

AGGIORNAMENTI:

data	oggetto	dis.	contr.

COMUNE DI MONZA

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

V.LE U. FOSCOLO - VIA G.PASCOLI - VIA S.PELLICO

APPROVATO

DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA

N° DEL

committente		progettisti	
OGGETTO		ordinativo 26	sostituisce DYV 137
PROGETTO DI P.I.I.			sostituito da
BOZZA DI CONVENZIONE			
			stampato
scale	mq.	dis. UC	contr.

ASSOSTUDIO s.r.l. ARCHITETTURA INGEGNERIA URBANISTICA
20900 - MONZA - C.SO MILANO 45 039389753 (r.a.) ASSOCIATO OICE
E.mail: assostudio@assostudiosrl.it 039324251 (fax)

prot. **DYV** n° **143** progr. **56119** data **13.11.2015**

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
IN VIALE UGO FOSCOLO - VIA PASCOLI - VIA SILVIO PELLICO - MONZA**

REPUBBLICA ITALIANA

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

si sono costituiti:

- il sig. Grasso Pio Romano, nato a Monza, il 21 aprile 1956, residente a _____ in _____, che dichiara di intervenire in nome e nell'interesse della Società CLOTILDE s.r.l., con sede legale in Vedano al Lambro, Piazza della Repubblica 7 (C.F. 10256530154), nella sua veste di Amministratore Unico e legale rappresentante della stessa, presso la quale è domiciliato e qui di seguito chiamato "Operatore";

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

area individuata ai mappali 11 - 14 (parte) - 15 - 18 - 19 - 234 del foglio 73, N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "A";

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

b) che lo stesso intende utilizzare a scopo edificatorio l'area sopra distinta nell'estratto di mappa di cui all'allegato A, meglio identificata nello stesso con perimetro in colore rosso;

c) che l'area oggetto d'intervento ha una superficie totale da rilievo di mq 15.539,10, come da allegata tavola 9;

d) che nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29 novembre 2007 è assoggettata alla disciplina del Documento di Piano decaduto a seguito della scadenza di validità quinquennale ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data _____, che si allega sotto la lettera "_____". A seguito dell'approvazione del Documento di Inquadramento, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 23 aprile 2013, la Giunta Comunale con decisione n. 11/2013 si è espressa nel merito di una proposta di massima di P.I.I., depositata dall'Operatore in data 28/06/2013, e sulla fattibilità di presentare un'istanza di Programma Integrato d'Intervento in quanto l'area pur non ricompresa tra le aree prioritarie del Documento di Inquadramento ne ha analoghe caratteristiche;

e) che 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 Programma Integrato di Intervento o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, fatta eccezione per quanto di seguito riportato;

f) che su parte dell'area è stata costituita una servitù perpetua d'uso pubblico a favore del Comune di Monza, con atto in data 29/5/1968 n. 27817 di rep. a rogito del Segretario Generale del Comune di Monza, registrato a Monza il 4/6/1968 al n. 3804 Mod. I vol. 221, per una porzione del lotto di proprietà, posta nell'angolo nord-est, verso Viale Foscolo. Per tale servitù è stata presentata in data 22/10/2014 al Comune un'istanza di revoca, in seguito alla quale con deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 5.02.2015, esecutiva, si è dato atto dell'intervenuta estinzione della citata servitù, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1073 e 1074 del Codice Civile;

g) che su una porzione del mappale 14 del foglio 73 è stata costituita una servitù a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con sede in Roma, costituita con atto in autentica del notaio Leonardo Trotta Bruno, in data 26 luglio 1990 n. 23818 di rep., registrato a Monza il 31 luglio 1990 al n. 2929, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2 in data 23 agosto 1990 ai numeri 69925/50847, accordando all'ENEL il diritto d'uso del locale come cabina elettrica, oltre che il diritto di passaggio delle condutture elettriche;

h) che per l'utilizzazione a scopo edificatorio dell'area oggetto d'intervento è stato presentato dall'Operatore un Programma Integrato di Intervento (protocollo comunale n. 44075 del 14/04/2014, Registro pratiche Piani Attuativi al n. 04/14);

