

**COMUNE DI MONZA**

**CONVENZIONE  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
DE SANCTIS 106 s.r.l.**

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
di Via Marsala – Agnesi – Pacinotti - Ferraris  
Variante ex art. 14, comma 1, l.r. 12/2005

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno .....del mese .....dell'anno 2008 presso il Palazzo Comunale di Monza, Piazza Trento e Trieste,

tra

il COMUNE DI MONZA, C.F. 02030880153, in persona de....., nato a .....il ....., in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica Operativa per tempore, il quale stipula il presente atto in forza ed esecuzione della deliberazione C.c. n..... del.....

E

La SOCIETA' DE SANCTIS 106 s.r.l., c.f. 09397130155, p.iva..... con sede in....., in persona del legale rappresentante *pro tempore* ....., che in seguito verrà indicata con il termine "lottizzante"

PREMESSO CHE:

- a) la Società De Sanctis 106 s.r.l. è proprietaria del complesso immobiliare costituito da edifici ed aree in Monza, situato tra le Vie Ferraris, Agnesi, Pacinotti e Marsala, contraddistinto nel catasto terreni al foglio 71, mappali nn. 235 e 247, come indicato nella planimetria catastale allegata al Piano di Lottizzazione (tav. 2);
- b) dette aree sono ricomprese nel perimetro dell'ambito sottoposto a Piano di Lottizzazione definitivamente approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 661 del 13.10.2005, immediatamente eseguibile;
- c) in data 28.10.2005, con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Valeria Mascheroni, reg. 9662, racc. 1677 rep. 3622 del 17.11.2005, è stata sottoscritta tra le parti convenzione attuativa per la realizzazione dell'intervento di cui trattasi;
- d) il Piano di Lottizzazione vigente prevede il reinserimento funzionale dell'area nella vita del quartiere integrandosi con esso, e sviluppando altresì una serie di servizi e standard mancanti a soddisfazione delle esigenze dei residenti. Segnatamente è ivi prevista:
  - la realizzazione di n. 5 edifici residenziali di nuova edificazione;
  - la ristrutturazione dell'edificio denominato "ex ufficio imposte" al fine di insediarvi il Comando di Polizia locale;
  - la realizzazione di spazi di verde pubblico e parcheggi;

- e) in data 19.10.2006, in attuazione al P.L. approvato con del. G.C. 661/05, è stato rilasciato dal Comune di Monza il permesso di costruire n. 319, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) in data 19.10.2006, in attuazione al P.L. approvato con del. G.C. 661/05, è stato rilasciato dal Comune di Monza il permesso di costruire n. 320, per la costruzione di edifici residenziali;
- g) sulla base dei titoli abilitativi di cui ai precedenti punti e) e f), sono in corso d'opera i relativi interventi;
- h) nelle more della realizzazione dell'intervento il Comune di Monza ha approvato Piano di Governo del Territorio con deliberazione C.C. n. 71 del 29.11.2007;
- i) all'interno dello strumento urbanistico vigente l'area di proprietà di De Sanctis 106 s.r.l. è inserita nell'ambito n. 39 – Via Pacinotti, Via Agnesi”, individuato nell'elaborato A13 del Documento di Piano (scheda d'ambito) e dalla tavola B2b del Piano dei Servizi. (tavola 1). *“Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione. È destinato ad ospitare, in una struttura industriale esistente con valori di archeologia industriale, la sede del comando della Vigilanza urbana e della Protezione Civile. Sono previsti a completamento residenza ed un parco urbano”*, ed al suo interno sono previste aree SP2 – attrezzature di interesse comune, SP3 – spazi per il verde e lo sport e SP4 – parcheggi pubblici e di uso pubblico.
- j) l'area di intervento ha una superficie di mq 21.346,83 e nel suo perimetro sono ricompresi l'ambito n. 39 (21.125 mq) ed una ulteriore area, sita a sud ovest del compendio, adibita a verde pubblico (221,83 mq) (tav. 1 e in generale nelle tavole evidenziata con tratteggio rosso – area d'intervento);
- k) la capacità edificatoria prevista dalla normativa specifica d'ambito, così come indicata nel P.G.T. vigente, è di mq 16.900 di superficie utile, superiore rispetto a quanto precedentemente previsto, corrispondente ad un volume complessivo di mc 50.700, (16.900mq x 3m)
- l) al fine di utilizzare il residuo potenziale edificatorio dell'area di cui trattasi la lottizzante ha presentato progetto a firma dell'architetto Chiara Longoni;
- m) il progetto presentato, in variante a quanto assentito, è conforme alle previsioni del P.G.T. vigente;
- n) il procedimento di variante si è concluso con approvazione finale da parte de ..... con la deliberazione n ..... del.....

