

SCHEMA DI ATTO MODIFICATIVO ALLA CONVENZIONE URBANISTICA

SCHEMA DI ATTO MODIFICATIVO ALLA CONVENZIONE URBANISTICA del 15 marzo 2022, n. 16727 Rep- Atto n. 12373 notaio _____, per la VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO "EX COTONIFICIO CEDERNA" UNITA' "A" E "C".

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

si sono costituiti:

- il sig Rupolo Maurizio Amedeo, nato a Limbiate (MB) il giorno 13 settembre 1959, domiciliato per la carica in Milano (MI), via Bianca Maria n. 19, che interviene al presente atto in qualità di Consigliere Delegato della Litha srl con sede in Milano (MI), via Bianca Maria n. 19, numero di iscrizione presso il Registro delle imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 03919580963, e qui di seguito "Soggetto Attuatore";

- DE LOTTO Ing. Anna Paola, nata a _____ (____) il _____, domiciliata per la carica in Monza (MB), piazza Trento Trieste, che interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore Governo del Territorio del COMUNE DI MONZA con sede in Monza (MB),

piazza Trento Trieste, codice fiscale 02030880153, tale nominato con Provvedimento del _____, che in copia conforme all'originale al presente atto si allega sotto "_____", che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, autorizzato al compimento del presente atto in forza dei poteri ad esso conferiti dal combinato disposto dell'articolo 107 comma 3 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 51 dello Statuto del Comune di Monza, in esecuzione delle _____;

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

- che il COMUNE DI MONZA con deliberazione di Giunta Comunale n. 180 del 6 aprile 2006 ha approvato il Piano Particolareggiato denominato "Ex cotonificio Cederna" individuato da tre unità minime di intervento "A", "B" e "C" per una superficie complessiva di mq. 44.601,85 (quarantaquattromilaseicentouno virgola ottantacinque);

- che in data 13 luglio 2006 con atto a rogito del Notaio Alberto Paleari di Monza Rep. 62772/19053, registrato a Monza il Registrato a Monza e Brianza (TP7) in data 31/03/2022 n. 10049 Serie 1T € 430,00 Trascritto a: MILANO 2 in data 31/03/2022 al Reg. Gen. 43534 al Reg. Part. 29394 Trascritto a: MILANO 2 in data 31/03/2022 al Reg. Gen. 43535 al Reg. Part. 29395 € 90,00 Trascritto a: MILANO 2 in data 31/03/2022 al Reg. Gen. 43536 al Reg. Part. 29396 € 90,00 Trascritto a: MILANO 2 in data 31/03/2022 al Reg. Gen. 43537 al Reg. Part. 29397 € 235,00 Trascritto a: MILANO 2 in data 31/03/2022 al Reg. Gen. 43538 al Reg. Part. 29398 € 35,00 21 luglio 2006 al n. 8745 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 25 luglio 2006 ai n.ri 119509/62839, 119510/62840 e 119511/62841 è stata stipulata la Convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato "EX COTONIFICIO CEDERNA" per le unità "A" e "C" tra il COMUNE DI MONZA e la società LITHA S.r.l.;

- che la società LITHA S.r.l. ha indetto nel settembre 2006 un Concorso di Idee per la "Realizzazione di edifici pubblici ed opere di urbanizzazione da realizzarsi presso l'ex Cotonificio Cederna in via Cederna a Monza" in attuazione del Piano Particolareggiato "EX COTONIFICIO CEDERNA";