i) che la proposta di Programma Integrato di Intervento si pone in variante al P.G.T. e più precisamente, prevede una Slp totale di mq 10.100,42, calcolata ai sensi del comma 2.d dell'art. 2 delle N.T. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, di cui mq 9.576,69 a destinazione residenziale, e mq 523,73 a destinazione terziario-commerciale. Il valore complessivo di Slp (mq 10.100,42) costituisce il limite massimo dell'intervento secondo la presente Convenzione, salvo quanto previsto al successivo punto l);

l) che, qualora si verificano le condizioni di cui ai "criteri di valutazione e selezione / Modalità di determinazione dell'Indice Ut" del Documento di Inquadramento dei P.I.I. afferenti la possibilità di traslazione di SLP, l'area di Viale Foscolo/Pascoli/Pellico risulta individuata per ospitare la Slp eventualmente derivante dal P.I.I. relativo all'ex ambito di trasformazione 44

“Via Suor Maria Pellettier” del Documento di Piano, nella misura massima del 20% della Slp di cui al precedente punto i) e con la destinazione d’uso residenziale. La Slp addizionale, che potrà essere eventualmente ed alla luce di scelte urbanistiche discrezionali trasferita in un momento successivo e comunque entro il termine di 9 anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, verrà localizzata nel fabbricato identificato con la lettera “D” di cui alla Tavola 11. Il tutto nel rispetto delle altezze massime di 20 m previste nel presente progetto di P.I.I. e dei dettami normativi vigenti;

m) che il progetto di Programma Integrato di Intervento ha conseguito il parere favorevole condizionato, con condizioni sostanzialmente recepite, della Commissione per il Paesaggio in data 7/10/2014 e 28/10/2014;

n) che è stata svolta, ai sensi della normativa vigente e dei modelli metodologici della Regione Lombardia la verifica di assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che si è conclusa con decreto dell’Autorità competente del 11/09/2014 (prot. n. 100820) di non assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica la proposta di Programma Integrato di Intervento;

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

VISTI

1. la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Programma Integrato di Intervento;

2. l’attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Programma Integrato di Intervento, nelle forme di legge, in seguito ai quali *non* sono pervenute osservazioni;

3. la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ esecutiva, con la quale veniva approvato il Programma Integrato di Intervento;

4. l’avviso di deposito della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, di approvazione definitiva del Programma integrato di Intervento, pubblicato sul B.U.R.L. n. _____, Serie Avvisi e Concorsi del _____;

5. la L.R. n.12 dell’11 marzo 2005 e s.m.i.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. L’Operatore si impegna ad assumere per sé e suoi aventi causa gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per 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'Operatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dall'Operatore con la presente Convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'Operatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie, in sostituzione o ad integrazione.
4. La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune, allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.
5. Gli allegati alla presente Convenzione sono qui di seguito elencati:
 - tavola 1). Estratto di mappa - Stralci PGT - Stralci PTCP - scala 1:1000:5000:10000:30000:40000
 - tavola 2). Inquadramento territoriale - Stato di fatto - Analisi morfologica insediativa e urbana- scala 1:2000
 - tavola 3). Inquadramento territoriale - Stato di fatto - Analisi dei vincoli e delle percorrenze - Analisi punti notevoli - scala 1:5000:2000
 - tavola 4). Stato di fatto - Inquadramento lotto nel contesto urbano - Corografia edifici al contorno - scala 1:1000
 - tavola 5). Stato di fatto - Profili altimetrici estesi al contesto circostante - scala 1:2000:1000
 - tavola 6). Stato di fatto - Schema opere di urbanizzazione e reti sottoservizi esistenti - scala 1:1000
 - tavola 7). Stato di fatto - Rilievo planimetrico - scala 1:200
 - tavola 8). Stato di fatto - Documentazione fotografica - scala 1:500
 - tavola 9). Progetto di P.I.I. - Misurazione analitica area territoriale ambito oggetto d'intervento - Verifiche urbanistiche - scala 1:500
 - tavola 10). Progetto di P.I.I. - Planimetria generale e calcoli planivolumetrici - scala 1:200
 - tavola 11). Progetto di P.I.I. - Planimetria generale - Inquadramento lotto con progetto e altezze edifici limitrofi - Verifica rapporto 1:1 scala 1:350
 - tavola 12). Progetto di P.I.I. - Schemi tipologici - Planimetria piano interrato - Schema fognatura - scala 1:200
 - tavola 13). Progetto di P.I.I. - Schemi tipologici - Planimetria piano terra - scala 1:200
 - tavola 14). Progetto di P.I.I. - Schemi tipologici - Planimetria piano tipo - scala 1:200
 - tavola 15). Progetto di P.I.I. - Profili altimetrici estesi al contesto circostante - scala 1:200:1000

