

COMUNE DI MONZA

P.I.I. AMBITO 7 VIA LECCO E AREA SISTEMA VIALE LIBERTA'

Proponente

La Villata S.p.a.

ESSELUNGA S.p.a.

CEDI S.r.l.

Coordinamento generale

studio NONIS

Via Schievano 12 - 20143 Milano
tel. 02.89181311
e-mail: nonisarch@nonisarch.it

Progettisti:
Architettura - Urbanistica

studio NONIS

Arch. Fabio Nonis

studio BERTANI

Ing. Claudio Bertani

Progettisti:
Viabilità - Urbanizzazioni

TRM CIVIL DESIGN srl

Ing. Michele Rossi

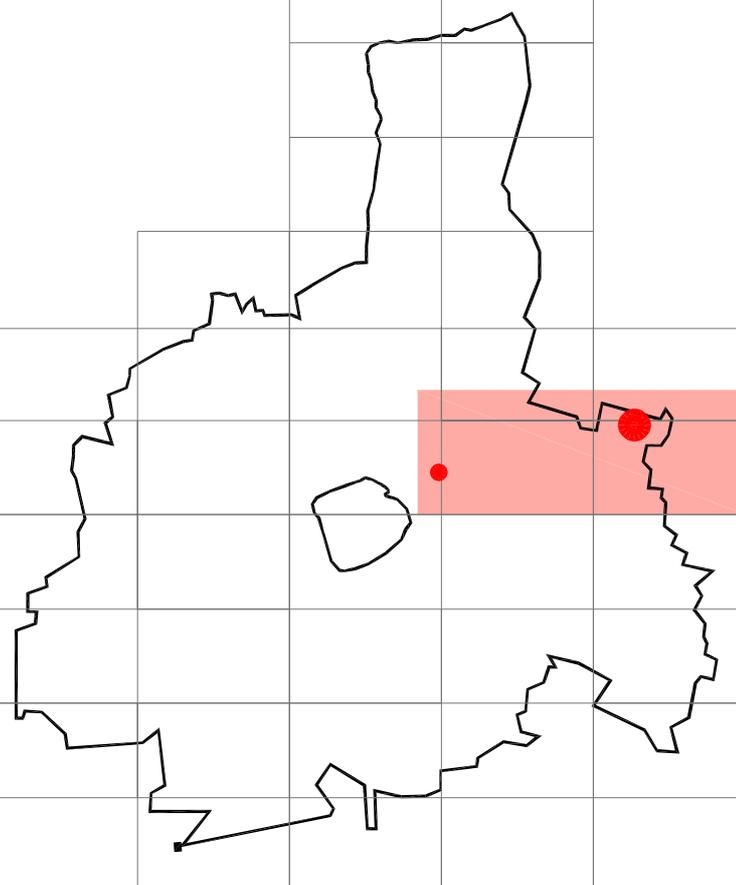
TRM ENGINEERING srl

Ing. Michele Rossi

Progettisti:
Tecnologia - ambiente - Urbanizzazioni

PLANNING S.r.l.

Ing. Gianluigi Marazzi



SCHEMA DI CONVENZIONE

all. A6

scala data 17/12/ 2012

revisioni data

data

data

Repertorio n.

Raccolta n.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE
DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
DENOMINATO "VIA LECCO/VIALE LIBERTA'/VIA STUCCHI"
IN COMUNE DI MONZA

REPUBBLICA ITALIANA

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

- LA VILLATA S.P.A. Immobiliare di Investimento e Sviluppo (in
breve "La Villata") C.F./P.IVA 05048780960, con sede in Milano,
via Vittor Pisani, n. 20, in persona del Presidente e Legale
Rappresentante *pro tempore*, Dott. Bernardo Caprotti;

- ESSELUNGA S.P.A. (in breve "ESSELUNGA") C.F. 01255720169
P.IVA 04916380159, con sede in Milano, Via Vittor Pisani, n. 20, in
persona dell'Amministratore Delegato e legale rappresentante *pro
tempore*, Dott. Carlo Salza;

- CEDI S.R.L. (in breve "CEDI"), C.F./P.IVA 01631290226, con
sede in Como, Via Cigalini, n. 5/d , in persona del legale
rappresentante *pro tempore*, Sig.ra Daniela Giavazzi,

- 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 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 dai
provvedimenti di nomina prot. n. 43004del 14/8/2012 , in seguito
indicato come il "Comune";

- dall'altra parte -

insieme di seguito indicati come le "Parti" .

I predetti comparenti, 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 CHE

a) il Soggetto Attuatore ha la piena disponibilità delle aree di
seguito indicate, site nel Comune censuario e amministrativo di
Monza (Provincia di Monza e Brianza) e così distinte:

A1) area confinante a Nord con via Lecco, a Est con via Merelli, a Sud con via Libertà e a Ovest con proprietà private. Il lotto è catastalmente individuato dalle seguenti particelle (le superfici riportate sono catastali):

Foglio 30, mapp. 145	sup. catastale	mq	270
proprietà ESSELUNGA s.p.a.			
Foglio 30, mapp. 146	sup. catastale	mq	67
Corte comune (particella senza intestazione in catasto)			
Foglio 30, mapp. 148	sup. catastale	mq	3.353
proprietà La Villata s.p.a			
Foglio 30, mapp. 167	sup. catastale	mq	1.183
proprietà La Villata s.p.a			
Foglio 30, mapp. 169	sup. catastale	mq	180
proprietà La Villata s.p.a e ESSELUNGA s.p.a.			
Foglio 30, mapp. 170	sup. catastale	mq	182
proprietà La Villata s.p.a.			
Foglio 30, mapp. 171	sup. catastale	mq	75
proprietà La Villata s.p.a (con servitù di passo a favore di terzi)			
TOTALE			mq 5.310

il tutto come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "A";

Sul lotto così individuato sono attualmente presenti:

- edificio storico testimoniale situato all'angolo tra via Lecco e via Merelli di tre piani fuori terra più un seminterrato, con altezza di gronda m. 11,60 ca., in corrispondenza dei mapp. 145 e 146;
- media struttura di vendita ad insegna ESSELUNGA, con parcheggio in affaccio su via Lecco (altezza edificio m. 8,00 ca.), in corrispondenza dei mapp. 148, 169, 170, 171;
- retro-struttura di vendita con zona carico/scarico e parcheggio con accesso da via Libertà, in corrispondenza del mapp 167;
- edificio residenziale al piano primo e piano terra occupato dai depositi del supermercato, in corrispondenza del mapp. 169.

A2) area confinante a Nord con il Comune di Villasanta (Parco della Cavallera), a Est con area industriale composta da capannone industriale e spazi di pertinenza, a Sud con via Libertà - SP2 "Monza-Trezzo" (oltre la quale è insediata la Roche Farmaceutica), a Ovest con SP 60 (Strada Provinciale Monzese), individuata dalle seguenti particelle (le superfici riportate sono catastali):

Foglio 23, mapp. 1 seminativo sup. catastale mq 45.400

proprietà CEDI srl		
Foglio 23, mapp. 21 fabb. rurale sup. catastale mq	120	
proprietà CEDI srl		
	TOTALE	mq 45.520

il tutto come risulta dall'estratto catastale che si unisce al presente atto allegato "...". Attualmente il lotto è libero con la presenza di un piccolo fabbricato rurale diroccato.

