

# CITTA' di MONZA

## PIANO ATTUATIVO

Società "S.A.I.O.M." S.r.l.  
Via Guerrazzi n. 21/ 25 - Monza

### "AT\_14 VIA GUERRAZZI"



### Schema di convenzione

Il Progettista:

**Dott. Ing. Piergiorgio Borgonovo**

Via Raffaello Sanzio n°2 - 20831 Seregno (MB)

tel. 0362325700 fax 0362325701

Collaborazione:

**Arch. Giuseppe Consonni**

Via Pasino Brioschi n°8 - 20836 Briosco (MB)

tel. 0362915337

Allegato **M**  
Luglio 2017

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL  
PIANO ATTUATIVO  
"AT\_14 - Via GUERRAZZI"  
IN COMUNE MONZA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

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

si sono costituiti:

- il sig. **Aldo Strada** nato a Cesano Maderno, il 20.08.1942, che dichiara di intervenire in nome e nell'interesse della Soc. "S.A.I.O.M." Srl con sede in Seregno, piazza Monsignor Gandini n. 6 (C.F./P.IVA: 02361180967), nella sua veste di Amministratore Unico della stessa, presso la quale è domiciliato e qui di seguito chiamato Attuatore; quest'ultima titolare della proprietà esclusiva delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Monza (provincia di Monza e Brianza), così distinte:

**A1)** area individuata ai mappali n. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 168 del foglio n° 97 del NCT, come risulta dall'estratto mappa catastale (allegato N. 1);

- da una parte -

- il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di Dirigente pro-tempore 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. n. 267/2000 e dell'art. 51 dello Statuto vigente del Comune di Monza e dai provvedimenti di nomina prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

- 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 Attuatore 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 sotto la Lettera **A1**, meglio identificata nell'allegata tav. 1, contornata in colore blu (perimetro Piano Attuativo proposto);
- c) che l'area di cui alla Lettera **A1** ha una superficie totale da rilievo di mq. 6.566,39 e mq. 6.565,00 secondo i dati catastali;

d) che nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 6 Febbraio 2017, diventato efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 3.95.2017, l'area di cui alla Lettera **A1** è classificata come Ambito "**AT\_14 - VIA GUERRAZZI**" del Documento di Piano e delle norme del P.G.T.. Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data \_\_\_\_\_, che si allega sotto \_\_\_\_\_;

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 Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

f) che per l'utilizzazione a scopo edificatorio dell'area **A1** è stato presentato dall'Attuatore un progetto di Programma Integrato di Intervento (protocollo comunale n. 141369 del 11.12.2014, Registro pratiche Piani Attuativi al n. 12/14), successivamente modificato nella definizione di Piano Attuativo a seguito dell'intervenuta approvazione della variante al P.G.T. di cui al precedente punto d);

g) che il progetto di Piano Attuativo prevede una Slp totale di mq. 4.268,02, calcolata sulla sola superficie di proprietà di cui alla Lettera **A1**, di cui mq. 3.841,02 a destinazione residenziale e mq. 427,00 a destinazione terziario-commerciale. In particolare la proposta di Piano Attuativo prevede una serie articolata di interventi tra cui la ristrutturazione dell'edificio "**A3**" (mq. 653,62) e la nuova costruzione per gli edifici "**A1**" e "**A2**" (mq. 3.614,40). Il valore di Slp di mq. 4.268,15 costituisce il limite massimo dell'intervento sull'area di cui alla Lettera **A1** secondo la presente Convenzione;

h) che la proposta di Piano Attuativo è conforme a quanto previsto dal P.G.T. vigente ed ai contenuti della scheda d'Ambito **AT\_14**. A tal fine l'Attuatore si impegna a rispettare in fase edilizia quanto riportato per il "*Patrimonio edilizio storico*", individuato nella scheda **AT\_14**, all'art. 12 (comma 3.2) delle Norme di Attuazione del Documento di Piano del P.G.T. vigente;

i) che il progetto di Piano Attuativo (come ex P.I.I.) aveva conseguito da ultimo il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 03.11.2015;

l) che alla luce del precedente quadro urbanistico per il P.I.I., 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 18.08.2015 (prot. n. 100177) di non assoggettabilità;

