

Comune di Monza

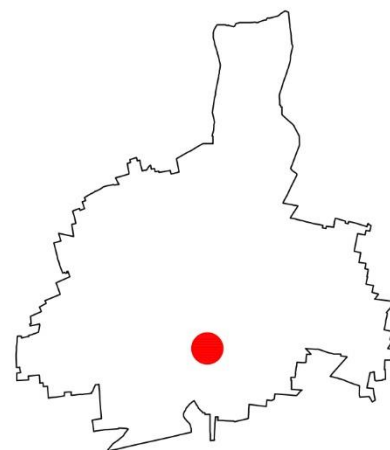
Provincia di Monza e Brianza



P.A. relativo all'Ambito AT_19 Via Val d'Ossola, Ex Garbagnati

Allegato O

Schema di Convenzione Urbanistica



PROGETTISTA INCARICATO: Arch. Franco Oggioni

COMMITTENTE:
Giacomo Garbagnati Spa

COLLABORATORI: Arch. Roberto Rubini

Agg. : 17 gennaio 2018

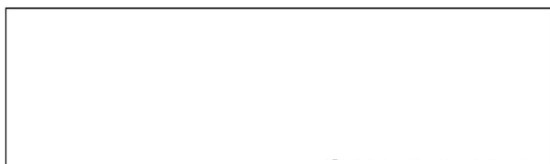
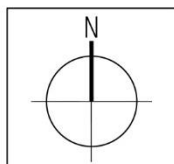
DISEGNATO DA :

CONTROLLATO DA :

Data : 05 Maggio 2017

Riferimento atti:

Commessa : 144_MB_MO/13



SERVIZI PER L'INNOVAZIONE E
LA TRASFORMAZIONE DELLE CITTÀ
20059 Vimercate - Via Torri Bianche, 9
tel. 039 6082546-472 - fax. 039 6859529

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL
PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA "EX GARBAGNATI"
in via val d'Ossola in MONZA**

REPUBBLICA ITALIANA

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

si sono costituiti:

nell'interesse della Giacomo Garbagnati SPA con sede in Monza, via Val d'Ossola 17(C.F. 00693490963), nella sua veste di Amministratore 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:

A1) area individuata ai mappali 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 63, 64, 65, 68, 70, 71, 83, 124, 125, 127, 128, 132, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, del foglio 87, N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "_____";

- da una parte -

- il sig. _____, nato a _____ il _____, in qualità di responsabile del Settore "Governio del Territorio, Suap, Sue, Patrimonio" 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. n. 267/2000 e dell'art. 51 dello Statuto vigente del Comune di Monza in virtù di decreto del Sindaco in data _____, prot. n. _____, di seguito chiamato Comune.

- dall'altra parte -

insieme di seguito indicate come le Parti.

Alla stipula della presente Convenzione, per quanto indicato al successivo art. 4 interviene anche l'IMMOBILIARE CASCINA FORNACE s.r.l. con sede in_____, in via _____(_____); quest'ultima titolare della proprietà esclusiva delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Monza (provincia di Monza e Brianza), così distinte:

A2) area individuata ai mappali 25-94-100-101-144-146, del foglio 87, N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "_____";

Alla stipula della presente Convenzione, per quanto indicato nel "Contratto preliminare di vendita condizionato" del 18/02/2017 (All. A) si dà atto che l'Operatore si è impegnato ad acquisire dai Sig.ri Motta Alfredo (nato a_____, il_____), Motta Elena Maria Rosaria (nata a_____, il_____), Motta Giorgio (nato a_____, il_____), Motta Maria Cristina (nata a_____, il_____) la proprietà esclusiva delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Monza (provincia di Monza e Brianza), così distinte:

A3) area individuata ai mappali 22-110, del foglio 87, N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "_____";

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 dal presente comparto attuativo 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 sotto la **Lettera A1**, meglio identificata nell'allegata tav. 02b in colore grigio pieno;
- c) che l'area di cui alla **Lettera A1** ha una superficie totale da rilievo di mq 61.275,60 e mq 60.840,00 secondo i dati catastali;
- d) che l'area di cui alla **Lettera A1** nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del n. 8 del 6 febbraio 2017, diventato efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 3.05.2017, è stata ricompresa nel Documento di Piano:

- come « ambito di trasformazione AT_19 via Val d'Ossola ex Garbagnati »;
- come « area V - aree a verde destinata alla conservazione e rigenerazione del suolo » del Piano dei Servizi.

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

- e) che in base al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Monza e Brianza, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 16 del 10 luglio 2013, parte delle aree di cui alla **Lettera A1** risultano individuate come « Ambiti di interesse provinciale », oltreché modeste porzioni lungo il Lambro sono ricomprese nella « Rete verde di ricomposizione paesaggistica »;

- f) che l'area di cui alla **Lettera A2**, della superficie totale di mq 31.630,00 secondo i dati catastali, nel vigente Piano di Governo del Territorio è classificata:

- come « zona agricola » del Piano delle Regole;
- come « Ambito funzionale alla trasformazione AfT_19 » del Documento di Piano;

- g) che in base al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Monza e Brianza le aree di cui alla **Lettera A2** risultano individuate nella « Rete verde di ricomposizione paesaggistica »;

- h) che l'area di cui alla **Lettera A3**, della superficie totale di mq 8.245,00 secondo i dati catastali, nel vigente PGT è classificata:

- come « zona agricola » del Piano delle Regole;
- come « Ambito funzionale alla trasformazione AfT_19 » del Documento di Piano;