Per ciascuno degli ambiti è stato presentato rilievo strumentale (tav. A4a e A4b del PII) da cui risulta che le superfici reali sono per l'ambito A1 di 5.295,05 mq. e per l'ambito A2 di mq. 45.299,58;

b) per l'utilizzazione delle aree di cui al punto che precede è stato presentato dal Soggetto Attuatore un progetto di PII (protocollo comunale n. 131175 del 24/12/2010 Registro pratiche Piani Attuativi al n. 02/12), che, in conformità all'art. 88 della L.r. 12/2005, risulta relativo a due distinti ambiti ("Ambito A7 - Via Lecco", d'ora in avanti "A1"; "Area Sistema Viale Libertà", d'ora in avanti "A2"), ciascuno dei quali ricade in parti diverse del territorio comunale, ed è suddiviso in più Unità Minime di Intervento ("UI"), tra loro autonome e indipendenti sotto il profilo funzionale ed esecutivo;

c) il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree sopra indicate e conseguentemente di essere in grado di assumere rispetto ad esse senza riserve gli obblighi derivanti dalla relativa Convenzione;

d) lo stesso intende utilizzare a scopo edificatorio gli ambiti A1 e A2 dianzi descritti, meglio identificati nell'allegata tav. A5a, A5b, A6a e A6b del PII.

e) l'ambito A1 ha una superficie totale da rilievo di mq. 5295,05 ed appartiene al sistema delle aree di riqualificazione (vedi paragrafo 1 lettera F del Documento di Piano del PGT) ed individuato come "Ambito 7 - via Lecco, viale Libertà" nella tavola A06 del Documento di Piano ed è così descritta nella scheda Ambito 7, tavola A13 del Documento di Piano (v. Paragrafo 1, lettera F): *"L'area ospita attualmente una media struttura di vendita che, a causa della circostante situazione viabilistica e degli spazi di sosta, genera problemi di traffico e soffre di una scarsa accessibilità che ne riduce l'efficienza commerciale. Il trasferimento di questa struttura in un'altra collocazione, anche attraverso meccanismi di permuta o comunque concordati, consentirebbe una mitigazione dei problemi di traffico nell'intorno; la realizzazione di verde e parcheggi pubblici e privati sull'area costituirebbe un ulteriore miglioramento. Sarebbe opportuno mantenere nell'edificio tra via Merelli e Via Lecco un presidio commerciale con finalità di servizio al quartiere (esercizi di vicinato). Descrizione, finalità, parametri edificatori, regolamentazioni particolari: -Ambito di aree edificabili e per servizi (SP), di interesse urbano e di quartiere. - Le destinazioni principali e complementari/compatibili sono quelle di cui ai punti B (terziario/direzionale/commerciale) sino*

alla rilocalizzazione della media struttura di vendita esistente e E (servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali) del precedente Paragrafo 2, mentre le destinazioni non ammissibili sono quelle di cui ai punti A, C e D dello stesso paragrafo, ad eccezione di quelle già comprese ai punti B ed E. - In seguito alla prevalente rilocalizzazione della media struttura di vendita esistente, si prevede la realizzazione di aree a verde, servizi di quartiere, parcheggi di superficie ed interrati ed attività commerciali di 1° e 2° livello, aventi carattere di piccola unità integrata di vicinato a servizio del quartiere, secondo limiti e prescrizioni di cui al Piano Urbano del Commercio (P.U.C.). - Infatti, l'attuazione delle previsioni d'ambito sono subordinate alla nuova localizzazione della media struttura di vendita esistente in altra area allo scopo destinata o pubblica con procedura di Compensazione, come prevista ai sensi delle Norme del Documento di Piano. L'Ambito sarà esteso all'area di nuova localizzazione della media struttura di vendita, area che, in attuazione del principio di compensazione, assumerà la destinazione D3. In attesa di tale trasferimento vengono mantenute le funzioni in atto, con possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di Slp. -Parametri edificatori: Slp max = non superiore ad un incremento del 50% della Slp esistente dell'edificio storico testimoniale situato all'interno dell'ambito; H1 = non superiore all'altezza dell'edificio storico testimoniale esistente all'interno dell'ambito." (così descritta nella scheda Ambito 7, tavola A13 del Documento di Piano);

f) l'ambito "A2" ha una superficie totale da rilievo effettuato di mq 45.299,58. In base al vigente PGT, le previsioni di utilizzo sono le seguenti:

DOCUMENTO DI PIANO

Nella Tavola A7 - Aree Sistema - del Documento di Piano l'area viene individuata nella sua quasi totalità come "D2", e una piccola parte come "Superficie a Servizi SP4 e SP3".

Nella Tavola A10 - Indicazioni per la riqualificazione della città esistente - è individuata come "Città da trasformare".

PIANO DELLE REGOLE

Nella Tavola C5b Piano delle Regole - Azionamento - è individuata come "Aree Sistema conformate".

PIANO DEI SERVIZI

Nella Tavola B02b, come nella tavola A7 del Documento di Piano è individuata una parte, molto contenuta, a "Area SP4 e SP3";

il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data _____, che si allega sub 6;

g) coerentemente con le finalità e lo spirito insito nella disciplina di cui alla vigente legislazione regionale in tema di PII ed al PGT vigente, nel rispetto degli interessi reciproci di Comune e Soggetto Attuatore, l'attuazione del PII in questione perseguita

con la presente Convenzione è, in particolare, rivolta al conseguimento degli obiettivi di seguito sinteticamente descritti. Per quel che riguarda l'ambito "A1" l'intervento si propone di migliorare l'ambito sotto vari aspetti:

- ricomposizione urbanistica della zona mediante la realizzazione di una nuova piazza e delle aree a verde adeguatamente alberate con recupero dell'edificio storico testimoniale e l'edificazione del nuovo edificio lungo via Merelli così da ricomporre l'unitarietà della prospettiva lungo questa via;
- rilocalizzazione in Viale Libertà angolo Viale Stucchi della media struttura di vendita ad insegna ESSELUNGA attualmente operante in Via Lecco, così da ridurre sensibilmente l'intenso traffico attualmente gravitante sull'isolato, favorendo in via Lecco il mantenimento di un presidio commerciale di entità ridotta e di nuove abitazioni a canone moderato;
- mantenimento dei posti auto a raso facilitando la sosta per il quartiere;
- realizzazione di nuovi posti auto e box pertinenziali ai piani interrati.

Per quel che riguarda l'ambito "A2" l'intervento si propone di soddisfare gli obiettivi (dotazione di servizi, sostenibilità ambientale, riorganizzazione della viabilità) contenuti nel PGT vigente nel modo seguente:

- riqualificazione dello svincolo all'intersezione tra la SP60 Viale Stucchi e Viale Libertà;
- realizzazione di un insediamento terziario commerciale in attuazione della previsione di trasferimento della media struttura oggi presente in Via Lecco (scheda ambito 7 tav. A13 del Documento di Piano);
- integrazione con il sistema della rete verde di ricomposizione paesaggistica;
- realizzazione di ampia disponibilità di parcheggi.

h) sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del PII o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

i) in base al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza (PTCP) adottato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 31 del 22 dicembre 2011, l'area è interessata per intero dal "*Progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio*" di cui alla tavola 6, come "*Rete verde di ricomposizione paesaggistica*" per la quale i progetti di nuova edificazione, previsti da atti di pianificazione urbanistica comunali vigenti alla data di approvazione del PTCP all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, dovranno contemplare interventi di mitigazione e compensazione naturalistica, garantendo in ogni caso che non venga compromessa

la continuità del corridoio stesso, ai sensi dell'art. 31 delle Norme del piano del citato PTCP adottato;

j) l'approvazione del PII attuato con la presente Convenzione comporta alcune minime varianti al vigente PGT e più precisamente:

- per quel che riguarda l'ambito "A1":

- ripermetrazione dell'area d'intervento in modo da includere alcuni mappali limitrofi di proprietà del Soggetto Attuatore per una superficie complessiva dell'area di mq. 5.310 (da scheda ambito 7 del PGT mq 4.812);
- deroga alla distanza dalle strade (DSI) che invece di essere 5 mt. si riduce a 1,5 mt., e ciò vista la necessità di dare la massima continuità possibile alla cortina edilizia di Via Merelli, pur rispettando la distanza di 10 mt. dall'edificio di fronte;

- per quel che riguarda l'ambito "A2":

