

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

“MONZACAR S.P.A.”

IN VIALE DELLE INDUSTRIE 44/48 - MONZA

REPUBBLICA ITALIANA

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

si sono costituiti:

- il sig. Edoardo Di Seri, nato a Milano, il 21/11/1973, che dichiara di intervenire in nome e nell'interesse della Monzacar S.p.A., con sede in Monza, via Foscolo, 59/A (C.F. DSRDRD73S21F205A), nella sua veste di Amministratore della stessa, presso la quale è domiciliato e qui di seguito chiamato Attuatore;

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

A1) area individuata ai mappali 20 – 54 – 75 – 77 del foglio 103, N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "A";

- il sig. _____, nato a _____ il _____, in qualità di Dirigente pro-tempore del "Settore Edilizia", legale rappresentante del Comune di Monza con sede in Monza piazza Trento e Trieste, codice fiscale 02030880153 autorizzato al compimento del presente atto in forza dei poteri ad esso conferiti dal combinato disposto dell'art. 107 comma 3 del D. Lgs 267/2000 e dell'art. 51 dello Statuto del Comune di Monza adottato con delibere C.C. n. 21 del 27 marzo 2003 e n. 10 del 2 febbraio 2004, dalla D.G.C. n. 821 del 18 dicembre 2007 e dai provvedimenti di nomina prot. n. 118296 e n. 118290 del 24 dicembre 2007;

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 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 con la Lettera A1, meglio identificata nell'allegata tav. 5 dalla spezzata A-B-C-D-E-F-G-H-A;

c) che l'area di cui alla Lettera **A1** ha una superficie totale di mq 25.870 e nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29 novembre 2007 è individuata:

- Mappali 20 75 77 e parte mappale 54 come «Ambito strategico 66A » nel Documento di Piano per una superficie di 25.310 mq;
- Parte mappale 54 come area “SV” (mobilità e viabilità locale e generale – viabilità primaria) disciplinata dall'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi per una superficie di 560 mq

il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data 29/11/2012, che si allega sotto la lettera "B";

d) 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 di quanto previsto dal Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

e) che per l'utilizzazione a scopo edificatorio dell'area di cui alla Lettera **A1**, è stato presentato dall'attuatore un progetto di Piano Attuativo (protocollo comunale n. del, Registro pratiche edilizie al n.);

f) che il progetto di Piano Attuativo presentato è conforme alle previsioni del vigente P.G.T. e, più precisamente, prevede:

- una SIp massima ammissibile di 5.062 mq calcolata ai sensi dell'art. 8 delle N.T. del Documento di Piano (dell'art. 2 del Piano delle Regole) del P.G.T. approvato con delibera C.C. n. 71 del 29 novembre 2007. Il valore di SIp (5.062 mq) costituisce il limite massimo dell'intervento secondo la presente Convenzione;

- la realizzazione di 102 mq di S.L.P., determinando una S.L.P. residua di 4.960 mq calcolata secondo gli indici riportati sulla scheda attuativa dell'ambito;

- una superficie fondiaria di intervento pari a 24.432 mq

- una superficie in cessione ad uso pubblico pari a 1.438 mq

g) che il progetto di Piano Attuativo ha conseguito il *parere favorevole* della Commissione per il Paesaggio in data _____ ;

VISTI

1. la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano attuativo;
2. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano attuativo, nel-le forme di legge, in seguito ai quali sono/non sono pervenute osservazioni;
3. la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____ esecutiva, con la quale veniva approvato il Piano attuativo;
4. la L.R. n.12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i., la L. n. 106 del 12 luglio 2011

CIO' PREMESSO 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:

- all. A Estratto mappa catastale
- all. B Certificato di destinazione urbanistica
- all. C. Titolo di proprietà
- all. D Relazione illustrativa
- elaborati grafici urbanistici in n. 5 tavole e specificatamente:
 - tav. 1 – Estratti cartografici
 - tav. 2 – Rilievo dell'area e documentazione fotografica
 - tav. 3 – Planimetria generale, piante, prospetti, sezioni, particolare costruttivo
 - tav. 4 – Schema fognature
 - tav. 5 – Individuazione area in cessione e superficie fondiaria