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

- i) che in base al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Monza e Brianza le aree di cui alla **Lettera A3** risultano individuate nella « Rete verde di ricomposizione paesaggistica »;

- j) che sulle aree di cui alla **Lettera A1 - A2 - A3** non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, fatta eccezione per quanto di seguito riportato:

- vincolo di tutela di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del D.Lgs. n. 42/2004 (ex art. 142) - aree fluviali;

- servitù di elettrodotto relativa al passaggio della conduttura elettrica aerea alla tensione di 132 KW a favore di Enel SPA_(per aree di cui alla **Lettera A2**);
- fascia di rispetto di 10,00 m dal fiume Lambro;
- fascia di rispetto di 10,00 m dal Canale Villoresi (per aree di cui alla **Lettera A2 - A3**);
- fascia di rispetto di 10,00 m dalla roggia Lupa di cui al reticolo idrografico minore (per area di cui alla **Lettera A2**);
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) della Media Valle del Lambro, il cui perimetro è stato modificato con DPP n. 81 del 24/10/2016.

Inoltre sull'area di cui alla **Lettera A1** sono attualmente presenti mq 28.423,03 di Slp, e come meglio specificato nelle Tavv. 05a - 05b - 05c - 05d. Sulla medesima area al mappale 64 del foglio 87 insiste una cabina elettrica di proprietà ENEL SOCIETA' PER AZIONI, che sarà oggetto di demolizione a cura e spese dell'Operatore;

Infine sulla medesima area di cui alla **Lettera A1** ed identificata a parte del mapp. 168 insiste una "stazione di telefonia", disciplinata dal contratto di locazione stipulato in data 26 novembre 2015 con Vodafone Italia SPA che qui si intende richiamato per gli aspetti non disciplinati nella presente Convenzione. L'esistenza del contratto di locazione presuppone, su un'area proposta in cessione al Comune, il rinnovo dello stesso e/o la disdetta del contratto alla sua scadenza. Qualora il Comune intendesse mantenere la "stazione di telefonia", l'Operatore si impegna a realizzare l'asilo in posizione alternativa rispetto a quanto indicato in Tavola 18a nonché a realizzare gli altri edifici privati in posizione compatibile rispetto all'impianto;

l) relativamente alle citate aree azionate come agricole si dà atto che l'allegata Tav. 20c riporta un'analisi dell'effettivo utilizzo delle stesse, nello specifico si evince che queste attualmente non sono utilizzate ai fini agricoli;

m) che per l'utilizzazione a scopo edificatorio dell'area di cui alla **Lettera A1**, è stato presentato dall'Operatore un Programma Integrato di Intervento (protocollo comunale n. 11011 del 30/01/2015, Registro pratiche Piani Attuativi al n. 01/15), successivamente modificato nella definizione di un Piano Attuativo a seguito dell'intervenuta approvazione della variante al P.G.T. con DCC n. 8/2017;

n) che il progetto di Piano Attuativo prevede la demolizione degli edifici esistenti (Tav. 06) e la nuova costruzione per una Slp totale di mq 27.377,00, calcolata sulla Superficie territoriale di mq 60.855,80 Il valore di Slp di 27.377,00 di cui all'allegata Tav. 18a, costituisce il limite massimo di intervento secondo la presente Convenzione. Sono previste le seguenti destinazioni funzionali, in coerenza con la scheda d'Ambito AT_19 e con l'art. 7 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano del P.G.T. vigente:

- funzione residenziale, Slp massima insediabile di mq 22.449,00 (corrispondente all'82% della Slp totale) di cui mq 2.244,90 ad alloggi in locazione a canone convenzionato (pari al 10% della funzione residenziale);
- funzione terziario commerciale slp massima insediabile mq. 2.428,00 di cui:
 - funzione commerciale, Slp massima insediabile mq 1.950,00;
 - funzione "fitness", Slp massima insediabile mq 300,00;
 - funzione "asilo", Slp massima insediabile mq 178,00;
- funzione turistico-ricettiva, Slp massima insediabile mq 2.500,00;

o) che il progetto di Piano Attuativo (come ex P.I.I.) ha conseguito il parere preventivo della Commissione per il Paesaggio in data 12/01/2016 e che la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio ha espresso proprio parere (ex art. 16 della Legge 1150/42 e s.m.i.) con nota del 19/05/2016 (prot. n. 78751);

p) che alla luce del precedente quadro urbanistico è stata svolta, ai sensi della normativa vigente e dei modelli metodologici della Regione Lombardia la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che si è conclusa con il parere motivato dell’Autorità competente del 03/10/2016 (prot. n. 143961);

VISTI

1. la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;
2. l’attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
3. la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____ esecutiva, con la quale veniva approvato il Piano Attuativo;
4. la L.R. n.12 dell’11 marzo 2005 e s.m.i. e la L.R. n. 31 del 28 novembre 2014;

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 sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3 del presente articolo; 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:

Prog. N°	Tav. N°	Titolo
1	Tavola 01	Inquadramento territoriale ed urbano
2	Tavola 02a	Ambito di intervento: individuazione catastale
3	Tavola 02b	Ambito di intervento: calcolo analitico delle aree