- destinazioni d'uso "D3" (in attuazione delle previsioni di PGT contenute nella scheda Ambito 7" in seguito alla ricollocazione della media struttura di vendita oggi in Via Lecco) rispetto alla "D2" attuale;
- ripermetrazione dell'area in modo da includere le sole aree di proprietà del proponente;
- modifica dell'altezza massima fino a 32 m dagli attuali 16 m.
- previsione di un diverso azzonamento, comprensivo di un ampia fascia verde di mitigazione ambientale ed una strada pubblica interna all'UI2;
- mancato ricorso alle norme di perequazione urbanistica di cui all'art. 5 del Documento di Piano,

il tutto come meglio specificato nella deliberazione G.C. n. 520 del 25/9/2012;

k) il progetto di PII ha conseguito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 2/10/2012;

l) è stata svolta, ai sensi della normativa vigente e dei modelli metodologici della Regione Lombardia, la verifica di assoggettabilità a procedure di Valutazione Ambientale Strategica ("VAS"), che si è conclusa con decreto del 10/12/2012, prot. 0137688 di esclusione di assoggettamento a procedura di VAS della proposta di PII;

m) la proposta di PII risulta sotto i limiti dimensionali previsti dalla legge, di cui alle tipologie di opera inserire negli allegati III e IV dell'ordinamento statale e regionale (ossia rispettivamente D. Lgs. 152/2006 e L.r. 5/2000), per l'eventuale assoggettamento a specifica procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA). In sede esecutiva, di rilascio dei titoli abilitativi, verrà verificato, occorrendo, l'eventuale assoggettamento degli interventi edilizi in programma;

n) dalle verifiche svolte il PII non interferisce con siti della Rete Natura 2000 e di conseguenza la Proposta di PII non è da assoggettare a specifica procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. n. 357/1997, dell'art. 25 bis della L.R. n. 86/1983 e della DGR n. VII/14106 dell'8 agosto 2003;

VISTI

1. la deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 in data 27/10/2012, esecutiva, con la quale veniva adottato il PII;
2. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del PII, nelle forme di legge, in seguito ai quali *sono/non sono pervenute osservazioni*;
3. il decreto del 10/12/2012, prot. 0137688 di esclusione di assoggettamento a procedura di VAS della proposta di PII;
4. la deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data ____ esecutiva, con la quale veniva approvato il PII;
5. la comunicazione ... trasmessa alla Regione ai fini della pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di deposito della deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data ____ di approvazione del PII;
6. la L.R. n.12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i., la L. n. 106 del 12 luglio 2011,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO, FINALITA' E OBBLIGHI GENERALI.

1. La presente Convenzione disciplina l'attuazione del PII indicato in premessa e persegue le finalità generali poste dal medesimo strumento urbanistico di competenza rispettivamente dei soggetti attuatori pubblici e privati.
2. Le finalità perseguite con la Convenzione sono principalmente la riqualificazione urbana e trasformazione di entrambi gli ambiti "A1" e "A2" attraverso il trasferimento dell'attuale MSV ad insegna ESSELUNGA, situata in via Lecco con conseguente riduzione del carico di traffico ivi esistente, la creazione di nuovi spazi per la collettività e nuove opportunità di alloggi a canone moderato, nonché, per quanto riguarda l'ambito di Viale Libertà, la riqualificazione e il riordino della viabilità esistente, con conseguente miglioramento dell'accessibilità della medesima area, nonché la soddisfazione degli obiettivi (dotazione di servizi e sostenibilità ambientale) contenuti nel PGT vigente.
3. ESSELUNGA, LA VILLATA e CEDI convengono di essere considerate dal Comune come unico Soggetto Attuatore, e si impegnano solidalmente nei confronti dell'Amministrazione a dare attuazione al presente programma, fermo restando l'esclusione di ogni responsabilità solidale per le obbligazioni e/o le attestazioni relative a ciascuna delle Parti.
4. Il Soggetto Attuatore, quale definito al precedente comma 3, 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 di seguito concordati.

5. ESSELUNGA, LA VILLATA e CEDI s'impegnano, ciascuna per quanto di rispettiva proprietà e competenza, a dare esecuzione al PII adempiendo a tutte le obbligazioni di cui alla presente Convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti e ferma restando la loro responsabilità solidale verso il Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

2. Il Soggetto 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 dallo stesso Soggetto Attuatore assunti 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 dal Soggetto Attuatore vengono meno e, dunque, possono essere estinte o ridotte 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:

- all. A1 relazione illustrativa e relazione finanziaria generale;
- all. A2 titoli di proprietà;
- all. A3 dossier fotografico;
- all. A4 computo metrico opere di urbanizzazione secondaria;
- all. A5 impegnativa A.S.L.;

- all. T1 relazione tecnica fognatura;
- all. T2 valutazione clima acustico;
- all. T3 indagine geognostica;
- all. T4 relazione sottosuolo;
- all. T4 bis. Allegati indagine sottosuolo;

- tav. A1 planimetria d'inquadramento territoriale;
- tav. A2 estratto PGT vigente, estratto mappe catastali;
- tav. A3a via Lecco - planimetria stato di fatto, profili, vincoli PGT;

- tav. A3b viale Libertà - planimetria stato di fatto, profili, vincoli PGT;
- tav. A4a via Lecco - planimetria stato di fatto, profili, vincoli PGT;
- tav. A4b viale Libertà - planimetria stato di fatto, profili, vincoli PGT;
- tav. A5a via Lecco - planimetria delle aree a standard di cessione o ad uso pubblico, azzonamento;
- tav. A5b viale Libertà - planimetria delle aree a standard di cessione o ad uso pubblico, azzonamento;
- tav. A6a via Lecco - piani volumetrico e verifiche edificatorie;
- tav. A6b viale Libertà - piani volumetrico e verifiche edificatorie;
- tav. A7a via Lecco - urbanizzazioni secondarie e particolari;
- tav. A7b viale Libertà - corridoio verde;
- tav. A8a via Lecco - viste prospettiche;
- tav. A8b viale Libertà - viste prospettiche;

- all. V1 descrizione del sistema viario;

Adeguamento rotatoria Viale Libertà - Viale Stucchi:

- tav. VA1 corografia;
- tav. VA2 planimetria stato di fatto;
- tav. VA3 planimetria di progetto;
- tav. VA4 planimetria di sovrapposizioni;
- tav. VA5 planimetria sottoservizi;
- tav. VA6 sezioni tipo;
- all. VA7 calcolo sommario della spesa;

Strada interna al comparto:

- tav. VB1 corografia;
- tav. VB2 planimetria stato di fatto;
- tav. VB3 planimetria di progetto;
- tav. VB4 planimetria sottoservizi;
- tav. VB5 sezioni tipo;
- all. VB6 calcolo sommario della spesa;

Pista ciclabile in Comune di Concorezzo:

- tav. VC1 corografia;
- tav. VC2 planimetria e sezione tipo;
- all. VC3 calcolo sommario della spesa;

Marciapiedi via Lecco:

- tav. VD1 corografia;
- tav. VD2 planimetria e sezione tipo;
- tav. VD3 planimetria sottoservizi;
- all. VD4 calcolo sommario della spesa;

Sottopasso viale Libert - Viale Stucchi:

- tav. VE1 corografia;
- tav. VE2 planimetria stato di fatto;
- tav. VE3 planimetria di progetto;
- tav. VE4 planimetria di sovrapposizione;
- tav. VE5 planimetria sottoservizi;
- tav. VE6 profilo longitudinale;
- tav. VE7 sezioni tipo;
- all. VE8 calcolo sommario della spesa;

ART. 3: AMBITI DEL P.I.I., UNITA' MINIME DI INTERVENTO E TERMINI

1. In caso di divergenza tra situazione catastale e situazione di fatto, si assume quale dato di riferimento lo stato reale dei luoghi, anche ai fini dell'effettiva misura delle aree interessate da standard urbanistici. Le tavole A5a e A5b allegate al PII sono considerarsi come contenenti indicazioni di natura prevalente rispetto agli altri allegati.