#### TANTO PREMESSO

Le parti stipulano e convengono quanto segue:

#### **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

2. La presente convenzione è da ritenersi integrativa e modificativa della convenzione stipulata tra le parti in data 28.10.2005, con atto a rogito del Notaio dott.ssa Valeria Mascheroni reg. 9662 del 17.11.2005.
3. Tutte le previsioni di cui alla convenzione stipulata in data 28.10.2005 in contrasto con la presente devono ritenersi abrogate.
4. La lottizzante si impegna per sé, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare gli interventi oggetto del Piano di Lottizzazione approvato con delibera C.C. n. .... del ....., dei suoi allegati e secondo le norme della presente convenzione.

5. Sono allegati al Piano di Lottizzazione:

- Tavola 1 : Piano delle Regole, Piano dei Servizi, Ambito 39 (PGT)
- Tavola 2 : Rilievo quotato del lotto e calcolo superficie terreno - estratto mappa catastale –  
aerofotogrammetrico
- Tavola 3 : Planivolumetrico e planimetria piano interrato
- Tavola 4 : Aree cedute - Piano Terra
- Tavola 5 : Autorimessa interrata e locali tecnologici in cessione a standard
- Tavola 6 : Trasferimento aree
- Tavola 7 : Aree in asservimento – Piano Terra
- Tavola 8 : Urbanizzazioni primarie – Piano Terra
- Tavola 9 : Urbanizzazioni secondarie – Piano Terra
- Tavola 10 : Aree con obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della lottizzante
- Tavola 11: Altezze e distanze
- Tavola 12: Schema profilo altezze
- Tavola 13: Verifica superficie drenante
- Tavola 14: piano interrato – verifica 122/89
- Tavola 15: Urbanizzazioni
- Tavola 16: Progetto edificio “ex imposte” aggiornato – piano seminterrato
- Tavola 17: Progetto edificio “ex imposte” aggiornato – piano terra
- Tavola 18: Progetto edificio “ex imposte” aggiornato - piano primo
- Tavola 19: Progetto edificio “ex imposte” aggiornato - piano coperture
- Tavola 20: Progetto edificio “ex imposte” aggiornato - prospetti e sezioni
- Allegato A: Relazione
- Allegato B: Computo metrico estimativo nuovo parcheggio interrato
- Allegato C: 1. Computo metrico estimativo - ristrutturazione edificio ex ufficio imposte  
2. Computo metrico estimativo – ristrutturazione edificio ex ufficio imposte – opere aggiuntive
- Allegato D: Computo metrico estimativo - opere di urbanizzazione primaria

Allegato E: Computo metrico estimativo - opere di urbanizzazione secondaria

Allegato F: Atto unilaterale d'obbligo

6. Gli elaborati grafici e gli allegati alla delibera C.C. .... sono da ritenersi sostitutivi degli elaborati grafici e degli allegati alla convenzione stipulata in data 28.10.2005.

### **ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. La lottizzante si obbliga, per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a dare attuazione al Piano di Lottizzazione approvato in data 13.10.2005 con deliberazione della Giunta comunale n. 661, così come disciplinato dalla sua variante approvata in data ....., dai suoi allegati e dalla presente convenzione.
2. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono ammesse, in fase di esecuzione del presente piano di lottizzazione modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento 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.

### **ART. 3 – CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PL**

1. Le parti danno atto che la variante al Piano di Lottizzazione approvata con deliberazione del Consiglio comunale n..... del..... effettua il calcolo degli indici edificatori ai sensi delle vigenti disposizioni di Piano del Governo del Territorio (approvato con deliberazione C.C. n. 71 del 29.11.2007).
2. Ai sensi del PGT la superficie lorda di pavimento sinora assentita è di complessivi mq 7.148,95 (di cui 243,52 di commerciale e 6.905,43 di residenziale) e, pertanto, l'ambito di intervento dispone di una capacità edificatoria residua di mq 9.751,05 di slp (16.900 – 7.148,95).