4	Tavola 03	Strumenti urbanistici sovracomunali vigenti
5	Tavola 04a	Strumenti urbanistici comunali vigenti: piano dei servizi - piano delle regole -scheda ambito AT_19
6	Tavola 04b	Strumenti urbanistici comunali: Sistema dei vincoli - componente geologica
7	Tavola 05a	Rilievo Stato di fatto: calcolo superficie degli immobili - Edifici A, B, C
8	Tavola 05b	Rilievo Stato di fatto: calcolo superficie degli immobili - Edifici D, E, F, G, H, I
9	Tavola 05c	Rilievo Stato di fatto: calcolo superficie degli immobili - Edifici L, M, N, O, P, T, Q
10	Tavola 05d	Rilievo Stato di fatto: calcolo superficie degli immobili preesistenti- Edifici R, S, U, V
11	Tavola 05e	Rilievo Stato di fatto: caratteristiche dell'edificato al contorno
12	Tavola 06	Stato di conservazione degli immobili - Demolizioni
13	Tavola 07	Opere di urbanizzazione primaria esistenti
14	Tavola 08a	Opere di urbanizzazione secondaria esistenti: attrezzature pubbliche
15	Tavola 08b	Opere di urbanizzazione secondaria esistenti: verde mobilità
16	Tavola 09	Indicazioni progettuali
17	Tavola 10	Planivolumetrico
18	Tavola 11	Sistema della mobilità
19	Tavola 12	Planimetria interrato - individuazione parcheggi di pertinenza
20	Tavola 13a	Verifica superficie drenante
21	Tavola 13b	Verifica superficie drenante: calcolo analitico
22	Tavola 14a	Viste Comparative: Vista Nord-Est
23	Tavola 14b	Viste Comparative: Vista Nord-Ovest
24	Tavola 15	Viste Tridimensionali
25	Tavola 16a	Opere di urbanizzazione primaria in progetto: rete elettrica - idrica - telefonia - gas
26	Tavola 16b	Opere di urbanizzazione primaria in progetto: fognatura
27	Tavola 16c	Opere di urbanizzazione primaria in progetto: pubblica illuminazione
28	Tavola 17a	Opere di urbanizzazione secondaria in progetto: piazza e percorsi pedonali
29	Tavola 17b	Opere di urbanizzazione secondaria in progetto: parco lungo Fiume Lambro
30	Tavola 17c	Opere di urbanizzazione secondaria in progetto: ponti ciclopedonali
31	Tavola 18	Azzonamento - parametri urbanistici - calcoli dimensionali - distanze - planimetria prescrittiva
32	Tavola 18a	Azzonamento - Distribuzione Funzionale
33	Tavola 19a	Aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico interne all'ambito di intervento
34	Tavola 19b	Aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico interne all'ambito di intervento: raffronto con PGT approvato
35	Tavola 20a	Aree in cessione esterne all'ambito di intervento
36	Tavola 20b	Aree in cessione esterne all'ambito di intervento: raffronto con PGT approvato
37	Tavola 20c	Aree in cessione esterne all'ambito di intervento: verifica utilizzo agricolo
38	Tavola 21	Inquadramento ambientale: morfologia e uso del suolo
39	Tavola 22	Inquadramento ambientale: analisi paesaggistica
40	Tavola 23	Progetto paesaggistico-ambientale
41	Tavola 24	Progetto paesaggistico-ambientale: ingegneria naturalistica
42	all. A	Documentazione proprietà
43	all. B	Relazione tecnica ed economica - cronoprogramma -

44	all. C	Autocertificazione R.L.I.
45	all. D	Norme tecniche di attuazione del P.A.
46	all. E	Relazione tecnica fognatura
47	all. F	Opere di urbanizzazione - computo metrico estimativo
48	all. G	Analisi del sistema viario e della mobilità
49	all. H	Valutazione previsionale di clima acustico
50	all. I	Relazione geologica e geotecnica
51	all. L	Relazione idraulica
52	all. M	Indagine preliminare
53	all. N	Relazione paesaggistica
54	all. O	Schema di convenzione urbanistica

ART. 3 - TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. L'Operatore si impegna a sua cura e spese a portare a conclusione le opere previste dal progetto di bonifica, che sarà approvato dal Comune di Monza in applicazione dell'art. 242 (comma 7) del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

2. La realizzazione degli interventi edilizi sia pubblici che privati previsti dal Piano Attuativo è in ogni caso subordinata all'esecuzione delle opere di bonifica (secondo le destinazioni d'uso previste) delle aree da essi interessate, nonché dall'avvenuta certificazione della bonifica stessa.

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 sia pubblici che privati di tutte le opere previste dal Piano Attuativo suddivise per lotti funzionali di cui alla Tav.18, come di seguito disciplinato:

- per quanto riguarda la prima Unità di intervento (UI1), che dalle indagini eseguite anche in contraddittorio con ARPA non risulta essere contaminata, le relative istanze dovranno essere presentate entro 6 mesi dalla stipula in atto pubblico della presente Convenzione;
- per quanto riguarda la seconda Unità di intervento (UI2), che dalle indagini eseguite anche in contraddittorio con ARPA non risulta essere contaminata, le relative istanze dovranno essere presentate entro 18 mesi dalla stipula in atto pubblico della presente Convenzione;
- per quanto riguarda la terza Unità di intervento (UI3), le relative istanze dovranno essere presentate entro 18 mesi dalla data in cui perverrà l'atto avente ad oggetto la certificazione relativa alla avvenuta bonifica di cui al primo comma del presente articolo;
- per quanto riguarda la quarta Unità di intervento (UI4), le relative istanze dovranno essere presentate entro 30 mesi dalla data in cui perverrà l'atto avente ad oggetto la certificazione relativa alla avvenuta bonifica di cui al primo comma del presente articolo;
- per quanto riguarda la quinta Unità di intervento (UI5), le relative istanze dovranno essere presentate entro 42 mesi dalla data in cui perverrà l'atto avente ad oggetto la certificazione relativa alla avvenuta bonifica di cui al primo comma del presente articolo;
- per quanto riguarda la sesta Unità di intervento (UI6), le relative istanze dovranno essere presentate entro 54 mesi dalla data in cui perverrà l'atto avente ad oggetto la certificazione relativa alla avvenuta bonifica di cui al primo comma del presente articolo.