2. Si d  atto che il PII cui si riferisce la presente Convenzione   costituito da due ambiti di trasformazione, denominati "A1" e "A2", meglio individuati nella tavola A1 del PII medesimo, ciascuno da attuarsi per unit  minime di intervento ("U"), nel rispetto delle previsioni progettuali del medesimo PII e delle prescrizioni contenute nei successivi articoli della presente Convenzione.

3. Nell'ambito "A1" sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- residenze a canone moderato per circa 1.430,00 mq., realizzate e regolate ai sensi della normativa della Regione Lombardia in materia di canone moderato (in particolare Regolamento Regionale 10 febbraio 2004 n. 1 e s. modifiche). Al fine della determinazione del canone le Parti danno atto che il Soggetto Attuatore non fruisce di alcun contributo pubblico. L'assegnazione ed utilizzo delle residenze a canone moderato saranno pi  nel dettaglio regolati da una successiva Convenzione attuativa; nel caso di mancato perfezionamento della convenzione valgono in ogni caso le norme vigenti come integrate dalla presente convenzione. In particolare il Soggetto Attuatore   tenuto a dare adeguata pubblicit  alla ricerca dei conduttori,

indicando - in conformità alle norme regionali - il corrispettivo di locazione richiesto, i requisiti soggettivi dei conduttori, le modalità e i termini per la stipulazione dei contratti. Tale avviso dovrà essere trasmesso tempestivamente al Comune di Monza, per la pubblicazione sul proprio sito *internet*. La copia di ciascun contratto di locazione - che dovrà indicare anche i requisiti soggettivi della parte conduttrice, rilevante ai fini normativa regionale vigente in materia di locazioni a canone moderato - dovrà essere trasmessa al Comune entro 30 giorni dalla stipulazione. Il numero delle unità abitative non potrà essere inferiore a 15; la superficie minima e massima verrà determinata in base alle norme vigenti;

- commerciale per esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, bar e servizi, per un massimo di circa 1.128,00 mq. di SLP all'interno del quale allocare una MSV alimentare con superficie di vendita compresa tra 400 e 800 mq e garanzia del Soggetto attuatore di assicurarne l'apertura al termine dei lavori;

Nell'ambito "A1" è prevista la realizzazione anche di:

- nuova piazza pubblica e verde pubblico per circa 2.500 mq;
- nuovi parcheggi pubblici per circa 680 mq;
- parcheggi pertinenziali ai piani -1 e -2 per circa 4.000 mq. All'interno di tale superficie dovranno essere garantiti posti auto e box, dimensionati in conformità alla legge Tognoli (L. n. 122/1989) di pertinenza di ciascuna delle unità abitative a canone moderato e a servizio delle stesse. La quota di canone per ciascuna di esse non potrà essere superiore al 50 % al mq del canone dovuto per l'abitazione principale;

Le parti danno atto che la piazza, il verde pubblico e i parcheggi pubblici costituiscono opere pubbliche mentre le altre opere dell'ambito A1 (residenze a canone moderato, commercio di prossimità e parcheggi pertinenziali) costituiscono opere private di interesse generale da eseguirsi a cura ed onere del Soggetto Attuatore.

4. L'ambito "A2" è suddiviso nelle UI1, UI2, UI3; ciascuna UI è dotata di propria autonomia oltre che di indipendenza funzionale ed esecutiva. Conseguentemente gli interventi da eseguirsi all'interno di ciascuna UI sono da attuare mediante autonomi titoli edilizi. In particolare:

- UI1, meglio individuata nella tavola A5b del PII, ivi è prevista l'esecuzione di strada pubblica interna alla medesima unità;
- UI2, meglio individuata nella tavola n. A5b del PII, ove sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- commerciale per un massimo di 8.000 mq di slp: è prevista la realizzazione di un fabbricato commerciale con 2.500 mq. di SV, destinato ad ospitare le attività della MSV ad

insegna ESSELUNGA, attualmente presente in Via Lecco e oggetto di trasferimento nella nuova sede di Viale Libertà. Nella medesima UI2 verranno realizzati servizi, dotazioni e attrezzature connesse all'attività commerciale, quali le aree di carico e scarico, parcheggi pertinenziali e a *standard*, oltre ad aree a verde soggette al regolamento d'uso di cui all'art. 5;

- fascia verde di mitigazione;

- corridoio verde;

- UI3, meglio individuata nella tavola n. A5b del PII, ove sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- terziario polifunzionale (direzionale, uffici, banche, studi professionali; sedi di: associazioni di natura culturale, sociale, politico; attività di tempo libero; attività ricettive; laboratori tecnico scientifici e di ricerca e artigianali) per un massimo 14.000 mq Slp, con parcheggi a raso e interrati pertinenziali e a *standard*, aree a verde sottoposti a regolamento d'uso di cui all'art. 5;

- corridoio verde;

5. All'esterno del perimetro del PII, sull'area meglio individuata nella tavola A6b del PII stesso, è prevista l'esecuzione della pista ciclabile e l'adeguamento della rotatoria esistente tra Viale Stucchi e Viale Libertà contraddistinte dalle tavole da Va1 a Va7 del PII.

6. Ai fini dell'attuazione degli interventi il Soggetto Attuatore s'impegna, tra l'altro, ad osservare specifici termini e modalità per richiedere i permessi di costruire e/o per presentare le DIA necessarie a dare attuazione alle previsioni del PII. In particolare 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 presentare al Comune per l'approvazione le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi di tutte le opere previste dal PII, nel rispetto del seguente ordine e dei termini di seguito indicati:

a) entro e non oltre 9 (nove) mesi dalla stipula della Convenzione in forma di atto pubblico:

i. quello per realizzare, nell'ambito "A2", le opere di viabilità interna relative all'UI1 individuate dalle tavole da Vb1 a Vb6 del PII;

ii. quello per realizzare all'esterno del perimetro del PII l'adeguamento della rotatoria esistente tra Viale Stucchi e Viale Libertà e la pista ciclabile opere contraddistinte rispettivamente dalle tavole da Va1 a Va7 del PII;

iii. quello per realizzare nell'UI2 compresa nell'ambito "A2" il nuovo fabbricato commerciale (per circa 8.000 mq di slp), destinato ad ospitare la nuova sede della MSV ad insegna ESSELUNGA, con relativa aree di carico e scarico, parcheggi a *standard*

pertinenziali e a raso, oltre ad aree a verde sottoposte a regolamento d'uso;

iv. quello di realizzare la progettazione preliminare e definitiva del sottopasso di via Stucchi - Viale Libertà di cui all'art. 12, comma 4, della presente Convenzione, fermo restando e, dunque, dovendosi tenere conto ai fini del decorso del decorso del termine di realizzazione della progettazione anche dei relativi termini di approvazione da parte degli Enti competenti.

b) entro e non oltre 3 (tre) mesi dal trasferimento e attivazione della MSV nella nuova sede di Viale Libertà:

i. quello per la demolizione della sede del punto vendita Esselunga di Via Lecco nell'ambito A1;

ii. quello per la manutenzione e recupero dell'edificio storico testimoniale situato nell'ambito "A1" con realizzazione di una cortina edilizia su via Merelli (al piano terra vi saranno gli spazi in cui è prevista l'attivazione di attività commerciali, mentre ai piani 1° e 2° residenza a canone moderato, con le caratteristiche di cui al precedente comma 3: tale superficie, ai sensi dell'art.6 comma 10 del Piano dei Servizi del PGT vigente, non costituisce SLP);

iii. quello per la realizzazione nell'ambito "A1" di una nuova piazza e verde pubblici nonché dei parcheggi a raso pubblici (da cedersi al Comune successivamente al relativo collaudo e al rilascio dell'agibilità relativa ai locali di cui al precedente punto *ii.*, con costruzione di 2 piani interrati di box e garage, quest'ultimi da mantenersi, unitamente alle rampe di accesso da situarsi su Viale Libertà, in proprietà del Soggetto Attuatore;

7. Il Comune potrà richiedere che la sistemazione del corridoio verde di cui alla tavola A7b del PII, su Via Libertà/Stucchi, oggetto di compensazione naturalistica ex art. 31 n.t.a. del PTCP della Provincia di Monza e Brianza, venga eseguita anticipatamente rispetto alla presentazione del titolo edilizio per l'esecuzione degli altri interventi relativi all'UI3.