### **ART. 4 - TITOLI ABILITATIVI e TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. La lottizzante si impegna a presentare le istanze di permesso di costruire o dichiarazioni abilitative equipollenti (DIA) per la realizzazione dell'intero intervento in tempo utile per il completamento dei lavori entro il termine di validità della presente convenzione.

La durata della presente convenzione è fissata in dieci anni dalla data della sua stipula.

2. Le varianti ai progetti relativi alle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 8, 11 e 12 (p.c. n. 319 del 19.10.2006) saranno presentati entro e non oltre un anno dalla data di stipulazione della presente convenzione. Le opere di urbanizzazione suddette, eccezion fatta solo per quelle di cui all'art. 8 e per

quelle di cui al successivo comma, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di tre anni dal rilascio dei titoli abilitativi in variante.

3. Il percorso pedonale interno pubblico, di collegamento tra le Vie Marsala e Ferraris, ed il verde primario su Via Ferraris, la cui realizzazione è connessa con quella degli insediamenti privati, dovranno essere ultimati contestualmente agli insediamenti privati stessi, fermi restando i termini di presentazione dei progetti di cui al comma 1.
4. Il parcheggio pubblico di cui all'articolo 8 risulta essere ultimato ed in attesa del collaudo di cui all'art. 18, a seguito di collaudo VVFF già avvenuto.
5. La lottizzante si obbliga per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a presentare le istanze di permesso di costruire o le denunce di inizio attività relative ai vari interventi privati previsti dal Piano di Lottizzazione entro tre anni dalla stipulazione della presente convenzione ed a portare ad ultimazione gli interventi stessi entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. E' fatta salva la previsione di termini più lunghi ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Dei termini previsti dal presente comma potranno essere chieste proroghe, nei casi consentiti dalla legge, che non potranno comunque superare il termine di validità della presente convenzione. Sempre fermo restando l'obbligo di rispettare il termine di cui al successivo comma, per gli interventi privati in considerazione potranno anche essere richiesti nuovi permessi di costruire e potranno essere presentate nuove denunce di inizio attività, finalizzati all'eventuale ultimazione delle opere che non fossero eseguite entro i termini del presente comma.
6. La lottizzante si impegna sin d'ora a realizzare gli edifici privati di cui al precedente comma nel pieno rispetto della normativa statale e regionale sul contenimento energetico, in applicazione dei principi comunitari in materia.

Il calcolo dei parametri edificatori e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica, verrà dunque effettuato ai sensi di quanto disposto dalla legge regionale della Lombardia n. 26 del 20 aprile 1995, così come modificata dalla legge regionale n. 33 del 28 dicembre 2007.

A sostegno dell'impegno di cui sopra la lottizzante allega al piano di lottizzazione (allegato F) atto unilaterale d'obbligo nei confronti dell'Amministrazione comunale.

In esecuzione all'impegno di cui sopra al momento della richiesta di permesso di costruire, o della presentazione di dichiarazioni abilitative equipollenti, la lottizzante fornirà idonee dichiarazioni e, una volta realizzati gli edifici, fornirà certificazioni prescritte dalla normativa vigente a firma di tecnici competenti dalla stessa lottizzante indicati.

Gli edifici privati apparterranno almeno alla classe energetica B.

7. In ogni caso, fermi restando, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli interventi previsti nella convenzione devono essere eseguiti ed ultimati entro il termine massimo di dieci anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione della variante al Piano di Lottizzazione.
8. Dell'inizio e della fine dei lavori è data comunicazione al Comune.

#### **ART. 5 - CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONI**

1. La lottizzante, ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, ha ceduto al Comune di Monza all'atto di stipula della convenzione attuativa del P.L. approvato con del. G.c. n. 661/05 le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate con colore rosa nella tavola 4 e meglio descritte nella relazione allegata sotto la lettera A.

Tali aree saranno attrezzate come indicato nella tavola 8 a:

- *parcheggio primario (colore viola),*
- *verde primario (colore verde),*
- *giardino (colore verde chiaro),*
- *marciapiede sulle vie Ferraris e Pacinotti e Marsala (colore rosso), ampliamento stradale via Ferraris e via Marsala (tratteggio colore viola),*
- *uscita pedonale (tratteggio colore rosso).*

2. Le aree suddette rimangono nella disponibilità della lottizzante e dei suoi aventi causa ai fini della realizzazione delle opere di cui al successivo art. 11.
3. Le aree suddette e le opere che su di esse verranno realizzate saranno consegnate all'Amministrazione Comunale entro giorni 30 dalla data del collaudo delle opere stesse previsto e disciplinato dal successivo art. 18.
4. La lottizzante, ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, ha ceduto al Comune di Monza all'atto di stipula della convenzione attuativa del P.L. approvato con del. G.C. n. 661/05 la proprietà delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, indicate con colore verde nella tavola 4 alla presente convenzione e meglio descritte nella relazione allegata sotto la lettera A.