#### VISTI

1. la deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;
2. la deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva approvato il Piano Attuativo;
3. 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'Attuatore si impegna ad assumere per sé e suoi aventi causa gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

## ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

2. L'Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore con la presente Convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo 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:

### 1) AREA DI VIA GUERRAZZI-SPALLANZANI

- all. A            Relazione tecnico-illustrativa
- all. B            Titoli di Proprietà
- all. C            Dossier Fotografico
- all. D            Computo metrico-estimativo opere di urbanizzazione primaria
- all. E            Relazione geologica, relazione geotecnica preliminare,
- all. F            Valutazione della qualità dei suoli
- all. G            Relazione di Valutazione previsionale del Clima Acustico
- all. N. 1        Estratto Mappa
- all. N. 3        Relazione tecnica edifici storici
- all. N. 4        Relazione tecnica sul sistema della viabilità e della mobilità

### Tavole grafiche

- Tav. 1            Inquadramento territoriale, estratti mappa e P.G.T.,  
aerofotogrammetrico, rilievo strumentale e calcoli  
planivolumetrici

- Tav. 2 Rilievo stato di fatto, pianta prospetto e sezione, fotografie edifici esistenti
- Tav. 3 Planimetria piano terra
- Tav. 4 Planimetria superfici drenanti, individuazione piano interrato distanze dai fabbricati
- Tav. 5 Planimetria Urbanizzazioni esistenti
- Tav. 6 Opere Urbanizzazione primaria
- Tav. 7 Progetto indicativo: viste 3D e inserimento fotografico
- Tav. 8 Progetto indicativo recupero fabbricato A3, piano terra, piano primo, prospetto e sezione
- Tav. 9 Progetto indicativo boxes privati annessi alla residenza
- Tav. 11 Particolari costruttivi opere di urbanizzazione primaria

## 2) AREA DI VIA SILVA-VIA PUGLIA

- Tav. 1a Planimetria esistente e di progetto

## 3) ALLEGATO M: Schema di Convenzione

### ART. 3 - TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. L'Attuatore, in relazione agli artt. 9 e 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., si obbliga a presentare al Comune per l'approvazione l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo afferente l'Unità di intervento U11, individuata nella Tavola allegata alla presente Convenzione, nel termine di 12 mesi dalla data di ultimazione delle opere di bonifica dell'area di proprietà di cui alla Lettera A1 e ad ultimare le opere al civile per l'agibilità entro 3 anni dall'inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe ai sensi dell' art. 15 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

2. Con riferimento alle ulteriori Unità di Intervento di cui al Piano Attuativo, individuate nella Tavola allegata di cui sopra, l'obbligo afferente la presentazione delle istanze per l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi è disciplinato come segue:

- per quanto riguarda la prima Unità di Intervento, relativa all'edificio "A3", la relativa istanza dovrà esser presentata entro 24 mesi dalla data di ultimazione delle opere di bonifica dell'area di proprietà di cui alla Lettera A1;
- per quanto riguarda la seconda Unità di Intervento, relativa agli edifici "A1" e "A2", la relativa istanza dovrà esser presentata entro 36 mesi dalla data di ultimazione delle opere di bonifica dell'area di proprietà di cui alla Lettera A1.

3. Le Parti danno altresì atto che l'indicazione delle Unità di intervento, di cui al precedente comma 2, è indicativa e non vincolante in ordine a possibili riduzioni dei tempi totali o accorpamento dei lotti.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei

lavori, fermo restando quanto indicato al comma 1 del presente articolo ed al successivo art. 14. Le opere inerenti il “Villaggio della Innovazione”, dovranno essere realizzate ed ultimate secondo la tempistica meglio precisata al successivo art. 5 della presente Convenzione.

4. 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 presente Convenzione.