8. Per la presentazione della domanda di permesso di costruire riguardante la realizzazione degli interventi relativi all'UI3 nell'ambito "A2", fermo quanto stabilito al comma che precede, vale il termine generale dei dieci anni dalla stipulazione del presente atto.

9. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte agli artt. 8 e 9 della presente Convenzione, e quelle private di interesse generale dell'ambito A1 devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei lavori, individuata ai sensi del precedente comma 6, lettera b).

10. I termini suindicati possono essere prorogati, su domanda del Soggetto Attuatore, ove sussistano i presupposti previsti dalla legge. Essi sono altresì prorogati nel caso in cui sia necessario procedere alla bonifica da contaminazioni eccedenti la misura prevista dalla normativa vigente, per tutto il periodo indispensabile all'esecuzione delle opere di bonifica.

11. Il Soggetto Attuatore s'impegna a realizzare ed ultimare gli interventi sopra menzionati nell'ordine e nei termini suddetti, salvo le proroghe da richiedersi al Comune in relazione alle esigenze che nel corso dell'attuazione del PII potranno eventualmente sopraggiungere. 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 PII.

12. Il Soggetto Attuatore s'impegna altresì a realizzare tutte le costruzioni e le opere nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni del PII attuato con la presente Convenzione, dello strumento urbanistico generale del Comune di Monza, delle disposizioni di regolamento e di legge (nazionali e regionali) vigenti in materia, nonché di quanto stabilito agli articoli successivi della presente Convenzione, salvo le varianti che potranno essere introdotte in conformità a quanto al riguardo stabilito dal successivo art. 20.

13 il Soggetto Attuatore assicura garanzia occupazionale per il personale occupato in Via Lecco nel momento dell'apertura del nuovo punto vendita in via Libertà/Stucchi.

14 Tutte le nuove edificazioni previste dal presente PII dovranno essere in classe energetica A.

ART. 4 - CESSIONE DI AREE AL COMUNE

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune:

1.1 a titolo di *standard* l'area compresa nella "A1", di mq 3.100 circa su cui verranno realizzate, e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, una piazza e verde pubblico oltre a parcheggi pubblici a raso. La cessione è limitata al soprassuolo, rimanendo in proprietà del Soggetto Attuatore i box ed i parcheggi realizzati nell'interrato oltre alle relative rampe di accesso da viale Libertà;

1.2 a titolo di aree per opere di urbanizzazione primaria, da eseguirsi a scomputo di oneri, il sedime compreso nell'UI1, di mq 3.700 circa, da utilizzarsi per la realizzazione di viabilità pubblica interna all'ambito "A2". La cessione avverrà dopo la realizzazione delle opere;

1.3 a titolo di aree per opere di urbanizzazione primaria, il sedime compreso nell'ambito "A2", di mq 400 circa, per la realizzazione all'esterno del perimetro di PII dello svincolo stradale pubblico all'altezza dell'intersezione tra Viale Stucchi e Viale Libertà;

1.4 a titolo aree per opere aggiuntive di cui al successivo art. 13 della Convenzione:

a) il sedime compreso nell'ambito "A2", di mq 1.200 circa, da destinare a compensazione naturalistica per la creazione di fasce di mitigazione, lungo i lati sud e ovest dell'ambito, finalizzati all'introduzione visiva del complesso terziario-commerciale e degli antistanti parcheggi;

b) il sedime compreso nell'ambito "A2", di mq 9.100 circa, lungo l'intero lato ovest, per la realizzazione di una fascia verde profonda da 55 m a 70 m dal limite stradale quale corridoio verde per il collegamento e attraversamento del parco della Cavallera, garantendo così la continuità del corridoio all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica. Le aree a verde legate alla compensazione ambientale del comparto verranno cedute al momento della sottoscrizione della Convenzione in forma di atto pubblico.

2. La cessione del possesso e della proprietà delle aree come sopra indicate, in forma gratuita a favore del Comune, salvo quanto al punto b) del precedente comma 1.4, avviene una volta collaudata favorevolmente ciascuna delle opere che il Soggetto Attuatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime e a fronte del rilascio dell'agibilità di ciascuna delle costruzioni private, comprese quelle di interesse generale dell'ambito "A1" che il Soggetto Attuatore è tenuto ad eseguire nel relativo ambito di intervento. Entro 30 giorni dall'agibilità di ciascuna delle predette costruzioni, il Soggetto Attuatore si impegna a propria cura a spese a perfezionare la cessione con rogito notarile da trascrivere debitamente.

3. Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree verranno cedute libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura, fatta eccezione di quelle espressamente previste dalla presente Convenzione.

ART. 5: REGOLAMENTO D'USO DEI PARCHEGGI, DEL VERDE E DEGLI SPAZI DI MANOVRA

1. Il Soggetto Attuatore, fino a quando sarà in esercizio la MSV da insediarsi nei termini di cui all'art. 16 nell'UI2 della "A2", si impegna a garantire l'uso delle aree adibite ai parcheggi standard e pubblici, spazi di manovra e verde, all'uopo realizzati a cura ed onere dalla stessa proponente, afferenti al medesimo insediamento commerciale dianzi indicato, individuate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera A6b" e aventi complessivamente una superficie pari a circa mq. 9.200 nel rispetto della seguente regolamentazione d'uso, che, occorrendo, il Soggetto Attuatore potrà aggiornare in relazione alle esigenze che dovessero eventualmente nel prosieguo emergere:

a) consentire a chiunque, fino a quando la struttura commerciale esistente sarà in esercizio, la fruizione dei parcheggi e del verde individuati nella planimetria A6b, in tutti i giorni

feriali e festivi di apertura al pubblico della struttura commerciale ad insegna ESSELUNGA da insediarsi nell'ambito in oggetto, dalle ore 08,00 alle ore 21,00;

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

c) a fronte di espressa richiesta scritta del Comune, motivata dallo svolgimento da parte della medesima Amministrazione di manifestazioni pubbliche, rendere fruibili, in ogni caso senza alcun onere e/o aggravio di qualsivoglia natura a carico del Soggetto Attuatore, nonché degli eventuali aventi causa, i parcheggi di cui al precedente punto a), nelle ore diurne, tra le ore 8,00 alle ore 21,00, esclusivamente di quei giorni festivi in cui la struttura commerciale ad insegna ESSELUNGA risulterà chiusa. La suddetta richiesta del Comune dovrà pervenire al Soggetto Attuatore ovvero ai rispettivi eventuali aventi causa con un anticipo di almeno 7 (sette) giorni lavorativi;

d) la gestione dei parcheggi potrà essere affidata dal Soggetto Attuatore, nonché dai rispettivi eventuali aventi causa, anche a soggetti professionalmente idonei;

e) garantire la piena funzionalità dei parcheggi di cui ai precedenti punti fino a quando la struttura commerciale dianzi individuata sarà in esercizio;

f) provvedere, a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione e conservazione dei parcheggi di cui ai precedenti punti fino a quando permarrà la loro esigenza e, comunque, fino a quando risulterà in essere nell'indicato complesso edilizio l'attività commerciale che ha comportato la previsione e la realizzazione anche dei parcheggi stessi, dei rispettivi spazi di manovra e verde, necessari al fine di garantire le dotazioni prescritte dalla vigente disciplina.

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

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

4. Il Regolamento d'uso di cui ai commi che precedono si applica anche alle altre aree destinate a sosta e parcheggio comprese nell'ambito A2, alle aree situate tra i confini di proprietà e i sedimi stradali, quali meglio individuati nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera A5b nonché a quelle a verde situate nelle altre UI dell'Ambito A2.

5. Il Soggetto Attuatore si impegna a sottoporre a regolamento d'uso l'area, meglio definita in sede di rilascio del relativo titolo

abilitativo, necessaria al passaggio pedonale/ciclabile che verrà realizzato nell'ambito "A1", tra Via Merelli e la nuova piazza pubblica.