Tali aree saranno attrezzate come indicato nella tavola 9 a:

- *verde pubblico (colore verde),*
- *percorso pedonale e marciapiede (colore rosa),*
- *piazza (colore giallo).*

5. Le aree suddette rimangono nella disponibilità della lottizzante e dei suoi aventi causa ai fini della realizzazione delle opere di cui al successivo art. 12.

6. Le aree suddette e le opere che su di esse verranno realizzate saranno consegnate all'Amministrazione Comunale entro giorni 30 dalla data del collaudo delle opere stesse previsto e disciplinato dal successivo art. 18.

#### **ART. 6 – TRASFERIMENTO AREE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. Al fine di dare attuazione al Piano di Lottizzazione il Comune di Monza, con la sottoscrizione del presente atto, cede alla Lottizzante l'area individuata nella tavola n. 6, in tinta azzurra, racchiusa nelle lettere ABCD, avente una superficie di mq 11,27.
2. Ad ampia compensazione della suindicata cessione la Lottizzante, con la sottoscrizione del presente atto, cede al Comune di Monza l'area individuata nella medesima tavola n. 6, in tinta verde racchiusa nelle lettere EFGH, avente una superficie di mq 47,73, costituente parte della rampa di accesso al parcheggio seminterrato di cui al successivo articolo 8.

#### **ART. 7 - SERVITU' DI USO PUBBLICO**

1. La lottizzante, ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, si impegna per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a costituire servitù perpetua d'uso pubblico sul percorso pedonale e di sicurezza per i Vigili del Fuoco, di soccorso e delle Forze dell'Ordine, indicato in tinta azzurra nella tavola 7, la cui superficie complessiva sarà di mq 1.333,67 (percorso pedonale interno e passaggio pedonale adiacente a via Marsala).

Si dà atto che nel sottosuolo dell'area sulla quale verrà realizzato il percorso pedonale suddetto, sono in corso di realizzazione, in forza del permesso di costruire n. 320/06, boxes al servizio degli edifici residenziali che non saranno oggetto della suddetta servitù, la quale risulterà esclusivamente relativa al percorso pedonale di cui sopra.

La costituzione dell'indicata servitù perpetua di uso pubblico interverrà mediante atto di Notaio, che la lottizzante si riserva di indicare, entro giorni 30 dalla data del collaudo del percorso pedonale previsto e disciplinato dal successivo art. 18; ciò in considerazione delle richiamate connessioni tra gli interventi pubblici e gli interventi privati indicati nel precedente art. 4 punto 3.

2. La manutenzione ordinaria e straordinaria del percorso pedonale di cui sopra, come evidenziato dalla tavola 10 allegata al Piano di Lottizzazione, sarà dopo il collaudo a totale carico della Lottizzante, successori o suoi aventi causa, ad eccezione della illuminazione, ovvero la manutenzione dei pali, della linea ed il relativo consumo, che sarà a carico della Pubblica Amministrazione. L'apertura al pubblico dei 3 (tre) cancelli pedonali, come indicato nella tavola 10, sarà solo diurna dalle 7,00 alle 18,30 nel periodo invernale e dalle 7,00 alle 20,00 nel periodo estivo (orari passibili di modifica previo accordo tra Comune e proprietà), con esclusione delle giornate festive e la gestione degli stessi cancelli sarà a cura e spese

della Lottizzante, successori o suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Resta stabilito che la Pubblica Amministrazione avrà copia delle chiavi dei suddetti cancelli e a sua discrezione potrà disporre, occasionalmente, orari di apertura differenti da quelli sopra descritti, assumendone però il compito della apertura e della chiusura dei cancelli stessi, previa comunicazione scritta al responsabile del servizio presso la proprietà. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle zone a verde, come risulta dalla tavola 10 allegata al Piano di Lottizzazione, sarà a carico della Lottizzante, successori o suoi aventi causa.