Si precisa che le suddette Unità di intervento, meglio individuate nella allegata Tavola 18, prevedono la realizzazione di interventi sia privati sia pubblici. Si dà atto che, con riferimento a ciascuna delle suddette Unità, la realizzazione degli interventi pubblici dovrà essere contestuale

a quella degli interventi privati. Si dà atto che le passerelle ciclopedonali previste sia sul fiume Lambro che sulla roggia Lupa e il relativo percorso ciclopedonale afferiscono all'unità di intervento UI6.

4. Le Parti danno altresì atto che l'indicazione delle Unità di intervento di cui al precedente comma 3, è indicativa e non vincolante in ordine a possibili riduzioni dei tempi totali o accorpamento dei lotti. L'Operatore o suoi aventi causa si impegna qualora richiesto, per esigenze progettuali o legati all'acquisizione dei pareri anche derivanti da soggetti terzi gestori di sottoservizi, a presentare un progetto unitario delle opere di urbanizzazione indipendentemente dalle Unità di intervento sopra indicate.

5. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte da eseguirsi in lotti funzionali autonomi per unità di intervento, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e fermo restando quanto indicato al comma 7 del presente articolo. In ogni caso, le opere di urbanizzazione afferenti alla singola specifica Unità di intervento, come definite al precedente comma 3, dovranno essere ultimate prima della richiesta del certificato di agibilità del primo edificio privato appartenente alla relativa Unità di intervento.

6. Ai sensi dell'art. 2, comma 3 punto k, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, l'Operatore si impegna a realizzare in fase edilizia, all'interno delle aree fondiarie, adeguati spazi per il deposito e la sosta temporanea di biciclette fruibili anche da eventuali visitatori esterni.

7. In ogni caso, fermo restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione dovranno 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., ed al P.G.T. vigente si obbliga:

1.1 a cedere gratuitamente al Comune a titolo di standard:

- l'area di mq 440,00 a parte del mappale 70parte, 168parte, del foglio 87, indicata con retino verde incrociato nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav.19a "aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico interne all'ambito di intervento".
- l'area di mq 1.101,00 a parte del mappale 70parte, 71parte, 167parte, 168parte, del foglio 87, indicata con retino azzurro incrociato nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav.19a "aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico interne all'ambito di intervento".

1.2 ad asservire ad uso pubblico al Comune a titolo di standard:

- l'area di mq 23.147,00 a parte del mappali 51parte,52,54,55, 57 parte, 68, 71 parte,128, 162 parte, 163parte, 164, 165 parte, 166 parte, 167 parte del foglio 87, indicata con retino verde puntinato nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav.19a "aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico interne all'ambito di intervento".
- l'area di mq 997,00 a parte del mappale 48 parte, 51parte, 57parte, 162parte, 163parte, del foglio 87, indicata con retino verde tratteggiato nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav.19a "aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico interne all'ambito di intervento"
- l'area di mq 5.208,00 a parte del mappale 48parte, 51 parte, 56 parte, 57 parte, 63 parte, 64 parte, 71 parte, 125, 162 parte, 163parte, 167 parte del foglio 87, indicata con retino azzurro puntinato nella planimetria allegata alla presente Convenzione come

tav.19a “aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico interne all’ambito di intervento”

- l’area di mq 1.826,00 a parte del mappale 51parte, 57parte, 59parte, 83, 162parte, 163parte, del foglio 87, indicata con retino blu incrociato nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav.19a “aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico interne all’ambito di intervento”

1.3 a cedere gratuitamente al Comune:

- l’area di mq 1.168,00 destinata a urbanizzazione primaria “viabilità di accesso” a parte del mappale 70 parte,71 parte,167 parte,168 parte foglio 87, indicata retino incrociato grigio nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav.19a “aree in cessione e in asservimento ad uso pubblico interne all’ambito di intervento”.

2. L’IMMOBILIARE CASCINA FORNACE s.r.l. in relazione agli artt. 9 e 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ed al P.G.T. approvato, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune:

- l’area di mq 31.630,00 destinata a parco agricolo esterno al perimetro del P.A., individuata nel P.G.T. approvato nell’ambito funzionale alla trasformazione AfT_19, a parte del mappale 25,94,100,101,144,146 foglio 87, indicata perimetro verde nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 20a “aree in cessione esterne all’ambito di intervento”.

3. L’Operatore, per quanto indicato nel citato “Contratto preliminare di vendita condizionato” del 18/02/2017, in relazione agli artt. 9 e 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ed al P.G.T. approvato si obbliga a cedere gratuitamente al Comune:

- l’area di mq 8.245,00 destinata a parco agricolo esterno al perimetro del P.A., individuata nel P.G.T. approvato nell’ambito funzionale alla trasformazione AfT_19, a parte del mappale 22,110 foglio 87, indicata perimetro azzurro nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 20a “aree in cessione esterne all’ambito di intervento”.