6. Per quanto attiene alla piazza pubblica da realizzarsi nell'Ambito "A1", spetterà al Comune, quale proprietario della piazza, ogni onere manutentivo ad essa relativo, con conseguente esclusione dei titolari dei box e posti auto da realizzarsi nell'interrato della piazza stessa da ogni contribuzione di qualsivoglia natura e causa. A questi ultimi spetterà ogni onere manutentivo riguardanti i piani interrati. Si precisa che l'onere manutentivo, ordinario e straordinario, e la connessa responsabilità a carico del Comune riguarda la sola copertura della piazza, mentre ogni e qualsivoglia intervento relativo alle strutture sottostanti, ivi compresa l'impermeabilizzazione, sono a carico dei proprietari dei box e posti auto sottostanti. Per gli interventi che dovessero rendersi indispensabili in relazione ad una corretta impermeabilizzazione del lastrico della piazza, fermo quanto precede, ai fini del corretto accollo dei relativi oneri dovrà essere svolta una preventiva verifica tecnica volta ad appurarne cause e responsabilità. La responsabilità del Comune non comprende i danni alle strutture sottostanti (ivi comprese le impermeabilizzazioni) derivanti da vizi o difetti nell'esecuzione delle opere.

ART. 6 - VERIFICA DEGLI STANDARD E MONETIZZAZIONE.

1. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., le aree a *standard* che competono al PII e da cedere al Comune sono individuate nella tavole A5a e A5b allegate al PII. Ai fini della verifica degli *standard* vale quanto definito nella tavole A6a e A6b del PII.

2. Le aree a *standard* nell'ambito A2 sottoposte a regolamento d'uso di cui all'art. 5 assommano complessivamente a circa mq 16.100, risultando inferiori alla previsione di mq 26.000 dello *standard* dovuto ai sensi delle norme vigenti. Pertanto, la rimanente quota di aree a *standard* dovute e da monetizzare, ai sensi dall'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., ammontano complessivamente a circa 9.900 mq., di cui circa 0 mq. nella UI2 e 9.900 mq. circa nella UI3 dell'ambito A2. Pertanto, ai fini della monetizzazione, a fronte di un valore di 92,50 €/mq., è da versarsi un importo complessivo di € 915.750,00, di cui 0 € relativi all'UI2 e 915.750,00 € per la UI3.

3. Il versamento degli importi di cui al comma 2 è da effettuarsi in conformità al successivo art. 19, comma 1 entro 5 giorni dall'esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del PII e comunque non oltre il 31/12/2012.

4. Le Parti convengono che, ove necessario, in sede di esecuzione del PII e di rilascio dei conseguenti titoli edilizi si potrà provvedere alla monetizzazione di ulteriori aree.

ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo dei relativi oneri sono realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore in conformità alla normativa vigente, avvalendosi ove necessario della collaborazione dell'Ufficio Tecnico comunale.
2. I termini di presentazione dei titoli edilizi eventualmente necessari per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché di quelli per l'esecuzione sono quelli di cui al precedente art. 3.
3. Le spese tecniche per la redazione del PII e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione che è parte del PII e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico del Soggetto Attuatore, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.
4. Qualora emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese all'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.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad assumere a proprio carico e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, con esclusione dei meri allacciamenti alle reti esistenti, la realizzazione in ciascuno dei due Ambiti del PII delle opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate:
 - A1:
 - marciapiedi Via Lecco (tavola da Vd1 a Vd4) per un importo di € 72.211,17 , da scontarsi del 20% (dunque pari a € 57.768,93);
 - A2:
 - adeguamento rotatoria viale Libertà - Viale Stucchi, inclusa pista ciclabile nel tratto sul Comune di Monza (tavole da Va1 a Va7), per un importo di € 1.574.076,92 , da scontarsi del 20% (dunque pari a € 1.259.261,53);
 - strada pubblica interna (tavola da Vb1 a Vb6) per un importo di € 536.346,06 , da scontarsi del 20% (dunque pari a € 429.076,85).
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 dei singoli utilizzatori.
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 al 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.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad assumere a proprio carico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di seguito elencate:

- piazza, verde pubblico e parcheggi pubblici a raso, da eseguirsi nell'ambito "A1" (tav. A7a e allegato A4 del PII) per un importo di € 793.016,08, da scontarsi del 20% e dunque per un importo di € 634.412,87;

2. Le opere dianzi indicate andranno eseguite nei termini di cui al precedente articolo 3.

ART. 10 - CONGUAGLIO ONERI

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria assommano complessivamente a € 4.690.305,00, calcolati secondo le tariffe del Comune di Monza vigenti all'atto dell'approvazione del PII.

2. L'importo delle opere eseguite a scomputo, di cui agli artt. 8 e 9, risulta essere di € 2.380.520,18 perciò minore dell'importo degli oneri di urbanizzazione di cui al comma che precede. Pertanto, essendo il costo delle opere da realizzare inferiore all'importo degli oneri dovuti, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere a titolo di oneri di urbanizzazione la somma di € 2.309.784,82 ottenuta per differenza degli importi sopraindicati.

3. Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli sopra indicati, concernenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, andranno considerati ad ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART. 11 OPERE DI SISTEMAZIONE AGGIUNTIVA

1. Il Soggetto Attuatore, in aggiunta alle opere e agli oneri di cui agli articoli che precedono, si obbliga ad assumere a proprio carico, la realizzazione delle seguenti opere:

- pista ciclabile, come meglio individuata alle tavole Vc1, Vc2 Vc3 del PII. Per la parte dell'opera ricadente nel territorio di Concorezzo il Soggetto Attuatore assume l'impegno di provvedere alla sua realizzazione, sino ad un ammontare massimo € 12.309,38, scontato del 20% (quindi pari a € 9.847,50), ove ciò venga richiesto dal Comune di Monza entro il periodo di validità della presente Convenzione. L'esecuzione di questa parte dell'opera è subordinata alla preventiva autorizzazione del suddetto Comune;

- interventi di compensazione naturalistica, in conformità al PTCP adottato della Provincia di Monza e Brianza, come da articolo 13.

ART. 12 STANDARD QUALITATIVO

1. In relazione al mutamento della destinazione d'uso dell'ambito "A2", dalla destinazione produttiva a quelle terziaria e commerciale, in aggiunta agli oneri e alle opere previste agli articoli che precedono, il Soggetto Attuatore corrisponde al Comune di Monza, con le modalità e nei termini di cui al successivo art. 19, la somma di Euro 8.500.000,00 che dovrà essere esclusivamente destinata dal Comune alla realizzazione dell'opera di eliminazione dell'intersezione a raso presente sulla Via Stucchi/Viale Libertà, tramite l'abbassamento della quota del sedime della stessa via Stucchi (SP 60), come da studio di fattibilità unito *sub* tavole da Va1 a Va8.

2. L'importo così versato dovrà essere vincolato, anche attraverso il relativo accantonamento in apposito capitolo di bilancio e destinato esclusivamente per l'esecuzione dell'opera dianzi indicata. L'Amministrazione dovrà inserire l'intervento di cui al comma che precede nel programma Triennale delle Opere Pubbliche, curarne la progettazione e l'appalto entro 4 anni dalla stipulazione della presente Convenzione tramite atto pubblico e ultimarla entro 10 anni dalla medesima data.

3. L'importo che il Soggetto Attuatore si è così impegnato a versare non potrà essere destinato dal Comune ad alcun altro intervento od opera diversa da quella indicata al comma 1.

4. Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere, a propria cura e spese, in conformità a quanto stabilito al precedente art.3, alla progettazione preliminare e definitiva del sottopasso nel quale potranno essere previsti particolari corridoi per il passaggio faunistico tra l'area di progetto e viale Libertà - via Stucchi e l'area situata posteriormente alla Cascina S. Bernardo

ART. 13 COMPENSAZIONE AMBIENTALE.