3. Allo stesso modo la lottizzante si impegna per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo allo scopo di garantire il passaggio pedonale pubblico nella zona adiacente ai parcheggi di via Marsala, a costituire servitù perpetua di pubblico transito senza vincolo di orario sulla zona individuata con il colore azzurro sulla tavola 7 allegata al Piano di Lottizzazione approvato con del. C.c. n.... del.....
4. La costituzione dell'indicata servitù perpetua di pubblico transito interverrà mediante atto di Notaio, che la lottizzante si riserva di indicare, entro giorni 30 dalla data del collaudo del passaggio pedonale previsto e disciplinato dal successivo art. 18.
5. La lottizzante garantisce che l'area sulla quale verrà costituita la suddetta servitù, ad eccezione della porzione di cui al precedente articolo 6 comma 1, è sin d'ora di sua piena proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che la medesima è libera da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.
6. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area di cui al precedente comma 3, come evidenziato dalla tavola 10 allegata al Piano di Lottizzazione, sarà dopo il collaudo a totale carico della Lottizzante, successori o suoi aventi causa.

#### **ART. 8 - PARCHEGGI INTERRATI – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. La lottizzante, ai sensi degli artt. 9 e 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, si impegna per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare, nei termini di cui al precedente art. 4, il manufatto interrato costituito da un piano a parcheggio per autovetture per una superficie lorda di pavimento di mq. 2.603,86, e dai locali tecnologici, per una superficie lorda di pavimento di mq. 111,91, identificati con il colore verde ed azzurro nella tavola 5 allegata al Piano di Lottizzazione, per un totale di mq. 2.715,77.
2. Detto parcheggio è accessibile mediante:
  - rampa rettilinea privata gravata da servitù di pubblico transito per l'autorimessa pubblica sulla via Pacinotti (individuata con le lettere NOPQN, in colore grigio, nella tavola 4); la costituzione dell'indicata servitù perpetua di pubblico transito interverrà mediante atto di Notaio, che la lottizzante si riserva di indicare, entro giorni 30 dalla data del collaudo del parcheggio interrato previsto e disciplinato dal successivo art. 18.

- n. 1 gruppo scala/ascensore, al servizio della autorimessa e della Caserma della Polizia locale, con funzioni di sicurezza.
- 3. Il parcheggio è ultimato, secondo i requisiti richiesti dalle norme vigenti in materia di parcheggi pubblici, con strutture in cemento armato e risulta essere già collaudato dai VVFF di Milano.
- 4. La lottizzante consegnerà al Comune detto parcheggio – il cui costo, come quantificato mediante il computo metrico approvato e nuovamente allegato sotto la lettera “B”, è di euro **1.498.401,14** – , a titolo di liberalità, completo di servizi igienici, di impianto elettrico, di illuminazione e di impianto antincendio secondo le norme di sicurezza vigenti.
- 5. La consegna del manufatto avverrà al Comune previo collaudo favorevole da effettuarsi, a spese della lottizzante, da collaudatore di nomina del Comune stesso. La consegna dovrà comunque avvenire entro la data di richiesta di agibilità degli edifici.

#### **ART. 9 - BOXES PRIVATI**

1. Come indicato al precedente art. 7, comma 1, sono in corso di realizzazione nel sottosuolo dell'area residuante alla Lottizzante boxes privati, a servizio degli edifici residenziali.
2. Per l'accesso a tale area di parcheggio è previsto e sarà realizzato nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune (mappale 225 del foglio 71) un percorso di entrata ed uscita da/per via Pacinotti, come rappresentato nella tavola n. 4
3. Il Comune si impegna a costituire entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori servitù perpetua di transito in favore della Lottizzante sulle aree indicate, con atto di Notaio che la Lottizzante si riserva di indicare.
4. La Lottizzante, a propria cura e spese, provvederà all'installazione di tre cancelli di sicurezza (uno all'ingresso di via Pacinotti, gli altri prima e dopo la guardiola in posizione da definire d'accordo con il Comune di Monza).
5. La manutenzione ordinaria e straordinaria dei cancelli di sicurezza, nonché dell'intera rampa di accesso alle aree di parcheggio seminterrate, come indicato nella tavola 10, sarà dopo il collaudo a totale carico della Lottizzante, successori o suoi aventi causa.

#### **ART. 10 - STANDARD e MONETIZZAZIONE**

1. Ai sensi del P.G.T. vigente nell'ambito oggetto del piano di lottizzazione sono state individuate aree per servizi per un totale di mq 9.780.