4. 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. Il possesso delle aree in cessione sopra indicate sarà trasferito al Comune una volta collaudate favorevolmente le opere che l’Operatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime.

5. L’asservimento ad uso pubblico delle aree come sopra indicate, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione. La detenzione avverrà una volta collaudate favorevolmente le opere che l’Operatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime.

6. Per l’esatta individuazione catastale delle porzioni di aree di cui alla **Lettera A1**, 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 titolo abilitativo afferente le opere di urbanizzazione delle singole Unità di intervento.

7. L’Operatore e l’IMMOBILIARE CASCINA FORNACE s.r.l. ognuno per quanto di propria competenza garantiscono che le aree come sopra cedute ed asservite sono di loro piena proprietà e nella loro piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura, fatta eccezione per quanto riportato nelle premesse della Convenzione.

8. Ai sensi dell’art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e ai sensi dell’art. 5 (comma 6) delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente le aree a standard che competono al Piano Attuativo e da cedere al Comune sono pari a mq 29.562,57 come di seguito quantificate.

Intervento di nuova edificazione:

- 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 = rispetto a 18.257,00 mq di Slp, 14.788,17 mq di aree a standard;
- 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% = rispetto a 9.120,00 mq di Slp, 14.774,40 mq di aree a standard;

Oltre a quanto sopra la scheda AT_19 del Documento di Piano come parametro prevede che le "Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C." siano pari a mq 34.825. Da tale valore vengono sottratte le aree di proprietà pubblica, corrispondenti alla sede stradale di via Val d'Ossola, pari a mq.1.986,77 conseguentemente le superfici da cedere o convenzionare da parte dell'Operatore sono pari a mq 32.838,23.

9. Fermo restando quanto sopra esposto l'art. 10 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano del P.G.T. vigente subordina l'attuazione di determinati AT, tra cui quello in esame, alla cessione o all'asservimento all'uso pubblico di aree esterne ai comparti identificate come "Ambiti funzionali alla trasformazione. Nel caso in esame dell'Aft_19 a nord del Lambro, per aree corrispondenti a mq 46.117. Da tale valore vengono sottratte aree già pubbliche, di proprietà di Enti, o asservite all'uso pubblico, pari a mq. 5.321,00 conseguentemente le superfici da cedere da parte dell'Operatore sono pari a mq. 40.796,00.

10. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standard da cedere gratuitamente a favore del Comune o asservire ad uso pubblico ai sensi dei commi 1.1 e 1.2, per una superficie netta di mq 32.719,00 conforme al P.G.T. vigente, oltre a mq. 1.168,00 di aree in cessione all'interno dell'ambito di intervento destinate e viabilità di accesso ai singoli lotti.

11. Inoltre si dà atto che in linea con i contenuti del P.G.T. vigente sono reperite le aree Aft_19, esterne al perimetro del P.A., della superficie totale di mq. 39.875,00 (31. 630,00 + 8.245,00).

ART.5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INTERVENTI DI BONIFICA - ACCORDI SULLE DISTANZE

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità alla normativa vigente dall'Operatore, a propria cura e spese, a scomputo dei relativi oneri, (fatta eccezione per quanto previsto al successivo art. 9) e sotto il controllo dell'ufficio Tecnico comunale.

In tal senso si evidenzia che le opere di urbanizzazione primaria previste a scomputo oneri sono da considerarsi funzionali all'intervento e pertanto si applicano i disposti di cui all'art. 16 (comma 2 bis) del D.P.R. 380/2001 e che per la esecuzione opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri, in applicazione delle previsioni di cui all'art. 16 (comma 2) del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 36 (comma 2) del D.lgs. n. 50/2016, l'Operatore procederà per la selezione dell'esecutore dei lavori, al propedeutico espletamento di idonea procedura competitiva da effettuarsi ai sensi del D.lgs. n. 50/2016 con oneri a carico dello stesso.

Per le opere di cui all'art. 9 della presente Convenzione, da realizzarsi a totale cura e spese dell'Operatore privato senza richiederne lo scomputo oneri, si applica l'art. 20 del D.Lgs. n. 50/2016.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei Contratti approvato con D.lgs. n. 50/2016 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 Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico dell'Operatore, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

4. Qualora emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale riguardanti tutte le aree facenti parte del presente comparto, l'Operatore e l'IMMOBILIARE CASCINA FORNACE (quest'ultima per le aree di cui alla **Lettera A2**) o loro aventi causa si impegnano a provvedere a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate dal Titolo V della parte quarta del D.lgs. 03 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e dal relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M. 25 ottobre 1999 n. 471, senza che nessun onere possa essere addebitato al Comune di Monza.

5. Si dà atto che sulle aree di cui alla **Lettera A1** sono già state avviate le indagini volte a verificarne la qualità del suolo e del sottosuolo. A tal fine si segnala che da ultimo, in data 12/12/2016, si è svolta una Conferenza dei Servizi per la valutazione del Piano di Caratterizzazione di cui all'area in esame e che in data 17 febbraio 2017 l'Operatore ha inoltrato in Comune il piano di caratterizzazione con le integrazioni introdotte a seguito della suddetta conferenza dei servizi, approvato con determinazione dirigenziale del 21/4/2017 n. 988 e il cui iter è seguito dal competente Settore Ambiente ed Energia.