#### **ART. 4 - CESSIONE DI AREE**

1. L'Attuatore 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. 858,30 (indicata con il n. 4), quale parte del mappale n. 29 del foglio n. 97, così come indicata colorata in tinta verde nella planimetria allegata alla presente Convenzione come Tav. 1.

1.2 a cedere gratuitamente al Comune a titolo di standard:

- l'area di mq. 298,84 (indicata con il n. 5) quale parte del mappale n. 29 del foglio n. 97, così come indicata colorata in tinta verde pallinato nella planimetria allegata alla presente Convenzione come Tav. 1.

1.3 a cedere gratuitamente al Comune a titolo di standard:

- l'area di mq. 151,11 (indicata con il n. 3) quale parte del mappale n. 29 del foglio n. 97, così come indicata colorata in tinta ocra nella planimetria allegata alla presente Convenzione come Tav. 1.

1.4 a cedere gratuitamente al Comune a titolo di standard:

- l'area di mq. 179,19 (indicata con il n. 3a) quale parte del mappale n. 29 e 25 del foglio n. 97, così come indicata colorata in tinta rossa nella planimetria allegata alla presente Convenzione come Tav. 1.

1.5 a cedere gratuitamente al Comune a titolo extra dotazione standards:

- l'area di mq. 38,44 (indicata con il n. 6) quale parte del mappale n. 29 del foglio n. 97, così come indicata colorata in tinta grigia nella planimetria allegata alla presente Convenzione come Tav. 1.

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.

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

3. Per l'esatta individuazione catastale delle porzioni di aree di cui al comma 1, le Parti si obbligano reciprocamente, una volta effettuati i necessari frazionamenti catastali, a stipulare l'atto di identificazione catastale, il tutto a cura e spese dell'Attuatore.

Tale adempimento dovrà essere effettuato prima del rilascio o efficacia del titolo abilitativo afferente le opere di urbanizzazione di cui all'Unità di intervento UI1.

4. L'Attuatore garantisce che le aree come sopra cedute sono di sua piena proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

5. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e dall'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. 4.789,13, 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. Pertanto per una superficie di Slp pari a 1.969,917 mq ne deriva una superficie di standard pari a mq. 1.595,633 =  $(1.969,917 \cdot 81\%)$ ;

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%. Pertanto per una superficie di Slp pari a 1.644,483 mq ne deriva una superficie di standard pari a mq. 2.664,062 =  $(1.644,483 \cdot 81\% \cdot 2)$ ;

**Intervento di recupero** sino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione totale (ancorché con identica sagoma):

a) nella misura di mq 81 ogni 100 mq di Slp. Pertanto per una superficie di Slp pari a 653,62 mq ne deriva una superficie di standard pari a mq. 529,432 =  $(653,62 \cdot 81\%)$ .

Oltre a quanto sopra dovrà essere rispettato quanto indicato sulla scheda d'Ambito AT\_14 del Documento di Piano del P.G.T. vigente che individua "*Superfici interne da cedere o convenzionare con l'AC*" per una superficie di mq. 1.477,00.

6. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente, all'interno del Piano Attuativo è previsto il reperimento, nella proprietà sita in via Guerrazzi, di aree a standard da cedere gratuitamente a favore del Comune ai sensi dei commi 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 per una superficie netta di mq. 1.487,44. Le stesse risultano inferiori alla previsione dello standard del Piano dei Servizi (mq. 4.789,13), ma conformi a quanto indicato nella scheda d'Ambito AT\_14 (mq. 1.477,00).

Pertanto, la rimanente quota di aree a standard dovute e da monetizzare, sono così quantificate:

- mq.  $(4.789,13 - 1.487,44) =$  mq. 3.301,69 per un'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione pari ad €. 329.838,83 =  $(3.301,69 \text{ mq} \times 99,90 \text{ €/mq})$ , sulla base dei parametri previsti dalla delibera di Giunta Comunale n. 559 del 2012 per la zona 4.