- tavola 16). Progetto di P.I.I. - Visualizzazioni insediamento in progetto
- tavola 17). Progetto di P.I.I. - Verifica analitica superficie filtrante su aree in cessione - scala 1:200:1000
- tavola 18). Progetto di P.I.I. - Verifica analitica superficie filtrante su area fondiaria - scala 1:200:1000
- tavola 19). Progetto di P.I.I. - Verifica analitica aree in cessione in sito - allargamento stradale - Parcheggi pubblici cabina di trasformazione ENEL - scala 1:200:1000
- tavola 20). Progetto di P.I.I. - Verifica analitica aree in cessione in sito - Percorsi pedonali - scala 1:200:1000
- tavola 21). Progetto di P.I.I. - Verifica analitica aree in cessione in sito - verde pubblico attrezzato - scala 1:200:1000
- tavola 22). Progetto di P.I.I. - Planimetria generale opere e reti di urbanizzazione - scala 1:200:1000
- tavola 23). Progetto di P.I.I. - Opere di urbanizzazione - sezioni e particolari costruttivi - scala 1:50:20
- elaborato 24). Progetto di P.I.I. - Computi metrici opere di urbanizzazione
- elaborato 25). Progetto di P.I.I. - Relazione tecnica illustrativa ed economica
- elaborato 26). Progetto di P.I.I. - Bozza di Convenzione
- allegato A). - Estratto di mappa
- allegato B). - Atto di compravendita
- allegato C). - Relazione geologico-tecnica
- allegato D). - Valutazione previsionale di clima acustico
- allegato E). - Indagine ambientale (ai sensi D.Lgs.152/06) area di Via Foscolo,18 - ex- Automonza spa - Comune di Monza - Resoconto indagini ambientali e proposta indagini di caratterizzazione
- allegato F). - Verbale Conferenza dei Servizi del 2/10/2013 per la Valutazione del Piano di Caratterizzazione Ambientale
- allegato G). - Relazione tecnica fognatura interna
- allegato H). - Studio della mobilità

Progetto preliminare denominato negli elaborati “ISTITUZIONI CEDERNA - VIA CEDERNA 19: RISTRUTTURAZIONE/RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO CONSERVATIVO EX TEATRO”:

- tavola 01). - Inquadramento urbanistico
- tavola 02). - Stato di fatto - planimetria, piante e sezioni;
- tavola 03). Progetto di variante - planimetria, piante e sezioni
- tavola 04). Documentazione fotografica
- Studio di prefattibilità ambientale
- Relazione illustrativa
- Prime indicazioni e disposizioni per la stesura del P.S.C.
- Relazione tecnica
- Calcolo sommario della spesa

- Quadro Economico.