1. L'intervento relativo all'ambito "A2" comporta occupazione di suolo libero, il quale, benché avente destinazione edificatoria, riveste interesse paesaggistico essendo inserito nella rete verde di ricomposizione paesaggistica ex art. 31 delle N.T.A annesse al PTCP, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale 22 dicembre 2011 n. 31. Inoltre il Comune di Monza, anche ai sensi dell'art. 4 quater della L.R. 31/2008, per le aree costituenti suolo naturale, edificabili ma esterne al tessuto urbano consolidato, intende adottare misure di compensazione ambientale, nel caso in cui venga dato corso all'edificazione. In ragione di ciò le Parti concordano gli interventi di seguito elencati di compensazione naturalistica, in conformità al PTCP adottato della Provincia di Monza e Brianza, per la cui realizzazione il Soggetto Attuatore si impegna con il presente atto a cedere gratuitamente all'Amministrazione aree per compensazione ambientale, da destinare ad uso agricolo o verde urbano attrezzato - nella misura di circa mq 18.000, corrispondenti ad 1 mq per ogni mq di superficie fondiaria dell'ambito "A2" (totale superficie fondiaria circa mq 18.000), e più precisamente:

a) di una fascia di mitigazione di circa 1.200 mq, su area di proprietà del Soggetto Attuatore, lungo il lato sud dell'ambito (per la cui individuazione si rimanda alla tavola A5b), finalizzata all'introduzione visiva del complesso terziario-commerciale e degli antistanti parcheggi. Per una più specifica definizione di tale fascia si rimanda ad un progetto complessivo che verrà predisposto in sede esecutiva ed il cui onere è quantificato in circa 30.000,00 euro;

b) di una fascia verde di circa 9.100 mq, su area di proprietà del Soggetto Attuatore (per la cui individuazione si rimanda alla tavola A5b) da realizzarsi quale corridoio verde per il collegamento e attraversamento del parco della Cavallera, garantendo così la continuità del corridoio all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica. Per una più specifica definizione di tale fascia si rimanda ad un progetto complessivo che verrà predisposto in sede esecutiva ed il cui onere è quantificato in circa 18.200,00 euro;

c) un'area di circa mq 7.700, da reperirsi all'interno delle zone con destinazione agricola oppure a verde pubblico previste dal PGT del Comune di Monza. Tali superfici dovranno corrispondere ad un'area unitaria, caratterizzata da continuità territoriale, accessibile tramite le viabilità pubblica ovvero quella vicinale e non dovranno presentare contaminazioni di inquinanti superiore alla soglia fissata dalla legge per la bonifica.

d) di ulteriori aree di compensazione di 7.700 mq da reperire all'esterno del comparto e 2.800 mq all'interno del comparto al fine di raggiungere, all'interno del comparto, un totale di 10.300 mq, in relazione alle quali sarà previsto un vincolo d'uso ad attività agricola al fine di garantire gli spazi aperti esistenti.

2. il soggetto attuatore si impegna a garantire la continuità della rete ecologica a tutela del varco già presente anche mediante la valutazione di un programma di azione paesaggistica come previsto dall'art. 37 P.T.C.P. al fine di promuovere la conservazione degli spazi liberi dall'edificato e la creazione di una continuità fra gli stessi attraverso il disegno di corridoi verdi.

3. La cessione gratuita al Comune delle aree *sub a)*, *b)* del comma 1, dovrà avvenire quale condizione del rilascio dell'agibilità relativa all'edificio commerciale da realizzarsi nell'UI2 dell'ambito A2 (nei limiti del previsto rapporto di 1 mq per ogni mq di superficie fondiaria dell'intero ambito A2 previsto dalla presente convenzione), e unitamente alle cessioni *sub c)* del comma 1 costituiranno l'intero adempimento alle prescrizioni del PTCP in tema di compensazione naturalistica.

4. Nel caso in cui per causa estranea al Soggetto Attuatore non fosse possibile allo stesso acquisire entro i termini ivi indicati le superfici ai fini delle cessioni di cui al comma 1, lettera c) a fronte di una comunicazione in tal senso da parte del Soggetto Attuatore, il Comune dovrà ugualmente procedersi alla formazione e al rilascio del titolo edilizio per il fabbricato commerciale da eseguirsi nell'UI2 dell'ambito "A2". In questo caso, successivamente alla predetta comunicazione del soggetto attuatore, il Comune procederà all'acquisizione di corrispondente area da destinare a parco (verde pubblico), individuandole ed acquisendola se del caso mediante esproprio. Il soggetto attuatore terrà indenne il Comune dai costi sostenuti per l'acquisizione dell'area ai valori di mercato o comunque determinati in base alle procedure espropriative ed eventuali giudizi sulla misura dell'indennità di espropriazione.

5. In relazione alle parti di aree di cui al comma 1, lettere a) e b), che dovessero risultare esterne al limite di intervento del PII, e non di proprietà del Soggetto Attuatore, ove richiesto dall'Ente all'uopo competente, il Soggetto Attuatore provvederà alla manutenzione secondo le medesime modalità e termini stabiliti dal regolamento d'uso di cui al precedente art. 5.

ART. 14 - VIGILANZA SULL' ESECUZIONE DELLE OPERE

1. All'Ufficio Tecnico comunale spetta la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché il potere di impartire prescrizioni e direttive, vincolanti per il Soggetto 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 del Soggetto Attuatore e dei Tecnici da essa incaricati.

2. Ai fini dell'esecuzione di ogni opera sulle strade e/o sulle aree pubbliche, compreso l'interramento delle canalizzazioni, il Comune si impegna attraverso il proprio Ufficio Tecnico a fornire

ogni necessario nulla osta ed eventuale supporto di natura tecnica.

ART. 15 - INTERVENTI EDILIZI PRIVATI E PRIVATI DI INTERESSE GENERALE

1. Il PII oggetto di attuazione con la presente Convenzione, all'interno del suo perimetro, prevede la realizzazione degli interventi privati e di interventi privati di interesse generale, questi ultimi quali definiti al precedente articolo 3.

2. Per quanto attiene al calcolo e verifica dei parcheggi privati ai sensi della legge Tognoli (L. 122/1989) nonché di quelli previsti dalle N.T.A. del vigente PGT si rinvia a quanto definito nelle tavole A6a e A6B del PII.

3. Il Soggetto Attuatore, nei casi in cui risulti dovuto, si obbliga a corrispondere al Comune -in sede di rilascio di ciascuno titolo edilizio e/o di formazione di DIA e con le modalità ed termini previsti all'art. 3, in tema di rateizzazione, dalla disciplina vigente - il contributo di costruzione, che verrà comunque calcolato in via definitiva al momento del rilascio o della formazione del titolo abilitativo edilizio, applicando le tariffe vigenti alla data di stipula della presente Convenzione.

ART. 16 - INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1. In esecuzione del PII verrà realizzato nell'ambito dell'UI2 un edificio a destinazione commerciale, di 8.000 mq. di slp, per l'insediamento di una media struttura di vendita ("MSV") da 2.500 mq di SV.

2. La domanda per il titolo edilizio necessario per la costruzione dell'edificio commerciale di cui al comma 1 andrà presentata nei termini di cui al precedente art. 3.

3. Il trasferimento e l'attivazione nella nuova sede di Viale Libertà del punto vendita attualmente attivo in Via Lecco avverrà entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori riguardanti l'edificio di cui ai precedenti commi.

4. Successivamente al trasferimento e apertura del punto vendita di cui ai punti che precedono nella nuova sede di Viale Libertà e nelle more dei lavori che interesseranno la "A1", il Soggetto Attuatore assicurerà un servizio navetta per l'utenza del punto vendita di cui al comma 1.

5. Le attività commerciali relative agli ambiti "A1" e "A2" comprese nel PII, come già quelle attualmente presenti, non produrranno scarichi né liquidi né gassosi né determineranno inquinamento acustico. In caso di difformità si procederà secondo quanto stabilito dalla normativa di settore.