- che con deliberazione n. 71 del 29 novembre 2007 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), il cui avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) n. 51, Serie Inserzioni e Concorsi, del 19 dicembre 2007, data dalla quale gli atti costituenti il P.G.T. hanno acquistato efficacia (ai sensi dell'art. 13, comma 11, L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni);
- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 856 del 5 dicembre 2008, al fine di rendere possibile il perseguimento degli obiettivi definiti specificatamente nel P.G.T., ha ritenuto opportuno adeguare il Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna" procedendo attraverso una variante allo stesso;
- che il COMUNE DI MONZA con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 20 settembre 2010 ha approvato la variante al Piano Particolareggiato denominato "Ex Cotonificio Cederna" relativa alle sole unità denominate "A" e "C", per una superficie complessiva di mq. 42.471,81 (quarantaduemila quattrocentosettantuno virgola ottantuno);
- che con atto a mio rogito in data 16 dicembre 2010 Rep. 10856/7650, registrato a Desio il 30 dicembre 2010 al n. 15475 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 31 dicembre 2010 ai n.ri 162500/96814 e 162501/96815, è stata stipulata la Convenzione urbanistica della variante al Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna" per le unità "A" e "C" tra il COMUNE DI MONZA e la società LITHA S.r.l.;
- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 87 del 21 febbraio 2012, ha ritenuto opportuno adeguare il Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna", approvato nel 2010, procedendo attraverso una variante allo stesso; - che con deliberazione di Giunta Comunale n. 305 del 3 maggio 2012 è stata approvata la variante al P.P. denominato "Ex Cotonificio Cederna";
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 10 gennaio 2013 si è preso atto della nuova soluzione planivolumetrica relativa alla sistemazione delle aree a standard del suddetto Piano Particolareggiato; - che con atto a mio rogito in data 4 luglio 2013 Rep. 12804/9281, registrato a Desio il giorno 8 luglio 2013 al n. 7220 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 9 luglio 2013 ai n.ri 64805/44362, 64806/44363, 64807/44364 e 64808/44365, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica della Variante al Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna" per le unità "A" e "C" tra il COMUNE DI MONZA e la società LITHA S.r.l.;
- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 170 del 7 maggio 2015, ha ritenuto opportuno adeguare il Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna" procedendo attraverso una variante allo stesso; - che con deliberazione di Giunta Comunale n. 309 del 22 settembre 2015 è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato denominato "Ex Cotonificio Cederna";
- che con atto a mio rogito in data 23 dicembre 2015 Rep. 14191/10392, registrato a Monza il 12 gennaio 2016 al n. 345 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 15 gennaio 2016 ai n.ri 2793/1538, è stata stipulata Convenzione Urbanistica della Variante al Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna" per le unità "A" e "C" tra il COMUNE DI MONZA e la società LITHA S.r.l.;
- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 215 del 30 luglio 2019, ha accolto la richiesta della società LITHA S.r.l. ritenendo opportuno adeguare il Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna" approvato nel 2015, procedendo attraverso una Variante dello stesso;
- che l'art. 7 delle Norme di Attuazione della variante al Piano Particolareggiato consente al privato proprietario di attuare in proprio il Piano Particolareggiato e sua variante di che trattasi; - che per tutto quanto riguarda le modalità di utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area di intervento si fa riferimento agli elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato stesso e sua variante, secondo quanto previsto dall'art. 2 delle Norme di Attuazione della variante al Piano Particolareggiato;

- che, ai sensi dell'art. 7 delle Norme di Attuazione della variante al Piano Particolareggiato, le obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore sono stabilite con la presente Convenzione;

- che la sopraindicata intervenuta società è titolare della proprietà esclusiva, nonché della piena disponibilità delle aree di seguito identificate come unità di intervento "A" e "C" situate nel Comune di Monza e costituenti parte delle aree incluse nella perimetrazione di Piano Particolareggiato denominato "Ex Cotonificio Cederna", fatta eccezione per le porzioni già cedute al Comune di Monza in forza della Convenzioni stipulate in data 13 luglio 2006, in data 16 dicembre 2010, in data 4 luglio 2013 ed in data 23 dicembre 2015;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 14 settembre 2021, è stata adottata la variante al Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna" e con deliberazione di Giunta Comunale n. 231 del 9 novembre 2021, la suddetta variante è stata definitivamente approvata;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 18 gennaio 2022 sono state approvate delle modifiche alle aree in cessione del Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna";

- le unità "A" e "C" complessivamente sono così distinte:

"UNITA' DI INTERVENTO - A"

aree già a suo tempo individuate con gli originari mappali 65 - 66 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 74 - 76 - 78 - 80 - 81 - 230 - 236 e 237 del foglio 62, relative all'ex complesso produttivo. Le aree di cui sopra risultano attualmente identificate in Catasto Terreni ed in Catasto Fabbricati del Comune di Monza al foglio 62 con i mappali 68 - 71 - 306 - 346 - 307 - 308 - 332 - 309 - 348 - 350 - 394 - 400 - 399 - 339 - 398 - 395 - 397 - 318 - 401 - 340 - 334 - 352 - 333 - 337 - 396 - 363 - 338 - 341 - 76 - 362 - 81 - 364 - 402 - 353 - 236 - 237 - 342 - 230 - 315 - 392 - 391 - 393 - 381 - 382 - 390 - 386 - 387 - 367 - 388 - 316 - 385 - 322 - 389 - 317 - 383 - 384 - 296 - 380 - 294 - 379 - 374 - 372 - 325 - 378 - 292 - 375 - 336 - 377 - 376 - 351 - 310 - 312 - 371 - 369 - 373 - 370 - 357 - 368 - 349 - 298 - 366 - 299. Il tutto esattamente individuato con contorno rosso nell'estratto di mappa catastale che, approvato dalle parti, sottoscritto dalle stesse e da me Notaio, al presente atto si allega sotto "E";

"UNITA' DI INTERVENTO - C"

area individuata al mappale 94 del foglio 62, relativa alla Chiesa di San Francesco, individuata con contorno rosso nell'estratto di mappa catastale che, approvato dalle parti, sottoscritto dalle stesse e da me Notaio, al presente atto si allega sotto "F";

- che la sopraindicata intervenuta società LITHA S.r.l. intende attuare gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato e sua variante relativamente alle unità "A" e "C";

- che le aree delle UNITA' DI INTERVENTO "A" e "C" hanno una superficie complessiva da rilievo pari a mq. 42.471,81 (quarantaduemila quattrocentosettantuno virgola ottantuno) e nel P.G.T. approvato dal Consiglio Comunale di Monza con deliberazione n. 71 del 29 novembre 2007, sono individuate come segue: "Ambito Strategico n. 16 (via Cederna) del Documento di Piano, fatta eccezione per la particella individuata al foglio 62 mappale 236 classificata come area "B2 classe V" (zona residenziale edificata classe V) ai sensi del Piano delle Regole; - che le aree dell'unità di intervento "A" e "C" nel P.G.T. 2017 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 6 febbraio 2017, erano individuate come segue: "Area interessata da Piani Attuativi / Programmi Integrati di Intervento approvati e/o adottati" (ex art. 21, comma 3) N.A. del Piano delle Regole 2017;

- che l'area dell'unità di intervento "A" e "C" nella variante al P.G.T. approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 20 dicembre 2021, diventato efficace ai sensi di legge con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 2 febbraio 2022, è individuata come

segue "Area interessata da Piani Attuativi / Programmi Integrati di Intervento approvati e/o adottati" (ex art. 21) N.A. del Piano delle Regole approvato. Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monza in data 11 marzo 2022 n. 38/22 che, in copia conforme all'originale digitale, al presente atto si allega sotto "G", fatta avvertenza che da tale data non sono intervenute mutazioni negli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO CHE

con nota Prot. 83905 del 08/05/2023 il Soggetto Attuatore ha trasmesso proposta di modifica della destinazione d'uso dell'edificio 10 di cui alla Tavola 5 del P.P. "Ex Cotonificio Cederna".

La proposta di modifica della convenzione è stata adottata con Deliberazione di G.C. n. _____ del _____

Tanto premesso ed approvato quale parte integrante del presente atto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Il Comune di Monza e il Soggetto Attuatore concordemente convengono che la Convenzione Vigente sia modificata come di seguito riportato:

- l'Art. 2 "TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI" al comma 4 è riformulato come segue: "Le tempistiche di progettazione e realizzazione inerenti all'edificio ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale, nonché relativa superficie accessoria, sono indicate al successivo articolo 14 della presente Convenzione".