6. Per quanto attiene l'area di cui alla **Lettera A2** l'IMMOBILIARE CASCINA FORNACE s.r.l. o suoi aventi causa si impegna ad avviare prima dell'approvazione del Piano Attuativo un'indagine preliminare atta a verificare l'assenza di superamenti dei livelli di concentrazione - ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 03 aprile 2006 n. 152 - nel suolo e nel sottosuolo in riferimento alla destinazione d'uso prevista, dando atto che il trasferimento delle aree potrà avvenire solo successivamente a detta indagine.

7. Per quanto attiene l'area di cui alla **Lettera A3** l'Operatore o suoi aventi causa, come precisato all'art. 7 del citato "Contratto preliminare di vendita condizionato" del 18/02/2017, si impegna ad avviare prima dell'approvazione del Piano Attuativo un'indagine preliminare atta a verificare l'assenza di superamenti dei livelli di concentrazione - ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 03 aprile 2006 n. 152 - nel suolo e nel sottosuolo in riferimento alla destinazione d'uso prevista, dando atto che il trasferimento delle aree potrà avvenire solo successivamente a detta indagine.

8. Con la sottoscrizione della presente Convenzione si dà atto che l'edificazione di cui al Piano Attuativo è consentita secondo le distanze riportate nella Tav. 18 "azzonamento - parametri urbanistici-calcoli dimensionali - distanze - planimetria prescrittiva" del Piano Attuativo e nel rispetto dei contenuti dell'art. 3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente. Si precisa che i realizzandi edifici potranno essere posti ad una distanza minima dal confine, rispetto alle aree "a servizi" di cui alle cessioni e/o asservimenti ad uso pubblico del precedente art. 4 della Convenzione, pari a 3,00 m. come indicato nella suddetta tavola 18.

9. 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.

ART. 5bis - SICUREZZA

1. Questo ambito territoriale è destinato a diventare sia per localizzazione che per funzioni insediate un importante spazio di aggregazione urbana. Gli spazi pubblici ed in particolare il parco lungo il corso del fiume e la prevista piazza costituiscono una nuova "polarità" di grande valenza. In quest'ottica l'Operatore, in piena consonanza con i dichiarati obiettivi

programmatici della pubblica Amministrazione, è impegnato a garantire la sicurezza in modo sinergico con gli organismi pubblici operanti nel settore. A tale scopo l'Operatore predisporrà idoneo impianto di videosorveglianza dei luoghi, collegato con le centrali operative pubbliche. Il progetto, per le opportune azioni di coordinamento, verrà sottoposto al Comune prima della messa in esercizio delle attività insediate. Tutte le opere a garanzia ed a tutela della sicurezza verranno eseguite a cura e spese dell'Operatore o suoi aventi causa.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI

1. L'Operatore si obbliga ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la realizzazione delle opere individuate nelle seguenti Tavv. 16a - 16b - 16c

e qui di seguito elencate:

descrizione		IMPORTI OPERE A SCOMPUTO ONERI
reti		€ 631.863,91
fognatura		€ 544.540,09
illuminazione pubblica		€ 485.072,44
strada- parcheggi accesso e verde di connessione		€ 240.155,89
somma		€ 1.901.632,33
Abbattimento 20%		€ 380.326,47
somma		€ 1521.305,86
impianto di cantiere e sicurezza 2%		€ 30.426,12
TOTALE opere di urbanizzazione primaria al netto del ribasso del 20%		€ 1.551.731,98

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

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 con oneri 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 € **1.551.731,98** (importo abbattuto del 20%), mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € **1.324.812,83** come di seguito specificato:

urbanizzazione primarie residenza	mc	60.612,30	€ 23,55	€ 1.427.419,67
urbanizzazione primarie residenza convenzionata 50%	mc	6.734,70	€ 23,55*50%	€ 79.301,09
urbanizzazione primarie commerciale	mq	1.950,00	€ 121,00	€ 235.950,00
urbanizzazione primarie ricettivo	mq	2.500,00	€ 48,40	€ 121.000,00
urbanizzazione primarie att. Sportive	mq	300,00	€ 60,50	€ 18.150,00
urbanizzazione primarie att. Sociali	mq	178,00	€ 60,50	€ 10.769,00
somma oneri di urbanizzazione				€ 1.892.589,76
abbattimento classe energetica A			20%	€ 378.517,95
abbattimento certificazione controllo di qualità			5%	€ 94.629,49
abbattimento assicurazione postuma			5%	€ 94.629,49
totale oneri concessori				€ 1.324.812,83

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”, dando atto che gli stessi verranno ricalcolati con le aliquote ed i parametri vigenti al momento dell’approvazione del presente Piano Attuativo.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ONERI

1.L’Operatore si obbliga ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, la realizzazione delle opere individuate negli allegati tav. 17a “opere di urbanizzazione secondaria in progetto: piazza e percorsi pedonali- 17b opere di urbanizzazione secondaria in progetto: parco lungo il fiume Lambro- 17c “opere di urbanizzazione secondaria in progetto: ponti ciclopedonali e qui di seguito elencate:

descrizione	IMPORTI OPERE A SCOMPUTO ONERI
piazza e percorsi pedonali e marciapiede sulla via Monte Grappa	€ 950.453,66

Parco	€	1.261.271,32
somma	€	2.211.724,98
abbattimento	€	442.345,00
	€	1.769.379,98
impianto di cantiere e sicurezza 2%	€	35.387,60
TOTALE opere di urbanizzazione primaria al netto del ribasso del 20%	€	1.804.767,58