6. In relazione a quanto previsto dall'art. 6 quater della L.R. 6/2010 e, in particolare, alle azioni rivolte alla riduzione dei rifiuti contenute nel Piano d'Azione per la riduzione dei rifiuti urbani in Lombardia (PAAR), il Soggetto Attuatore in relazione alla MSV da realizzarsi nell'ambito dell'UI2 si impegna a promuovere azioni volte alla riduzione dei rifiuti urbani coerentemente a quanto previsto dalla relativa normativa di settore.

7. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente articolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate sono assoggettate alle norme generali. In caso di contrasto, le norme del presente articolo e, più in generale, quelle speciali delle "A1 e "A2" di cui al presente atto, in quanto di normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali.

ART. 17 - TARIFFE APPLICATE

1. Le somme indicate dai precedenti articoli della presente Convenzione ed il cui pagamento è posto a carico del Soggetto Attuatore dovranno essere versate al Comune all'atto del rilascio o efficacia del corrispondente titolo abilitativo ovvero della formazione della relativa DIA. Tali somme potranno essere rateizzate con il pagamento del 50% al rilascio o efficacia del titolo abilitativo e per il rimanente 50% in corso d'opera in due rate: la prima (25%) a 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.

2. 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..

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

4. Nel caso in cui vi siano aree del PII individuate come aree allo stato di fatto agricole alla data del 12/09/2009, per gli interventi di nuova costruzione previsti su tali aree sono soggetti ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo le modalità indicate nella Determina del Dirigente dell'Edilizia n. 2575 del 24/11/2011.

5. Nel caso di mutamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione successivamente alla stipulazione della presente convenzione si applica l'art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/2005. La quota di contributo per il costo di costruzione è determinata con riguardo alle tariffe vigenti al momento della formazione del titolo edilizio.

ART. 18 - GARANZIE PER LE REALIZZAZIONI DELLE OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore, ai sensi del paragrafo 4, 5° comma, dell'art. 8 Legge 6 agosto 1967 n. 765, a garanzia dell'integrale adempimento degli oneri assunti e delle opere previste a proprio carico dalla presente Convenzione, presta, contestualmente alla stipula di essa, polizza fideiussoria di primaria Compagnia di Assicurazioni di € 4.750.000,00, con le caratteristiche previste per le garanzie a favore della stazione appaltante dalla normativa in materia di contratti pubblici, parzializzata e a scalare con la concorrenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo.

2. Il Soggetto Attuatore potrà richiedere una riduzione dell'importo della garanzia di cui al presente articolo, che il Comune si impegna ad accettare, man mano che interverranno i collaudi favorevoli delle opere a scomputo, di quelle di cui agli artt. 8, 9 e 11 e/o ad avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione.

3. A garanzia dell'esecuzione delle opere private di interesse generale previste nell'ambito "A1" e indicate all'art. 3 della presente Convenzione verrà prestata un'ulteriore fidejussione come le medesime caratteristiche previste dal comma 1, di importo corrispondente al costo delle opere stesse, come da computo metrico. A tal fine il Soggetto Attuatore presenterà il progetto esecutivo con il computo metrico di tutte opere riferite all'Ambito "A1". Tale garanzia ulteriore dovrà essere prestata prima del rilascio della licenza di agibilità e dell'apertura dell'insediamento commerciale da realizzarsi nell'UI2 compresa nell'Ambito "A2".

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

ART. 19 - TERMINI PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE, PER IL PAGAMENTO DELLE SOMME IVI PREVISTE E PER LA SUA VALIDITA'.

1. La stipula della presente Convenzione avviene in forma di scrittura privata entro 5 giorni dall'esecutività deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del PII.

2. Contestualmente alla stipula di cui al comma 1 il Comune provvede alla trasmissione al BURL dell'avviso, previsto dalla L.r. n. 12/2005 s.m.i., recante la comunicazione di approvazione della variante ed il Soggetto Attuatore, con assegno circolare intestato al Comune di Monza, effettua il versamento della somma di Euro 8.500.000,00 quale *standard* qualitativo di cui al precedente art.

12 e di Euro € 758.500,00 per monetizzazione *standards*, di cui al precedente art. 6.

3. In caso di rifiuto da parte del Soggetto Attuatore di provvedere al versamento degli importi di cui al comma 2, ove tale rifiuto fosse protratto oltre il 29/12/2012, il PII si intenderà decaduto.

4. La stipulazione della presente convenzione in forma di atto pubblico, con conseguente trascrizione nei registri immobiliari, avverrà entro 3 (tre) mesi dalla pubblicazione sul BURL dell'avviso di variante urbanistica.

5. Nel caso di indisponibilità del Comune alla stipulazione della Convenzione per atto pubblico e in ogni altro caso in cui la suddetta convenzione o il PII di cui la stessa è attuazione fossero invalidati, il Comune è obbligato a restituire al Soggetto Attuatore entro 30 giorni dalla relativa richiesta la somma di cui al comma 2.

6. Nel caso in cui il Consiglio Comunale dovesse approvare il PII successivamente al 31/12/2012, il contributo sarà versato decorsi 120 giorni dalla stipulazione della presente Convenzione in forma di atto pubblico.

7. La presente Convenzione ed il PII che con essa viene attuato avrà efficacia di 10 (dieci) anni a partire dalla data di stipulazione.

ART. 20 - VARIANTI

1. Potranno essere consentite al Soggetto Attuatore, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al PII, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del PII stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse generale, ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i. Non costituiscono inoltre varianti le modifiche del perimetro delle UI effettuate all'interno di ciascuno dei due ambiti di intervento del PII.

ART. 21 - COLLAUDO

1. Ultimate, anche per lotti, le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio di natura pubblica, il Soggetto 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 del Soggetto Attuatore.

2. Qualora il collaudatore non dovesse provvedere alla consegna del verbale di collaudo entro il termine stabilito, verrà diffidato dalla parte più diligente che indicherà al collaudatore una nuova scadenza. Nel caso di ulteriore mancata consegna del verbale sarà

nominato un altro collaudatore con le stesse modalità di cui sopra. Gli oneri del collaudo e gli onorari professionali del collaudatore saranno a carico del Soggetto Attuatore.

3. Entro 30 (trenta) giorni dal completamento delle operazioni di collaudo finale di cui al comma precedente, il Comune per il tramite del proprio responsabile del procedimento provvederà alla definitiva approvazione del collaudo, alla presa d'atto dell'idoneità delle stesse all'uso pubblico con conseguente svincolo della relativa fidejussione.

4. Decorso il termine di trenta giorni di cui al precedente comma, o quello di tre mesi decorrente dalla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, senza che il Comune abbia provveduto al collaudo finale, il Soggetto Attuatore potrà notificare, a mezzo raccomandata a.r. indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, un atto di diffida ad adempiere entro 30 giorni; se entro tale nuovo termine non si darà corso al collaudo finale, il collaudo stesso verrà dato per effettuato con esito positivo.

ART. 22 - SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore; all'uopo viene sin da adesso richiesto ogni più favorevole trattamento fiscale e le agevolazioni 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. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto 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. 24 - TRASMISSIONE DEGLI OBBLIGHI

1. Le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione sono assunte dal Soggetto Attuatore per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, i quali -anche se a titolo particolare- saranno solidalmente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi. Il Soggetto Attuatore sarà liberato dalle obbligazioni di cui ai precedenti articoli ove l'avente causa le assuma a proprio carico e fornisca le relative garanzie in sostituzione di quelle già fornita dal Soggetto Attuatore stesso.

ART. 25 - DESTINAZIONE URBANISTICA.

1. Ai sensi del D.P.R. 380/2001 si allega al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica - Territorio del Comune in data in cui si dichiara che successivamente a tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ART. 26 - 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., Legge 12 luglio 2011 n. 106 e al DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Letto, approvato e sottoscritto, li_____

LA VILLATA S.P.A. Immobiliare di Investimento e Sviluppo

ESSELUNGA S.P.A.

CEDI S.R.L.

II COMUNE DI MONZA