Oltre ai servizi di cui sopra, la lottizzante ha ceduto all'Amministrazione comunale un parcheggio interrato, ed annesso locale tecnologico, avente una superficie di mq 2.715,77.

Con la presente convenzione vengono asserviti gratuitamente, ai sensi dell'articolo 7, a servitù di uso pubblico a favore del Comune spazi aventi una superficie di mq 1.239,73, adibiti a percorso pedonale e di

sicurezza per i Vigili del Fuoco, di soccorso e delle Forze dell'Ordine, oltre a mq 93,94 di passaggio pedonale pubblico nella zona adiacente ai parcheggi di via Marsala.

2. Le superfici di cui al comma 1 del presente articolo ammontano complessivamente ad un totale di mq 13.829,44 (9.780 + 1.239,73 + 2.715,77 + 93,94).

Il PGT Vigente quantifica gli standard come segue:

- standard residenziale: mq 16.600,00 x 3,00 m / 100 mc/ab x 27 mq/ab = 13.446,00 mq
- standard commerciale: mq 300,00 x 100 % = 300,00 mq

TOTALE STANDARD da reperire = 13.446,00 + 300,00 = **mq 13.746,00**

3. Le superfici reperite per complessivi mq 13.829,44 sono superiori a quanto da reperire ai sensi delle disposizioni vigenti.

Nulla è dovuto dal Comune alla lottizzante a titolo di monetizzazione.

4. In forza di quanto stipulato con la convenzione del 28.10.2005 la lottizzante ha altresì ceduto all'Amministrazione Comunale, ad un valore nettamente inferiore al valore di mercato, gli edifici (descritti nella tabella sottostante) e la relativa area di sedime, ai fini della loro destinazione ad attrezzature pubbliche prevista dal successivo art 13.

<b>edificio ex ufficio imposte</b>	<b>Seminterrato</b>	<b>396,72</b>	<b>mq</b>
	<b>piano terra</b>	<b>1.049,60</b>	<b>mq</b>
	<b>piano primo</b>	<b>1.049,60</b>	<b>mq</b>
<b>edificio ex industriale</b>	<b>piano terra</b>	<b>945,84</b>	<b>mq</b>
	<b>piano primo</b>	<b>135,46</b>	<b>mq</b>

Infatti, come indicato nella convenzione del 28.10.2005 il valore attribuito agli edifici era di euro 97,84 per metro quadro e quindi, complessivamente di euro 350.014,50 (slp) 3.577,22= €/mq 97,84, mentre il valore di mercato, evidentemente di gran lunga superiore, era di euro/mq 1.350,00/1.800,00 per quanto riguarda gli edifici e di euro/mq 650,00 per i capannoni.

Nulla ha corrisposto né deve corrispondere il Comune alla Lottizzante per tale cessione.

#### **ART. 11 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. La lottizzante si è impegnata per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, con convenzione del 28.10.2005, e nuovamente conferma tale impegno con la sottoscrizione del presente atto, ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, a realizzare nei tempi di cui al precedente art. 4, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:





mc 25.431,88 × euro/mc 36,45 = euro 926.992,02

- superficie commerciale

mq 56,48 × euro/mq 82,00 = euro 4.631,36

**TOTALE:** euro 534.856,81 + 16.742,00 + 926.992,02 + 4.631,36 = **euro 1.483.222,10**

6. Ai sensi delle legge regionale della Lombardia n. 26 del 20 aprile 1995, così come modificata dalla legge regionale n. 33 del 28 dicembre 2007, la lottizzante, realizzando gli edifici in progetto nel rispetto della normativa vigente sul contenimento energetico, può sviluppare un'ulteriore volumetria residenziale pari a mc 4.133,40 (circa 8,3 % di 49.800) ed una superficie commerciale pari a mq 24,90 (circa 8,3 % di 300,00).
7. Ai sensi della deliberazione del Consiglio comunale n.43 del 3 novembre 2008, si applica una riduzione degli oneri sulla base del fabbisogno specifico di energia primaria pari al 10 % della tariffa, trattandosi, come indicato all'art. 4 comma 6, di edifici appartenenti almeno alla classe B (allegato "F").  
Pertanto complessivamente gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti saranno pari ad **euro 1.334.899,90** (**1.483.222,10** – 10% = **1.483.222,10** – 148.322,21 = **1.334.899,90 euro**).
8. Essendo il costo delle opere di urbanizzazione secondaria sopraindicato in euro 565.010,65 inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria sopraindicato in euro 1.334.899,90, la risultante differenza di € **769.889,30** sarà utilizzata come previsto dal successivo art. 13.