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

2. Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, come individuate al comma 1, è di € **1.804.767,58** (importo abbattuto del 20%), mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € **1.840.927,58** come di seguito specificato:

urbanizzazione secondarie residenza	mc	60.612,30	€ 36,45	€ 2.209.318,34
urbanizzazione secondarie residenza convenzionata 50%	mc	6.734,70	€ 36,45	€ 122.739,91
urbanizzazione secondarie commerciale	mq	1.950,00	€ 82,15	€ 160.192,50
urbanizzazione secondarie ricettivo	mq	2.500,00	€ 47,20	€ 118.000,00
urbanizzazione secondarie att. Sportive	mq	300,00	€ 41,10	€ 12.330,00
urbanizzazione secondarie att. Sociali	mq	178,00	€ 41,10	€ 7.315,80
somma oneri di urbanizzazione				€ 2.629.896,55
abbattimento classe energetica A			20%	€ 525.979,31
abbattimento certificazione controllo di qualità			5%	€ 131.494,83
abbattimento assicurazione postuma			5%	€ 131.494,83
totale oneri concessori				€ 1.840.927,58

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", dando atto che gli stessi verranno ricalcolati con le aliquote ed i parametri vigenti al momento dell'approvazione del presente Piano Attuativo.

3. Nell'ipotesi in cui non intervenga, per l'esecuzione delle passerelle ciclopedonali sul fiume Lambro e sulla roggia Lupa di cui al comma 1 del presente articolo, il rilascio delle occorrenti autorizzazioni da parte di Regione Lombardia /AIPO o di autorità terze, il Comune si riserva la facoltà di chiedere la realizzazione di altre opere di urbanizzazioni per un importo corrispondente a € 249.471,86 (duecentoquarantanovequattrocentosettantuno/46) L'Operatore, a seguito della decisione del Comune relativamente alle opere di urbanizzazione alternative, si impegna a realizzare le stesse entro la data di ultimazione dell'unità di intervento UI6 di cui al precedente art. 3.

ART. 8 - CONGUAGLIO OPERE/ONERI

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria, € 1.324.812,83, e quelli di urbanizzazione secondaria, € 1.840.927,58, assommano ad € **3.165.740,41**; l'importo delle opere eseguite a scomputo risulta essere di € **3.356.499,56** e precisamente € 1.551.731,98 opere di urbanizzazione primaria e € 1.804.767,58 opere di urbanizzazione secondaria, maggiore perciò dell'importo degli oneri di urbanizzazione e quindi nulla è dovuto al Comune a conguaglio opere/oneri.

Si dà atto che se a seguito dell'espletamento della procedura di gara di cui all'art. 5, dovessero riscontrarsi dei risparmi rispetto all'importo dei lavori previsti dalla presente Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, rispetto a quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, detto importo dovrà essere versato al Comune.

Inoltre qualora non dovessero verificarsi le condizioni relative agli abbattimenti rispetto alla quantificazione oneri sopra indicata, dette differenze dovranno essere versate al Comune.

ART. 9 - OPERE DI SISTEMAZIONE AGGIUNTIVE

1. In coerenza con quanto indicato dal Comune e quanto emerso in fase di istruttoria urbanistica, il presente P.A. prevede le seguenti opere aggiuntive non a scomputo oneri con costi interamente a carico dell'Operatore per:

- realizzazione di parcheggi pubblici previsti all'interno del comparto del P.A. e la relativa viabilità di accesso, come meglio indicato nel computo metrico allegato sotto la lettera F, corrispondente ad € **281.824,94** (abbattuto del 20%).

2. I progetti delle opere di cui al precedente comma dovranno essere presentati nel rispetto dei termini indicati al terzo comma del precedente art. 3 e l'esecuzione delle opere stesse dovrà trovare ultimazione nei termini indicati al quinto comma dello stesso articolo.

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 essa incaricati.

2. L'esecuzione di ogni opera sulle strade e/o sulle aree pubbliche, compreso l'interramento delle canalizzazioni possono essere eseguiti soltanto dopo nulla-osta dell'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 11 - TARIFFE APPLICATE

1. Tutti gli oneri, di cui agli artt. 6, 7 e 8 della presente Convenzione, dovranno essere adeguati alle eventuali nuove tariffe qualora la richiesta del titolo abilitativo avvenga dopo 36 mesi dall'approvazione del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i. Gli aggiornamenti potranno essere effettuati solo in aumento. La variazione

oltre i 36 mesi sarà soggetta a conguaglio, qualora gli oneri determinati superino gli importi delle opere a scomputo di cui agli artt. 6 e 7 della presente Convenzione.

2. Le somme di cui agli artt.6, 7 e 8 della presente Convenzione dovranno essere versate al Comune all'atto del rilascio o efficacia del titolo abilitativo. Tali somme potranno essere rateizzate con il pagamento del 50% al rilascio o efficacia del titolo abilitativo e per il rimanente 50% in corso d'opera in due rate: la prima (25%) a 12 mesi dalla data del rilascio o efficacia del titolo abilitativo, la seconda (25%) a 24 mesi dalla stessa data.

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

Sulle somme dovute, per effetto della rateazione, dovrà essere corrisposto l'interesse legale. Per i versamenti rateizzati valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42 del DPR n. 380/2001 e s.m.i...

Le somme di cui agli artt.6, 7 e 8 della presente Convenzione dovranno comunque essere versate al Comune entro il termine massimo di 48 mesi dalla data di stipula in atto pubblico della presente Convenzione.