Le Parti danno atto che la cifra di cui sopra (€. 329.838,83) verrà saldata con le modalità di cui al successivo art. 5 della presente Convenzione.

**ART. 5 - OPERE DI "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO CIVICO DI VIA SILVIA"**

1. In coerenza con gli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito AT\_14 del P.G.T. vigente con il presente Piano Attuativo l'Attuatore si impegna a realizzare le seguenti opere:

- costruzione su area, già di proprietà comunale, in via Silva - via Puglia del così detto "**Villaggio della Innovazione**", compresa la sistemazione delle relative aree esterne.

2. In particolare l'Attuatore, alla luce degli indirizzi dettati dall'Amministrazione Comunale, si impegna a realizzare le opere di cui al precedente comma per un valore massimo pari ad €. 329.838,83, corrispondente al valore della monetizzazione di cui al precedente art. 4 (comma 6). I citati

lavori dovranno essere descritti dettagliatamente, computati e preventivati sulla base dei prezzi del Bollettino della Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Milano, in vigore alla data della stipula della presente Convenzione, abbattuti del 20%.

A tal fine l'Attuatore si impegna a:

- a) predisporre il progetto di fattibilità tecnica ed economica, entro tre mesi dalla data della firma della presente Convenzione;
- b) predisporre il progetto definitivo, entro tre mesi dalla data di approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica;
- c) predisporre il progetto esecutivo, entro tre mesi dalla data di approvazione del progetto definitivo;
- d) eseguire i lavori nel termine di 18 mesi dal rilascio del titolo edilizio o atto equivalente.

3. Il Comune, quale conseguenza dell'assunzione a carico dell'Attuatore degli obblighi sopra indicati, rinuncia a percepire la monetizzazione di €. 329.838,83. Resta inteso che qualora il costo complessivo delle opere indicate al precedente comma 1 del presente articolo risultasse inferiore all'ammontare dell'importo della monetizzazione (€. 329.838,83), la differenza in numerario dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune in sede di rilascio del relativo titolo edilizio o atto equivalente.

#### **ART. 6- 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'Attuatore, a propria cura e spese, a scomputo dei relativi oneri e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al nuovo Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'Attuatore.

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 (comprese quelle di cui al precedente art. 5) sono a carico dell'Attuatore, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

4. Qualora emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, l'Attuatore 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. n. 03 aprile 2006 n. 152 e dal relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M. 25 ottobre 1999 n. 471.

4.1 L'Attuatore ha predisposto un Piano di indagine preliminare (All. G) che ha evidenziato la presenza nell'area di cui alla Lettera A1 di orizzonti con valori di

concentrazione superiori a quanto consentito per la destinazione ad uso residenziale.

4.2 L'Attuatore si obbliga ad effettuare le indagini sull'area di cui alla Lettera A1 alla presenza di ARPA, dopo l'approvazione del Piano Attuativo, prima della stipula della presente Convenzione.

4.3 L'Attuatore si obbliga ad effettuare gli interventi di bonifica che si rendessero necessari a seguito delle indagini di cui al precedente comma 4.2 e a produrre la relativa Certificazione di avvenuta bonifica, prima della stipula della presente convenzione. Qualora gli interventi di bonifica non venissero completati entro i termini per la stipula della Convenzione di cui all'art. 13, verrà prestata garanzia fidejussoria da quantificarsi in base ai costi di bonifica stimati con il Settore Ambiente e Energia al fine della corretta esecuzione delle opere.

5. Ai sensi dell'art. 2, comma 3k) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, l'Attuatore si impegna a realizzare in fase edilizia, all'interno dell'area fondiaria degli edifici previsti in realizzazione sull'area di cui alla Lettera A1, adeguati spazi per il deposito o la sosta temporanea di biciclette, fruibili anche dagli eventuali visitatori esterni.

6. 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. 3 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 il realizzando edificio "A2" potrà essere posto ad una distanza dal confine, rispetto alle aree comunali di cui alle cessioni del precedente art. 4 della Convenzione, pari a 3,16 m.