- L'Art. 4 "CESSIONE DI AREE A SERVIZI" è riformulato come segue:
 - il comma 1 è riformulato come segue: "Il Piano Particolareggiato di cui alla presente Convenzione prevede la cessione al Comune come aree destinate ad opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, per una superficie complessiva di mq. 12.780,3 (dodicimilasettecentootanta virgola trentaquattro), individuate nella Tavola 6 di cui alla D.G.C. n. 8/2022 che, in copia conforme all'originale rilasciata dal Comune di Monza in data 16 febbraio 2022, al presente atto si allega sotto "H", con campitura uniforme di colore verde chiaro, racchiuse dalla poligonale "A4-B1-B2-B3-B4-B22-B21-B20-B19-B18-B17-B16-B15-B14-B7-B8-B13-A56-A55-B23-B24-B24bis-B25-B25bis-B25ter-B26-B27-B28-B29-B30-B31-A31-A30-A32-A33-A34-A35-A36-A37-A38-A39-A40-A43-A20-A19-A5-A4". Tali aree sono destinate a verde attrezzato, edificio ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale, percorsi ciclo-pedonali e parcheggi di superficie."
 - il comma 5 è riformulato come segue: "Le aree suddette rimangono nella disponibilità del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa ai fini della realizzazione delle opere di cui ai successivi art. 12 e art. 14.
 - Il comma 7 è riformulato come segue: "Il Soggetto Attuatore oltre a quanto indicato al comma 1 del presente articolo, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., si impegna per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare, nei termini indicati all'art. 14 ed a cedere il manufatto costituito da un piano interrato quale superficie accessoria dell'edificio ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale, della superficie di 240,00 mq, contraddistinto nella Tavola 6, allegata al presente atto ed indicato con campitura uniforme verde racchiuso dalla poligonale "B32-B33-B34-B35-B32". L'effettiva collocazione e le relative caratteristiche costruttive verranno verificate in sede di approvazione del progetto relativo all'edificio ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale.

- Il comma 9 è riformulato come segue: “Ai fini della garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 20, il costo presunto della superficie accessoria dell’edificio ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale così come indicato nella Relazione illustrativa e finanziaria allegata al presente atto è di € 50.000,00.

- L'Art. 5 “CESSIONE GRATUITA DI EDIFICI ESISTENTI DA DESTINARE IMPIANTO SPORTIVO CON SALA ESPOSITIVA E POLIFUNZIONALE” è riformulato come segue: ART. 5 “CESSIONE GRATUITA DI EDIFICI ESISTENTI DA DESTINARE AD EDIFICIO AD USO BIBLIOTECA, SPAZIO CULTURALE E/O POLIFUNZIONALE”.

Il comma 2 è riformulato come segue: Gli edifici sono stati ceduti nello stato di fatto in cui si trovavano, al netto delle demolizioni di cui all'art.11, ai fini del loro recupero, ristrutturazione e ampliamento che è volta alla realizzazione dell’edificio ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale, di cui al successivo art. 14. Detti edifici sono meglio identificati alla Tavola 2 allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 20 settembre 2010 come “edifici oggetto di ristrutturazione - archeologia industriale” recante i n.ri 16 parte, 18, 19 e 20.

- L'Art. 10 “CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE” al comma 6 è riformulato come segue:” Il Soggetto Attuatore al fine di migliorare la dotazione di servizi del contesto territoriale e di conseguire una migliore qualità urbana e sociale, si impegna in piena liberalità, a finanziare il complesso immobiliare a destinazione pubblica, edificio ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale, per una quantità di opere pari a un importo di € 1.869.836,02 come meglio esplicitato al successivo art. 14 oltre a quanto indicato all’art. 4 (comma 9) della presente Convenzione.”

- L'Art. 12 “OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA” al comma 8 è riformulato come segue:” Il Soggetto Attuatore, si impegna a completare le opere di urbanizzazione site all’interno dell’area di cantiere dell’edificio 10 presentando l’istanza per l’ottenimento del relativo titolo abilitativo entro 6 mesi dalla richiesta del Comune. Il costo presunto di tali opere di urbanizzazione primaria è stato stimato, ai fini della garanzia fidejussoria, in € 50.000,00”

- L'art. 14 è riformulato come segue: ART. 14 - RECUPERO ED AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI, DESTINATI A EDIFICIO AD USO BIBLIOTECA, SPAZIO CULTURALE E/O POLIFUNZIONALE”.

