**€ 13.878,70**) è alla stipula della presente Convenzione.

4. Nell'ambito dell'intervento di Piano Attuativo ed all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione il soggetto Attuatore si obbliga a cedere altresì gratuitamente al Comune, che accetta, aree per un totale di mq 316,26 site all'interno dell'area A1 di cui mq 245,64 (marciapiede e strada) e mq 70,62 (rampa accesso edifici in progetto) per opere di urbanizzazione primaria lungo via Confalonieri e così come individuate nella tavola 05 con tratteggio viola.

5. L'Attuatore garantisce che le aree in cessione come sopra indicate sono di sua piena proprietà e che le medesime sono libere da ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo. Con riferimento all'area di cui alla lettera A2 l'Attuatore indica che ad oggi la medesima risulta occupata *sine titulo* per la porzione di mq 70 circa da soggetto terzo che ne conduce il fondo ed è in fase di slogging.

6. La cessione della proprietà di tutte le aree per servizi ed urbanizzazioni ricomprese nell'area A1, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione. Il possesso di dette aree in cessione all'interno dell'area A1

sarà trasferito gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della presente Convenzione e le aree all'interno dell'area A1 saranno prese in carico una volta collaudate favorevolmente le opere che l'Attuatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime.

7. Per l'esatta individuazione catastale delle porzioni di aree in cessione sopra indicate, 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 a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo e prima della stipula della convenzione.

8. La cessione della proprietà dell'area A2 per servizi avverrà, in forma gratuita ed a favore del Comune, entro 36 mesi dalla stipula della presente Convenzione e non appena eseguito lo soggio dell'attuale occupante. Contestualmente la medesima area verrà presa in carico dal Comune.

Qualora entro detto termine (36 mesi dalla stipula della Convenzione) non fosse possibile perfezionare la cessione dell'intera area A2 - e ciò per qualunque ragione addotta dall'Attuatore, che sin d'ora il Comune riconosce come insindacabile - l'Attuatore o suoi aventi causa corrisponderà al Comune una somma pari al valore di monetizzazione dell'intera area che, sin d'ora, viene stimato in € 139.675,00 (pari a mq 1.510,00 x 92,50 €/mq) entro e non oltre 30 giorni, decorsi i quali il Comune potrà escutere la fideiussione di cui al successivo articolo 12, comma 2.

#### **5. SERVITU' DI PASSAGGIO e ACCORDO SULLE DISTANZE**

1. Con la sottoscrizione della presente Convenzione il Comune di Monza riconosce all'Attuatore e suoi aventi causa a qualsiasi titolo una servitù di passaggio gratuita e perpetua sull'area pubblica indicata nella tavola 05, planimetria "aree in cessione", con tratteggio viola contornato a tratteggio verde, rappresentante accesso rampa per una superficie di complessivi mq 70,62.

2. Le Parti danno atto che a seguito delle cessioni indicate all'articolo precedente la proprietà dell'Attuatore risulterà confinante a sud con aree per servizi di proprietà comunale a destinate a verde e parcheggi.

Il realizzando edificio sarà dunque posto ad una distanza dal confine inferiore a mt 6,00.

Con la sottoscrizione della presente Convenzione il Comune di Monza, dà atto e consente l'edificazione di cui trattasi laddove prevista negli elaborati grafici allegati ai sensi dell'art. 3 (comma 3) delle NT del PdR vigente e dell'art. 3 (comma 6 lett.b) delle NT del PdR approvato.

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

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità alla normativa vigente dall'Attuatore, a propria cura e spese, a scomputo dei relativi oneri e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale.

2. 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.

3. Qualora emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, l'Attuatore o i suoi aventi causa 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 aprile 2006 n. 152 e dal relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M. 25 ottobre 1999 n. 471.

4 L'Attuatore si obbliga ad effettuare eventuali interventi di bonifica che si rendessero necessari a seguito delle indagini da svolgersi, anche a seguito della demolizione di quanto esistente, in contraddittorio con ARPA e a produrre la relativa Certificazione di avvenuta bonifica, prima della realizzazione della nuova edificazione.

5. L'Attuatore 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 – ONERI**

1. L'Attuatore si obbliga ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la realizzazione delle opere individuate nell'allegata tav. 05 e qui di seguito elencate:

- Realizzazione di allargamento stradale e formazione del relativo marciapiede lungo via Confalonieri
- Adeguamento rete raccolta acque meteoriche stradali
- Rifacimento tappeti d'usura, ripristino e riordino della segnaletica stradale orizzontale in corrispondenza dell'allargamento stradale

così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo allegato sotto la lettera "All D".

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. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, come individuate al comma 1, è di € 26.063,15 (abbattuto del 20%), mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad **€ 141.346,82** come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione primaria residenziale:  
Vol. residenziale mc 4.956,09x €/mc 23,55 = € 116.715,92
- importo oneri urbanizzazione primaria direzionale:  
Slp direzionale mq 495,60x €/mq 121,00 = € 59.967,60
- oneri primarie residenziale+direzionale= € 176.683,52
- riduzione oneri di urbanizzazione primaria per:  
classe energetica A degli edifici (20%)= € - 35.336,70
- TOTALE Oneri Urbanizzazione Primaria = € 141.346,82

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" e fatto salvo quanto previsto all'art. 7 della deliberazione stessa per quanto riguarda la possibilità di riduzione degli oneri di urbanizzazione.