7. L'Attuatore è obbligato, anche per tramite della Pubblica Amministrazione, ad acquisire la certificazione antimafia di tutte le imprese appaltatrici o subappaltatrici prima del loro ingresso in cantiere, sanzionando con la risoluzione contrattuale l'accertata presenza in cantiere di imprese non in regola con la normativa antimafia, così come previsto all'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. 7 - OPERE - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. L'Attuatore si obbliga ad assumersi, a scapito degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate nell'allegata tav. 6 "Opere di Urbanizzazione Primaria" e qui di seguito elencate:

- rete fognatura
  - rete idrica
  - rete di distribuzione gas metano
  - rete di distribuzione energia elettrica
  - rete di pubblica illuminazione
  - nuova cabina di trasformazione ENEL
  - rete telefonica
  - parcheggi e pista ciclopedonale sull'area in via Guerrazzi - via Spallanzani
  - sistemazione e piantumazione area verde sull'area in via Guerrazzi
- così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo allegato

sotto la lettera "D". In particolare, così come per le altre opere di urbanizzazione primaria, per quanto riguarda la illuminazione pubblica, verrà perfezionata la sua definizione in sede di progettazione definitiva/esecutiva dell'intervento.

2. La potenzialità minima dei servizi verrà definita con gli enti fornitori in base alle caratteristiche dimensionali dell'intervento ed in base al numero degli utenti previsti. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dell'Attuatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

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

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

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

6. Il costo delle opere di urbanizzazione, come individuate al comma 1, è di € **371.252,25** (importo già abbattuto del 20%), come meglio indicato nell'All. D.

7. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € **245.279,89**, come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione primaria residenziale:

Vol. residenza libera (interventi di nuova costruzione) mc. 10.843,20 x €/mc 23,55 = € 255.357,36

Vol. residenza libera (interventi di ristrutturazione edilizia) mc. 679,86 x €/mc 11,78 = € 8.008,75

Superficie Terziario-commerciale (interventi di ristrutturazione edilizia) mq. 427,00 x €/m. 101,25 = € 43.233,75

- riduzione oneri di urbanizzazione primaria per:

classe energetica "A" degli edifici (20%) = € - 61.319,97

il tutto secondo le disposizioni riportate nella delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 3 novembre 2008 "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e aggiornamento del costo base di costruzione".

8. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € **349.582,35**, come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione secondaria residenziale:

Vol. residenza libera (interventi di nuova costruzione) mc 10.843,20 x 36,45 €/mc = € 395.234,64

Vol. residenza libera (interventi di ristrutturazione edilizia) mc 679,86 x 18,22 €/mc = € 12.387,05

Superficie Terziario-commerciale (interventi di ristrutturazione edilizia)  
mq. 427,00 x €/mq. 68,75 = € 29.356,25

- riduzione oneri di urbanizzazione secondaria per:

classe energetica "A" degli edifici (20 %)= € - 87.395,59

il tutto secondo le disposizioni riportate nella delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 3 novembre 2008 "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e aggiornamento del costo base di costruzione".

#### **ART. 8 - CONGUAGLIO OPERE/ONERI/MONETIZZAZIONI**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria, € 245.279,89, quelli di urbanizzazione secondaria, € 349.582,35 e quelli della monetizzazione, € 329.838,83 assommano ad € 924.701,07, mentre l'importo delle opere da eseguire a scomputo risulta essere di € (371.252,25 + 329.838,83) = € 701.091,08. Pertanto essendo il costo delle opere da realizzare inferiore all'importo degli oneri e della monetizzazione dovuta, l'Attuatore dovrà corrispondere a titolo di conguaglio oneri di urbanizzazione la somma di € **223.609,99**, ottenuta per differenza degli importi sopraindicati.