1. Il Piano Particolareggiato, approvato da ultimo con D.G.C. n. _____, prevede la realizzazione nell’edificio 10 di cui alla Tav. 5 di un edificio ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale, per una quantità di opere pari a un costo di 1.869.836,02. L’edificio dovrà essere progettato nel rispetto di quanto disposto all’art. 5 del Decreto Legge del 04/06/2013 n. 63 e art 4-bis del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192. “Edifici ad energia quasi zero”.

2. Il Soggetto Attuatore a tal fine conferma l’impegno già assunto con la sottoscrizione della Convenzione stipulata in data 16 dicembre 2010, art. 14 comma 3 c), impegno che si concretizza con un contributo di € 1.750.266,05 quale onere aggiuntivo rispetto a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione oltre a € 119.569,97 che secondo quanto richiesto dal

Comune con delibera di Giunta Comunale del n. 215 del 30/07/2019 non verrà riconosciuto a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Per cui il contributo aggiuntivo, interamente finanziato dal Soggetto Attuatore senza prevederne scomputi dagli oneri di urbanizzazione, corrisponde ad un importo complessivo di € 1.869.836,02.

3. La progettazione delle opere relative all'edificio destinato ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale, il progetto di fattibilità tecnica - economica, il progetto esecutivo, la direzione lavori e quant'altro dovuto ed indispensabile per la realizzazione di un'opera pubblica sarà a totale cura e spese del Soggetto Attuatore e aventi causa a qualsiasi titolo. Per cui il Soggetto Attuatore, si impegna:

- a predisporre il progetto di fattibilità tecnica - economica del citato edificio entro 2 mesi dalla firma della presente convenzione;
- a predisporre il progetto esecutivo entro 2 mesi dall'approvazione del progetto di fattibilità tecnica - economica;
- a richiedere il titolo edilizio abilitativo entro 1 mese dall'approvazione del progetto esecutivo;

4. Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a consegnare le opere dell'edificio destinato ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale, per un importo pari a € 1.869.836,02 oltre a quanto indicato all'art. 4 (comma 9), entro 18 mesi dalla data di inizio lavori, che dovrà avvenire entro 1 mese dal momento in cui interverrà il titolo abilitativo ad esse relativo di cui al comma 3 del presente articolo.

- L'art. 20 "GARANZIA FIDEJUSSORIA" è riformulato come segue:
 - Il comma 1 è riformulato come segue: "Il Soggetto Attuatore, in base al disposto del paragrafo 4, 5° comma, dell'articolo 8 Legge 06/08/67 n. 765, e a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti in base alla presente Convenzione, presta fidejussioni bancarie, o polizze di primaria Compagnia di Assicurazioni, il cui importo globale € 4.492.620,04 corrisponde al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente Convenzione. In particolare, sono garantite con specifiche fidejussioni i seguenti impegni assunti:
 - opere da eseguire a scomputo oneri (art. 12, commi 1bis, 7 e 8) corrispondente a € 1.606.833,93;
 - oneri di urbanizzazione a conguaglio € 965.950,09;
 - opere per edificio ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale pari (art. 14) a € 1.869.836,02;
 - spazio interrato per edificio ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale, (art. 4, comma 9) € 50.000,00;"
 - Il comma 2 è riformulato come segue: "Il Soggetto Attuatore potrà richiedere una riduzione dell'importo globale della garanzia di cui al presente articolo, che il Comune si impegna ad accettare, man mano che interverranno i collaudi favorevoli delle opere e/o avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e/o al verificarsi delle condizioni indicate all'art. 14 nonché all'art. 4 (comma 9) in merito all'edificio ad uso biblioteca, spazio culturale e/o polifunzionale, .

- L'art. 21 "MODALITÀ DI COLLAUDO" al comma 1 è riformulato come segue: "Tutte le opere di cui ai precedenti articoli 9, 12, 13 e 14 saranno collaudate, a cura di un Tecnico indicato dal Comune e con spese a carico del Soggetto Attuatore."