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

1. L'Attuatore si obbliga ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, la realizzazione delle opere individuate nella tav. 05 e qui di seguito elencate:

- Sistemazione dell'area verde da cedere con formazione del prato, piantumazioni d'alto fusto (14 piante) e cespugli di rose
- Pavimentazione del percorso pedonale autobloccante in corrispondenza della rampa di accesso carraio
- Realizzazione di impianto di illuminazione pubblica
- Realizzazione impianto irrigazione
- realizzazione di parcheggio di mq 268,48 e relativo percorso pedonale di mq 66,88

così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo allegato sotto la lettera "D".

2. Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, come individuate al comma 1, è di € 155.446,35 (abbattuto del 20%), mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad **€ 177.090,42** come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione secondaria residenziale:

volume residenziale mc 4.956,09 x €/mc 36,45 = € 180.649,48  
- importo oneri urbanizzazione secondaria direzionale:  
Slp direzionale mq 495,60 x €/mq 82,15 = € 40.713,54  
- oneri secondarie residenziale+direzionale= € 221.363,02  
- riduzione oneri di urbanizzazione secondaria per:  
classe energetica A degli edifici (20%)= € - 44.272,60  
TOTALE Oneri Urbanizzazione Secondaria = € 177.090,42

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" e fatto salvo quanto previsto all'art. 7 della deliberazione stessa per quanto riguarda la possibilità di riduzione degli oneri di urbanizzazione.

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

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria, € 141.346,82, e quelli di urbanizzazione secondaria, € 177.090,42, assommano ad € 318.437,24; l'importo totale delle opere eseguite a scomputo risulta essere di € 181.509,50 (26.063,15 + 155.446,35). Pertanto essendo il costo delle opere da realizzare inferiore all'importo degli oneri dovuti, l'Attuatore dovrà corrispondere a titolo di oneri di urbanizzazione la somma di € 136.927,74, ottenuta per differenza degli importi sopraindicati.

#### **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'Attuatore, 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 nullaosta dell'Ufficio Tecnico comunale.

#### **ART.11 - TARIFFE APPLICATE**

1. Tutti gli oneri, di cui agli artt. 7 e 8 della presente Convenzione, dovranno essere adeguati alle eventuali nuove tariffe qualora la richiesta del titolo abilitativo avvenga dopo 36 mesi dall'approvazione del Piano di Attuativo ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i..

2. Le somme di cui agli artt. 7 e 8 della presente Convenzione dovranno essere versate al Comune all'atto del rilascio o efficacia del titolo abilitativo. 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 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'art. 42 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.. Le somme di cui agli artt. 7 e 8 della presente Convenzione dovranno comunque essere versate al Comune entro il termine massimo di 48 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. L'Attuatore, in base al disposto del paragrafo 4, 5° comma, dell'art. 8 Legge 6 agosto 1967 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 è stimato in € 220.000 (pari all'importo delle opere previste in realizzazione di € 181.509,50, comprese spese tecniche ed iva al 10%) .

2. All'atto della sottoscrizione della presente Convenzione l'Attuatore, a garanzia degli obblighi assunti con riferimento alla cessione di aree di cui all'articolo 4 (comma 8) della presente Convenzione, presta altresì fideiussione bancaria (o polizza di primaria Compagnia di Assicurazioni), il cui importo è stimato in € 139.675,00 (pari all'importo per monetizzazione dell'area in cessione esterna al comparto di intervento ed individuata come area A2).

La garanzia di cui al presente comma verrà svincolata all'atto della cessione dell'area A2.

3. L'Attuatore potrà richiedere una riduzione dell'importo della garanzia di cui al precedente comma 1 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.

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

5. La garanzia dovrà essere conforme alla normativa in materia di cauzione prevista dalla legislazione sui Contratti Pubblici (art. 103, comma 4, Dlgs n. 50/2016 e smi). 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).

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

1. La stipula in atto pubblico della presente Convenzione avverrà entro 12 mesi dall'esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo, presentando altresì la certificazioni antimafia prevista 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.14 - VARIANTI**

1. Potranno essere consentite all'Attuatore, 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 dell'11 marzo 2005 e s.m.i..

#### **ART.15 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

1. 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.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 formalmente al Comune, resta a carico dell'Attuatore sino all'approvazione del collaudo finale.

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

3. La manutenzione e la conservazione del passo carraio e dell'accesso pedonale (tav. 5, planimetria "urbanizzazioni", rispettivamente identificati con retino grigio di mq 70,62 e retino arancio di mq 66,88) ancorché già ceduti formalmente al Comune, restano a carico dell'Attuatore e successivamente del condominio.

#### **ART. 17 - 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. 18 – 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. 19 - 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. 20 - 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, Legge 12 luglio 2011 n. 106 e al DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Letto, approvato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

L'Attuatore Silvia s.r.l.