#### **ART. 9 - 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'Attuatore e dei Tecnici da essa incaricati.

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

#### **ART. 10 - TARIFFE APPLICATE**

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

2. Le somme eventualmente dovute ai sensi dell'art. 7 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 eventualmente 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 dovute, di cui ai precedenti articoli 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. 11 - EDILIZIA TERZIARIO-COMMERCIALE

1. L'Attuatore e suoi aventi causa si impegna a destinare una SIp complessiva di mq. 427,00 (10% SIp complessiva dell'intervento privato di cui alla Lettera A1) ovvero sia il piano terra ed il piano primo dell'edificio "A3", individuato nella Tav. 8, a destinazione terziario-commerciale come definita all'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.

#### ART. 12 - GARANZIA FIDEJUSSORIA

1. L'Attuatore, in base al disposto del paragrafo 4, 5° comma, dell'art. 8 Legge 6 agosto 1967 n. 765, e a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti in base alla presente Convenzione, presta una fidejussione bancaria (o polizza di primaria Compagnia di Assicurazioni), il cui importo - pari al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente Convenzione - è di **€. 772.191,08**

così calcolata:

- opere di cui all'art. 5 pari ad **€. 329.838,83**;
- opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 pari ad **€. 371.252,25**;
- spese tecniche ed IVA relative alle opere calcolate su importo di €.494.375,80 pari ad **€. 52.900,00**
- spese tecniche ed IVA relative alle opere calcolate su importo di €.371.252,25 pari ad **€. 18.200,00**

2. L'Attuatore potrà richiedere una riduzione dell'importo della garanzia di cui al presente articolo, che il Comune si impegna ad accettare, man mano che interverranno i collaudi favorevoli delle opere di cui agli artt. 5, 6 e 7 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. 103, comma 4, D.Lgs. n. 50/2016).

Nel caso di inadempienze o ritardo nell'esecuzione da parte dell'Attuatore, si applicano le medesime sanzioni previste dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, fatto salvo la possibilità di esecuzione delle opere d'ufficio da parte del Comune.

5. Le penali per ritardo sono applicabili in misura intermedia tra il massimo e il minimo previsto dalla suddetta normativa.

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

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

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

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

2. Le eventuali varianti relative alla realizzazione del "Villaggio della Innovazione", di cui all'art. 5 della presente Convenzione, dovranno essere preventivamente concordate e assentite dal Comune.

#### **ART. 15 - COLLAUDO**

1. Ultimate, anche per lotti, le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio, l'Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate, entro la data di richiesta di agibilità degli edifici, a cura di un Tecnico indicato dal Comune e a spese dell'Attuatore.

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

1. La manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dell'Attuatore sino alla consegna delle stesse.

2. Dall'approvazione del collaudo finale, rimane perennemente a carico dell'Attuatore, e degli aventi causa a qualsiasi titolo, la custodia, la manutenzione ordinaria-straordinaria e la gestione, dell'area identificata con il n. 3a nella Tav. 1, corrispondente al percorso di collegamento tra gli spazi pubblici e l'asilo nido di via Guerrazzi.

#### **ART. 17 - OPPOSIZIONE GIUDIZIARIA**

1. L'Attuatore fa espressa rinuncia con la firma del presente atto ad ogni opposizione giudiziaria e extragiudiziaria a chiunque notificata e con esonero a qualunque titolo di qualunque responsabilità per i pagamenti ed i prelievi che il Comune stesso dovesse andare a fare.

#### **ART. 18 - SPESE**

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico dell'Attuatore; all'uopo vengono richieste le agevolazioni fiscali di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666 e 28 gennaio 1977 n. 10, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori successivi trattamenti più favorevoli.

#### **ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. L'Attuatore dichiara esplicitamente la rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse ad essa competere in dipendenza della presente Convenzione e all'uopo solleva il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.
2. Le parti interessate autorizzano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono state fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

#### **ART. 20 - LEGGI E REGOLAMENTI**

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

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

L'Attuatore \_\_\_\_\_

#### **Allegati:**

TAVOLA IDENTIFICAZIONE INTERVENTI UNITARI

# IDENTIFICAZIONE AREE PER UNITA' DI INTERVENTO