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

ART. 12 - GARANZIA FIDEJUSSORIA

1. L' Operatore darà corso agli interventi previsti nella presente Convenzione per stralci funzionali articolati in unità di intervento autonome e tempi distinti come indicato nel precedente articolo 3. Le differenti unità di intervento verranno attivate dall'Operatore alla data di richiesta del primo titolo abilitativo di ciascuna unità di intervento.

2. 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 presta alla data di stipula del presente atto la fidejussione bancaria (o polizza di primaria Compagnia di Assicurazioni) afferente i costi delle opere previste nell'unità di intervento n. 6 indicati nella successiva tabella ed il cui importo - pari al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente Convenzione è di €. 822.622,76, comprensivo del 10% circa per spese tecniche ed IVA

3. Il medesimo 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, inoltre presterà alla data di attivazione degli interventi sia privati che pubblici delle restanti cinque unità di intervento - come indicato al comma 1 - apposita fidejussione bancaria (o polizza di primaria Compagnia di Assicurazioni) il cui importo relativo a ciascuna unità di intervento pari al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente Convenzione (oltre al 10% circa per spese tecniche ed IVA) è indicato nella seguente tabella:

unità di intervento	urb. 1° €.	urb.2° €.	parcheggi asserviti €.	Somma €.	10% €.	Totale €.
1	571.330,27	123.270,75	70.456,23	765.057,25	76.505,73	841.562,98
2	309.706,85	518.708,90	64.819,74	893.235,49	89.323,55	982.559,04
3	104.263,60	305.420,15		409.683,75	40.968,38	450.652,13
4	288.405,09	150.458,08	95.820,48	534.683,65	53.468,37	588.152,02
5	95.514,48	192.311,00	-	287.825,48	28.782,55	316.608,03

6	182.511,68	514.598,70	50.728,49	747.838,87	74.783,89	822.622,76
totale	1.551.731,97	1.804.767,58	281.824,94	3.638.324,49	363.832,55	4.002.157,04

4. 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. 6, 7 e 9 della presente Convenzione e/o ad avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione.

5. La garanzia è prestata con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i fideiussori. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora col solo rilievo dell'inadempimento.

6. La garanzia dovrà essere conforme alla normativa in materia di cauzione prevista dalla legislazione sui Contratti Pubblici (art. 103, comma 4, D.lgs. 50/2016). 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 - EDILIZIA RESIDENZIALE IN LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO

1. L'Operatore si impegna a destinare una Slp complessiva di mq. 2.244,90, in conformità alle indicazioni della scheda AT_19 del Documento di Piano del P.G.T. vigente, per edilizia convenzionata in locazione.

2. Prima del rilascio da parte del Comune del titolo abilitativo relativo al sopradetto edificio relativo alla Slp di cui al punto precedente dovrà intervenire la stipulazione di Convenzione con la quale le locazioni degli alloggi risulteranno disciplinate in applicazione delle previsioni, contenute nella bozza di Convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale di Monza con deliberazione n. 50 del 9/06/2014. Detti alloggi saranno locati a persone fisiche aventi i requisiti previsti dall'art. 9 della suddetta Convenzione tipo ad un canone annuo di locazione come indicato dall'art. 5 della stessa Convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale di Monza con deliberazione n. 50 del 9/06/2014. A tal riguardo si richiama integralmente detto schema di Convenzione.

ART. 14 - INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1. Nell'ambito del Piano Attuativo è previsto l'insediamento di destinazioni commerciali per complessivi mq 1.950,00 oltre ad un parcheggio interrato di 150 stalli, e nello specifico di una media struttura di vendita MSV con una superficie di vendita di massimo mq 750,00. Oltre all'insediamento della citata media struttura di vendita sono previsti anche degli esercizi commerciali di vicinato.

ART. 15 - TERMINI DELLA STIPULA

1. La stipula in atto pubblico della presente Convenzione avverrà entro 6 mesi dalla delibera di approvazione del Piano Attuativo.

ART. 16 - VARIANTI

1. Potranno essere consentite all'Operatore, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i..

ART. 17 - COLLAUDO

1. Ultimate, anche per lotti, le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio, l'Operatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate, entro la data di richiesta di agibilità degli edifici, a cura di un Tecnico indicato dal Comune e a spese dell'Operatore. Il Comune si riserva la facoltà di nominare il collaudatore in corso d'opera, con oneri a carico dell'Operatore.

ART. 18 - 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 o in asservimento, resta a carico dell'Operatore sino all'approvazione del collaudo finale.

2. Dall'approvazione del collaudo finale, rimane perennemente a carico dell'Operatore, e degli aventi causa a qualsiasi titolo, la custodia, la manutenzione ordinaria-straordinaria e la gestione, di tutto quanto eseguito sulle aree asservite all'uso pubblico.

3. L'uso pubblico delle aree asservite e delle relative opere, la modalità di gestione per l'apertura e la chiusura compresi gli orari saranno successivamente regolamentate e normate dagli Uffici comunali competenti di concerto con l'Operatore.

ART. 19 - CONTENZIOSO

1. L'Operatore fa espressa rinuncia con la firma del presente atto ad ogni promozione di giudizio avverso i contenuti della presente Convenzione 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. 20 - 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. 21 - 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. 22 - LEGGI E REGOLAMENTI

1. Per quanto contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore ed in particolare alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Legge 12 luglio 2011 n. 106 e al DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Letto, approvato e sottoscritto, li _____

L'Operatore _____

L'IMMOBILIARE CASCINA FORNACE s.r.l. _____