ART. 3 - TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. L'Operatore potrà suddividere l'intervento in lotti funzionali. Ogni eventuale lotto funzionale dovrà essere dotato delle opere di urbanizzazione primaria che consentono allo stesso di rendersi autonomo, in termini di viabilità, sottoservizi, allacciamenti, ecc., rispetto ai lotti non ancora realizzati.
2. Il primo lotto funzionale dell'intervento comprende l'edificio "A", con destinazione mista, prospiciente la via Ugo Foscolo e le opere di urbanizzazione individuate in planimetria nella tavola 22.
3. L'Operatore, 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 del primo lotto funzionale delle opere previste dal Programma Integrato di Intervento, nel termine di 6 mesi per le opere di urbanizzazione e di 12 mesi per gli interventi edilizi privati, dalla data della stipula in atto pubblico della presente Convenzione e ad ultimare le opere di urbanizzazione al civile per l'agibilità del relativo lotto entro 2 anni dalla formazione dei titoli abilitativi, salve eventuali proroghe ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..
4. L'Operatore, 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 delle opere di urbanizzazione, corrispondenti al secondo lotto funzionale, nel termine di 36 mesi dalla data della stipula in atto pubblico della presente Convenzione e ad ultimare le opere di urbanizzazione al civile per l'agibilità del relativo lotto entro 2 anni dalla formazione del titolo abilitativo, salve eventuali proroghe ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..
5. L'Operatore, per la realizzazione del P.I.I., provvederà a richiedere uno o più titoli abilitativi relativi a ciascun edificio o complessi di edifici, di cui l'ultimo dovrà essere richiesto entro i termini di validità della presente Convenzione, e fermo restando l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione nei termini previsti dai precedenti commi.
6. Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno garantire immediata funzionalità ai lotti edificati. In particolare le opere di urbanizzazione afferenti ai singoli lotti funzionali dovranno essere ultimate prima della richiesta di agibilità del primo edificio privato (di cui ai lotti edificati) connesso ai lotti funzionali.
7. 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 dalla stipula della Convenzione.

ART. 4 - CESSIONE DI AREE

1. L'Operatore in relazione agli artt. 9 e 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., si obbliga:
 - 1.1 a cedere gratuitamente al Comune a titolo di standard:
 - l'area di mq 1.086,07, a parte del mappale _____, del foglio 73, indicata in tinta grigio scuro nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tavola 19, destinata a parcheggi pubblici, di cui la porzione situata in

fregio a Viale Foscolo, indicata come parcheggio n. (2) nella suddetta planimetria, è da intendersi quale soddisfacimento della dotazione di parcheggi pubblici per la destinazione terziario/commerciale, di cui al successivo comma 6 del presente articolo;

- l'area di mq 1.655,53, a parte del mappale _____, del foglio 73, indicata in tinta beige nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tavola 20, destinata a percorsi pedonali;

- l'area di mq 3.165,05, a parte del mappale _____, del foglio 73, indicata in tinta verde nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tavola 21, destinata a verde pubblico attrezzato;

- l'area di mq 24,00, a parte del mappale _____, del foglio 73, indicata in tinta viola nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tavola 19, per il sedime di trasformazione ENEL;

1.2 a cedere gratuitamente al Comune:

- l'area di mq 156,42, a parte del mappale _____, del foglio 73, indicata in tinta grigio chiaro nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tavola 19. per l'allargamento stradale della via Amatore Sciesa.

2. La cessione della proprietà delle aree come sopra indicate, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione. La detenzione delle aree in cessione sopra indicate sarà trasferita al Comune una volta collaudate favorevolmente le opere che l'Operatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime. Nel periodo intercorrente tra la cessione formale delle aree, sino alla relativa consegna definitiva al Comune, sia per la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione che per l'eventuale cantierizzazione, nessuna tassa di occupazione di suolo pubblico sarà dovuta al Comune.

3. Per l'esatta individuazione catastale delle porzioni di aree da cedere, 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'Operatore. Tale adempimento dovrà essere effettuato prima del rilascio o efficacia del primo titolo abilitativo afferente le opere di urbanizzazione.

4. L'Operatore garantisce che le aree come sopra cedute sono di sua piena proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità. Sull'area oggetto d'intervento è stata eseguita iscrizione ipotecaria a favore Banca Popolare di Milano presso la conservatoria dei R.R.ll. di Milano 2 in data 28/5/2010 ai nn. 67403/15602. L'Operatore si impegna, prima della stipula della presente Convenzione a svincolare l'ipoteca sulle aree previste in cessione.

5. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e ai sensi di quanto riportato nel Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, in merito a "Dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" le aree a standard che competono al Programma Integrato di Intervento e da cedersi al Comune sono pari a **12.586,67 mq**, come di seguito quantificate:

Intervento di nuova edificazione - destinazione residenziale e terziario/commerciale (equiparata alla residenza):

a) per la quota di SLP corrispondente all'indice Ut sino a 0,30 mq/mq nella misura di mq 81 ogni 100 mq di Slp: **mq 3.766,00** derivanti dal calcolo qui riportato: $\text{mq } 15.539,10 \times 0,30 \text{ mq/mq} = \text{mq } 4.661,73 \times 81 / 100 = \text{mq } 3.776,00$;

b) per la quota di SLP corrispondente all'indice Ut compreso tra 0,30 mq/mq e 0,65 mq/mq, nella misura definita al precedente punto a) incrementata del

100 %: mq **8.810,67**, derivanti dal calcolo qui riportato: $\text{mq } 15.539,10 \times 0,35$
 $\text{mq/mq} = \text{mq } 5.438,68 \times 162 / 100 = \text{mq } 8.810,67$;

6. Nell'ambito di tale superficie complessiva, la dotazione minima di aree da destinare a parcheggi pubblici a servizio della quota parte di Slp a destinazione terziario/commerciale, ai sensi del comma 6 dell'art. 6 delle N.T. del Piano dei Servizi del vigente PGT, è pari al 60% della Slp prevista (per negozi di vicinato come da tabella 1 allegata al predetto art. 6). Pertanto per la quota di Slp terziario/commerciale prevista in progetto pari a: $\text{mq } 523,73 \times 60\% = \text{mq } 314,24$. In sede di esame dei titoli abilitativi riguardanti le unità a destinazione terziario/commerciale verrà verificato anche il secondo parametro indicato nella suindicata tabella 1 (dotazione minima parcheggi pari al 75% della superficie di vendita).

7. In relazione all'attuazione delle previsioni del Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Programma Integrato di Intervento, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standard da cedere gratuitamente a favore del Comune ai sensi del comma 1.1, per una superficie netta complessiva di mq 5.930,65.

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., sono così quantificate: $\text{mq } 12.586,67 - \text{mq } 5.930,65 = \text{mq } 6.656,02$, per un'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione pari ad € **689.563,67** ($6.656,02 \text{ mq} \times 103,60 \text{ €/mq}$).

8. Tale somma (€ 689.563,67), viene imputata a "standard qualitativo" di cui al successivo art. 5 della presente Convenzione.

ART.5 - STANDARD QUALITATIVO

1. In coerenza con quanto indicato nel Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento ed in particolare nella sezione relativa alla dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale tenuto presente che, ai sensi dell'art. 90, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i. le opere di urbanizzazione previste nell'area di intervento non soddisfano la dotazione di standard prevista, l'Operatore si impegna ad eseguire il seguente intervento: "Istituzioni Cederna: ristrutturazione /riqualificazione e recupero conservativo teatro" (intervento relativo ad edificio di proprietà comunale, incluso nel Piano dei Servizi del P.G.T. vigente e già individuato tra le previsioni del Programma Triennale OO.PP. 2014-2016).

2. In particolare l'Operatore, alla luce del progetto preliminare dell'opera, che forma parte integrante del presente P.I.I., si impegna, a sua cura e spese:

- a) a predisporre il progetto definitivo, entro 3 mesi dalla stipulazione della presente Convenzione;
- b) a predisporre il progetto esecutivo, comprensivo del Piano della Sicurezza, e a chiedere il rilascio del titolo edilizio, entro 6 mesi dalla stipulazione della presente Convenzione;
- c) ad eseguire i lavori nel termine di 24 mesi dal rilascio del titolo edilizio nonché dalla consegna dell'immobile e della relativa area di pertinenza da parte del Comune, assumendo a proprio carico la direzione dei lavori.

3. Le Parti danno atto che l'importo di tale opera, alla luce del progetto preliminare come da elaborati allegati alla presente Convenzione, è indicato

nella misura di **Euro 692.132,93** (con prezzi delle opere abbattuti del 20%; IVA e spese tecniche escluse).