### **ART. 13 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI OGGETTO DELLA CESSIONE GRATUITA E DESTINATI AD ATTREZZATURE PUBBLICHE**

1. La lottizzante si impegna per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, in aggiunta alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 11 - 12, opere di recupero e adattamento del complesso immobiliare nella sua interezza individuato e descritto nella tavola 4 allegata al Piano di lottizzazione ed oggetto della cessione al Comune di cui all'art. 10.
2. Le opere di cui sopra sono previste al fine di destinare il complesso esistente a Sede della Polizia locale del Comune di Monza.
3. La lottizzante, in luogo della corresponsione degli oneri residui di cui ai precedenti articoli 11 e 12, si è impegnata, con la convenzione stipulata in data 29.10.2005, e nuovamente conferma tale impegno con la presente convenzione, a realizzare a propria cura e spese le opere di recupero ed adattamento del complesso immobiliare di cui al presente articolo, opere meglio descritte nel computo metrico estimativo approvato e nuovamente allegato sotto la lettera "C1".

Tali opere, sulla base dei prezzi riportati dal bollettino n. 3/2005 della CC.I.AA. di Milano, hanno un valore complessivo di euro 794.536,67 e per la realizzazione delle stesse è stato rilasciato permesso di costruire n. 319/2006.

4. La lottizzante si impegna con la presente convenzione ad eseguire sull'edificio "ex imposte" di cui all'art. 10 opere come da progetto allegato alle tavole 16, 17, 18, 19 e 20, comprendente opere "aggiuntive" per un valore complessivo di Euro 1.181.532,06, come descritte nel computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione sotto la lettera "C2", sulla base dei prezzi riportati dal bollettino n. 3/2009 della CC.I.AA. di Milano abbattuti del 10 %.
5. La Lottizzante, così come indicato ai commi che precedono, realizzerà opere per un importo complessivo di euro 1.976.068,73 (794.536,67 + 1.181.532,06).

Tale importo è sensibilmente superiore a quanto ancora dovuto per oneri di urbanizzazione così come indicato all'articolo 11, comma 9 ed all'articolo 12, comma 9.

Riassumendo:

opere che la lottizzante si impegna a realizzare

euro 794.536,67 + 1.181.532,06= 1.976.068,73

oneri di urbanizzazione residui

euro **508.048,34 + 769.880,90 =** 1.277.929,20

**euro 1.976.068,73 > 1.277.929,20**

Il costo delle opere non dovrà essere superiore l'importo indicato.

6. La progettazione delle opere di cui ai precedenti comma 3 e 4 (preliminare, definitiva, esecutiva), la direzione lavori e ogni altro intervento è a cura e spese della lottizzante.
7. Entro ...giorni dalla stipula della presente convenzione verrà nominata una Commissione composta tre membri: da un dirigente dell'Amministrazione comunale o da un professionista di sua fiducia, da un professionista indicato dalla lottizzante e da altro professionista scelto di comune accordo dal Comune e dalla Lottizzante o, in caso di infruttuoso decorso del termine stesso, scelto su richiesta dell'Amministrazione comunale dall'ordine degli ingegneri della Provincia di Monza e Brianza. Le spese ed il funzionamento di detta Commissione saranno a carico della Lottizzante.
8. Detta Commissione condurrà, in fase esecutiva, le opportune verifiche economiche, anche in ordine a eventuali necessità sopravvenute e richieste dall'Amministrazione comunale e, qualora il costo complessivo delle opere di cui al presente articolo superasse l'importo massimo stimato (euro 1.976.068,73) provvederà a proporre lo stralcio alla Giunta Comunale di alcune opere del progetto esecutivo, preferibilmente tutte aventi ad oggetto una parte del complesso suscettive di considerazione autonoma (stralcio per lotti funzionali), che verranno poi eseguite direttamente dall'Amministrazione comunale, a propria cura e spese.
9. La Giunta Comunale, entro 60 giorni dal ricevimento dell'ipotesi di stralcio formulata dalla suddetta Commissione provvederà ad approvare lo stesso e la parte del progetto alla cui esecuzione provvederà, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la lottizzante o successori o aventi causa.

10. La lottizzante si impegna per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a portare ad ultimazione le opere di cui sopra nel più breve tempo possibile e comunque entro due anni dalla data in cui interverrà, dopo l'approvazione del progetto, il titolo abilitativo in variante ad esse relativo.