La realizzazione di tale opera assolve interamente la dotazione di standards inerente al presente P.I.I., unitamente alle cessioni di cui al precedente articolo 4.

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

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

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

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

4. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, l'Operatore è obbligato, anche per tramite della Pubblica Amministrazione, ad acquisire la certificazione antimafia di tutte le imprese appaltatrici o subappaltatrici prima del loro ingresso in cantiere, sanzionando con la risoluzione contrattuale l'accertata presenza in cantiere di imprese non in regola con la normativa antimafia, così come previsto dall'art. 22 del "Codice etico" del Comune di Monza approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 29 novembre 2012, esecutiva in data 17 dicembre 2012.

5. Come si evince dall'"Indagine ambientale (ai sensi D.Lgs.152/06) area di Via Foscolo,18 - ex- Automonza spa - Comune di Monza - Resoconto indagini ambientali e proposta Indagini di Caratterizzazione", redatto nel luglio 2013, allegato alla presente Convenzione alla lettera "E", risultano necessari interventi di bonifica su singoli mappali. La possibilità di attuare interventi sui mappali contermini verrà preventivamente valutata con i competenti organi (ARPA, Ufficio Ambiente, ecc.). Restano a carico dell'Operatore tutti gli eventuali oneri ed opere necessarie per ulteriori operazioni di bonifica dell'area.

Specifiche disposizioni sugli interventi da effettuare sono puntualmente individuate anche nel verbale di Conferenza dei Servizi del 2/10/2013, ai sensi del D.Lgs 152/06, che si allega alla presente Convenzione sotto la lettera "F". L'Operatore o suoi aventi causa si impegna a provvedere a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate dal Titolo V della parte quarta del D.Lgs 03 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e dal relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M. 25 ottobre 1999 n. 471.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI

1. L'Operatore si obbliga ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la realizzazione delle opere individuate nell'allegata

tavola 22 e qui di seguito elencate:

- cap. 1). Interventi per la realizzazione di parcheggi e aiuole su Via Silvio Pellico sull'area stradale adiacente l'area del P.I.I.
- cap. 2). Interventi di modifica ed integrazione alla rete illuminazione stradale esistente lungo Via Pascoli / Via Pellico sul tratto interessato dal P.I.I.
- cap. 3). Interventi per la risagomatura di aiuole su pista ciclabile Viale Foscolo sul tratto interessato dal P.I.I.
- cap. 4). Interventi per l'allargamento stradale di Via A.Sciesa, per il tratto interessato dal P.I.I. - porzioni esterne all'ambito del P.I.I.
- cap. 5). Interventi di sistemazione per riallineamenti stradali e formazione di nuovo marciapiede su Via Pellico - porzioni interne all'ambito del P.I.I.
- cap. 6). Interventi per l'allargamento stradale di Via A.Sciesa per il tratto interessato dal P.I.I. - porzioni interne all'ambito del P.I.I.
- cap. 7). Esecuzione di opere complementari alla fornitura di nuova cabina elettrica prefabbricata di trasformazione di media tensione e di distribuzione
- cap. 8). Interventi di adeguamento rete di illuminazione pubblica su Via S.Pellico e Via G.Pascoli - formazione nuova cabina di trasformazione di media tensione e di distribuzione (come da preventivo ENEL-SOLE)

così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo allegato come elaborato 24.

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'Operatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

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

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

5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla parte Terza, sezione II, titolo III, capi III e IV e allegato 5 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., nonché altre norme da questo richiamate.

6. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, come individuate al comma 1, è di **€ 203.430,25** (importo abbattuto del 20%), mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad **€ 517.975,14**, come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione primaria residenziale:

Vol. residenziale: mc 28.730,07 (mq 9.576,69 x 3) x €/mc 23,55 = € **676.593,15**

- importo oneri urbanizzazione primaria terziario/commerciale:

Slp terziario/commerciale mq 523,73 x €/mq 121,00 = € **63.371,33**

per un totale di € (676.593,15 + 63.371,33) = € **739.964,48**

- riduzione oneri di urbanizzazione primaria per:

classe energetica "A" degli edifici (20 %) = € - 147.992,90

emissione di Certificato di Controllo della Qualità del Progetto e delle Opere (5 %) = € - 36.998,22

rilascio a fine lavori di polizza decennale postuma (5 %) = € - 36.998,22

Pertanto applicando le riduzioni suindicate gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria risultano:

€ (739.964,48- 147.992,90- 36.998,22- 36.998,22) = € **517.975,14.**

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 gli incentivi per il risparmio energetico, con riduzione della tariffa pari al 20% per edifici certificati in classe "A", ulteriore riduzione della tariffa pari al 5% per emissione di Certificato di Controllo della Qualità del Progetto e delle Opere ai sensi della normativa UNI 10721, rilasciato da Ente di Controllo accreditato SINCERT, ai sensi della normativa EN45004 ed ulteriore riduzione del 5% per il rilascio a fine lavori di polizza decennale postuma.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ONERI

1. L'Operatore si obbliga ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, la realizzazione delle opere individuate nell'allegata tav. 22 e qui di seguito elencate:

- cap. 9). Realizzazione di nuovo parcheggio pubblico in superficie prospiciente Viale Foscolo con accesso da Via A.Sciesa, relativa rete di fognatura e segnaletica stradale
- cap. 10). Realizzazione di nuovo parcheggio pubblico in superficie con accesso da Via Pellico, relativa rete di fognatura e segnaletica stradale
- cap. 11). Realizzazione di spazi pubblici e percorsi pedonali pavimentati con impianto di illuminazione e rete di fognatura tra Viale Foscolo / Via Pascoli / Via Pellico
- cap. 12). Sistemazione delle aree verdi con formazione del prato, piantumazioni d'alto fusto e cespugli, esecuzione di impianto automatico d'irrigazione
- cap. 13). Interventi per installazione nuova rete di illuminazione pubblica a servizio dei parcheggi pubblici e dei percorsi ciclo-pedonali (come da preventivo ENEL-SOLE)

così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo allegato come elaborato 24.

2. Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, come individuate al comma 1, è di € **534.619,33** (importo abbattuto del 20%), mentre l'importo degli oneri

di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad **€ 763.164,84**, come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione secondaria residenziale:

Vol. residenziale: mc 28.730,07(mq 9.576,69 x 3) x €/mc 36,45= **€ 1.047.211,05**

- importo oneri urbanizzazione secondaria terziario/commerciale:

Slp terziario/commerciale mq 523,73 x €/mq 82,15 = **€ 43.024,42**

per un totale di € (1.047.211,05 + 43.024,42) = **€ 1.090.235,47**

- riduzione oneri di urbanizzazione secondaria per:

classe energetica "A" degli edifici (20 %) = € - 218.047,09

emissione di Certificato di Controllo della Qualità del Progetto e delle Opere (5 %) = € - 54.511,77

rilascio a fine lavori di polizza decennale postuma (5 %) = € - 54.511,77

Pertanto applicando le riduzioni suindicate gli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria risultano:

€ (1.090.235,47 - 218.047,09- 54.511,77- 54.511,77) = € 763.164,84.

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 gli incentivi per il risparmio energetico, con riduzione della tariffa pari al 20% per edifici certificati in classe "A", ulteriore riduzione della tariffa pari al 5% per emissione di Certificato di Controllo della Qualità del Progetto e delle Opere ai sensi della normativa UNI 10721, rilasciato da Ente di Controllo accreditato SINCERT, ai sensi della normativa EN45004 ed ulteriore riduzione del 5% per il rilascio a fine lavori di polizza decennale postuma.

ART. 9 - CONGUAGLIO OPERE/ONERI

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria, € 517.975,14, e quelli di urbanizzazione secondaria, € 763.164,84, assommano ad € 1.281.139,98; l'importo delle opere eseguite a scomputo risulta essere di € 738.049,58, e precisamente € 203.430,25 opere di urbanizzazione primaria e € 534.619,33 opere di urbanizzazione secondaria.

Pertanto essendo il costo delle opere da realizzare inferiore all'importo degli oneri dovuti, l'Operatore dovrà corrispondere a titolo di oneri di urbanizzazione la somma di **€ 543.090,40**, ottenuta per differenza degli importi sopraindicati, come di seguito specificato:

€ (1.281.139,98 - 738.049,58) = € 543.090,40.

2. Parte dell'importo a conguaglio opere/oneri di cui sopra e precisamente la cifra corrispondente a € 400.000,00 (euro quattrocentomila/00) è vincolato, anche attraverso il relativo accantonamento in apposito capitolo di bilancio, per il recupero da parte dell'Amministrazione Comunale del patrimonio ERP inagibile, secondo quanto previsto dal Programma Triennale OO.PP. vigente.

ART. 10 - VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. All'Ufficio Tecnico comunale spetta la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori, nonché il potere di impartire prescrizioni e direttive, vincolanti per

l'Operatore, non in contrasto con i titoli abilitativi, fermo restando che detta vigilanza e detto potere non costituiscono assunzione di direzione dei lavori da parte dell'Ufficio Tecnico comunale e che tutte le inerenti responsabilità restano a carico dell'Operatore e dei Tecnici da esso 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, 8 e 9 della presente Convenzione, dovranno essere adeguati alle eventuali nuove tariffe qualora la richiesta del titolo abilitativo avvenga dopo 36 mesi dall'approvazione del Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.. Gli aggiornamenti potranno essere effettuati solo in aumento.

2. Le somme di cui all'art. 9 della presente Convenzione dovranno essere versate al Comune all'atto del rilascio o efficacia del titolo abilitativo del relativo lotto funzionale. 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..

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

ART. 12 - GARANZIA FIDEJUSSORIA

1. L'Operatore, 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, costituisce a favore del Comune una garanzia fidejussoria, fornita da istituti bancari o primarie Compagnie di Assicurazione, il cui importo - pari al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente Convenzione - è pari ad Euro 1.861.488,76 relativo alle seguenti voci:

- opere di urbanizzazione a scomputo oneri, di cui agli artt. 7 e 8, pari ad Euro 738.049,58;
- standard qualitativo, di cui all'art. 5, pari ad Euro 692.132,93;
- presumibili spese tecniche ed IVA (10%) pari ad Euro 431.306,25

2. L'Operatore potrà richiedere una riduzione dell'importo della garanzia di cui al presente articolo, che il Comune si impegna ad accettare, man mano che interverranno i collaudi favorevoli delle opere di cui agli artt. 5, 6, 7 e 8 della presente Convenzione e/o ad avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione.

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

4. La garanzia dovrà essere conforme alla normativa in materia di cauzione prevista dalla legislazione sui Contratti Pubblici (art. 113 D.Lgs. 163/2006). Nel

caso di inadempimento o ritardo nell'esecuzione da parte dell'Operatore, 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 applicate 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 6 mesi dall'efficacia mediante pubblicazione sul B.U.R.L. della Regione Lombardia della delibera di approvazione del Programma Integrato di Intervento, fermo restando quanto previsto all'art. 93, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

ART. 14 - VARIANTI

1. Potranno essere consentite all'Operatore, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Programma Integrato di Intervento, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del 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. Inoltre non costituiscono variante le modifiche del perimetro dei citati lotti funzionali come definiti all'art. 3.

ART. 15 - COLLAUDO

1. Ultimate, anche per lotti, le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio compreso quello afferente la realizzazione dello standard qualitativo di cui all'art. 5, l'Operatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate, entro la data di richiesta di agibilità degli edifici, a cura di un Tecnico indicato dal Comune e a spese dell'Operatore.

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'Operatore sino all'approvazione del collaudo finale.

ART. 17 - OPPOSIZIONE GIUDIZIARIA

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

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

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

ART. 20 - LEGGI E REGOLAMENTI

1. Per quanto non 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'Operatore _____