#### **ART. 14 - 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 non in contrasto con il permesso di costruire, vincolanti per l'operatore, 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 della lottizzante e dei tecnici da essa incaricati.
2. L'esecuzione degli strati superficiali delle strade e l'interramento delle canalizzazioni possono essere eseguiti soltanto dopo nulla-osta dell'Ufficio Tecnico comunale competente.

#### **ART. 15 - ONERI DI URBANIZZAZIONE – VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli interventi di edificazione privata previsti dal Piano di Lottizzazione vengono scomputati i costi, calcolati come indicato ai precedenti articoli 11 e 12, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e una quota parte dei costi delle opere di recupero e adattamento del complesso immobiliare esistente (art. 13), come meglio specificato nei precedenti articoli 11 e 12.
2. Ove dall'applicazione delle previsioni dei precedenti artt. 11 -12 risultasse una quota, a favore del Comune, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al netto degli scomputi, tale quota sarà versata nelle casse comunali in un'unica soluzione entro 60 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione Comunale.
3. Tutti gli oneri di cui agli articoli 11 e 12 vanno aggiornati e applicati nella misura vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire o alla presentazione delle denunce di inizio attività, anche in relazione ad eventuali modificazioni di cui all'art. 2 della presente convenzione. Gli aggiornamenti potranno essere effettuati solo in aumento. Anche il costo di realizzazione delle opere sarà aggiornato in applicazione del listino della C.C.I.A.A. di Milano vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire o delle presentazioni delle denunce di inizio attività.
4. Il contributo sul costo di costruzione verrà corrisposto nei modi e forme di legge.

#### **ART. 16 - GARANZIA FIDEJUSSORIA**

1. La lottizzante, in base al disposto del paragrafo 4, 5° comma, dell'articolo 8 L. 06/08/67 n. 765, e a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti in base alla convenzione stipulata in data 28.10.2005, ha prestato una fidejussione a mezzo polizza primaria Compagnia Assicurazioni, di € ..... (.....).

Detta polizza è stata integrata sino al raggiungimento della somma di € ..... circa (.....), pari al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente convenzione.

2. La lottizzante potrà richiedere riduzione dell'importo della fidejussione di cui al presente articolo, che il Comune si impegna ad accettare, man mano che interverranno i collaudi favorevoli delle opere di cui alla presente convenzione.

3. La riduzione di cui al presente articolo sarà proporzionata agli importi delle opere collaudate.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fidejussori. 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.

#### **ART. 17 - TERMINI DELLA STIPULA**

1. La stipula in atto pubblico della presente convenzione avverrà entro sei mesi dall'approvazione definitiva del progetto di lottizzazione.

#### **ART. 18 – COLLAUDO**

1. Tutte le opere di cui ai precedenti articoli 8, 11, 12 e 13 saranno collaudate da tecnico all'uopo incaricato dall'Amministrazione Comunale e a spese della Lottizzante.

2. La nomina del tecnico collaudatore dovrà avvenire per ogni opera entro 50 gg. dalla data in cui, a mezzo di raccomandata A.R., la lottizzante o i suoi successori o aventi causa comunicheranno l'intervenuta ultimazione dell'opera stessa.

3. In caso di infruttuoso decorso del termine di cui al precedente comma la lottizzante, successori o suoi aventi causa potranno chiedere all'Ordine degli Ingegneri di Monza e Brianza, di indicare il nome di un tecnico che il Comune sin da ora accetta formalmente come collaudatore delle opere, sempre a spese della Lottizzante.

4. La consegna delle opere stesse e delle aree sulle quali esse insisteranno e delle quali costituiranno pertinenza, interverrà nei termini di cui ai precedenti articoli calcolati dalla data del collaudo di cui al primo comma.

### **ART. 19 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti sino alla consegna delle singole opere ed aree.

### **ART. 20 – OPPOSIZIONE GIUDIZIARIA**

1. La lottizzante fa espressa rinuncia con la firma del presente atto ad ogni opposizione giudiziaria ed 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. 21 - SPESE**

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione saranno a totale carico della lottizzante; all'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28/06/1943, n. 666, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori successivi trattamenti più favorevoli.

### **ART. 22 - TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI**

1. La lottizzante 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 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 Regolatore Generale, ora Piano del Governo del Territorio.

### **ART. 23 – 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 al D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380.

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