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 le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi di tutte le opere previste dal Piano Attuativo, nel termine di 24 mesi per gli interventi edilizi dalla data della stipula in atto pubblico della presente Convenzione 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. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di dieci (10) anni dalla esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

3. In conformità con quanto disposto dalla scheda allegata al Documento di Piano (ambito 66), si prevede che le funzioni assentite siano a carattere temporaneo, contenuto nel termine massimo di cinque (5) anni dalla stipulazione della convenzione e con impegno, decorso tale termine, di recuperare le aree a verde e/o rimboschirle, salvo differenti previsioni urbanistiche che dovessero nel frattempo essere operate dalla futura strumentazione urbanistica generale.

4. Completato l'intervento di recupero a verde e rimboschimento con conformazione agricola dell'area, di cui al comma 3, l'attuatore avrà diritto alla

restituzione della somma versata quale monetizzazione di cui all'art. 4, comma 6, entro 60 giorni dalla certificazione di fine lavori di cui al comma 3 dell'art. 10 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:

- l'area di mq 1.438 a parte del mappale 54 - 75 del foglio 103, indicata dalla spezzata A-B-C-D-A nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 5

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.

3. 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.

4. Le aree che competono al Piano attuativo e da cedersi al Comune sono così quantificate, rispetto al maggior valore determinato dal confronto tra il 10% della Superficie Fondiaria interessata ed il 10% della SLP massima realizzabile (articolo 6 comma 6 delle N.T.A. del Piano dei Servizi)::

| | | |
|---|-----------|-----------------|
| Superficie fondiaria | mq | 24.432 |
| Slp a destinazione produttiva | mq | 102 |
| Aree di cessione produttivo (10% Sf) | mq | 2.443,20 |
| Aree di cessione individuate | mq | 1.438,00 |

5. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente, all'interno del Piano Attuativo è prevista la cessione parziale delle aree previste a favore del Comune per una superficie netta di 1.438 mq.

6. Complessivamente le aree cedute assommano a 1.438 mq, risultando inferiori alla previsione di aree in cessione dovute ai sensi delle norme vigenti. Pertanto, la rimanente quota di aree in cessione dovute e da monetizzare, ai sensi dall'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., sono così quantificate secondo i criteri approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 559 del 11/10/2012:

- mq 1005,20 per un'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione pari ad € 92.981,00 (novantaduemilanovecentoottantuno Euro) (1.005,20 mq x 92,5 €/mq).

7. La somma di cui al precedente comma deve intendersi vincolata come da art. 3, comma 4, della presente Convenzione.

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

1. Il Piano Attuativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Le spese tecniche per la redazione dei frazionamenti sono a carico dell'attuatore, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

3. 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 03 aprile 2006 n. 152 e dal relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M. 25 ottobre 1999 n. 471.

4. La manutenzione ordinaria (pulizia, sfalcio, etc....) delle aree in cessione è assunta in carico dagli operatori per la durata della presente Convenzione

5. Il soggetto 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 dall'art. 22 del Codice etico del Comune di Monza approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 29.11.2012, esecutiva in data 17.12.2012.

6. Nel caso in cui – entro il termine quinquennale – la strumentazione urbanistica venga variata al fine di rendere definitivo l'assetto urbanistico oggi definito, l'attuatore sarà obbligato a realizzare nel termine di 6 mesi gli interventi di mitigazione paesaggistica interni al lotto, come richiesti dalla Commissione per il Paesaggio.

ART. 6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad **€ 3.437,40**, come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione primaria industria e artigianato:

Slp mq 102 x €/mq 33,70 = € 3.437,40

ART. 7 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € 2.657,10, come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione secondaria industria e artigianato:

Slp mq 102 x €/mq 26,05 = € 2.657,10

ART. 8 – SMALTIMENTO RIFIUTI

1. L'importo per smaltimento rifiuti risultante dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad **€ 1.060,80**, come di seguito specificato:

- importo smaltimento rifiuti industria e artigianato:

Slp mq 102 x €/mq 10,40 = € 1.060,80

ART. 9 – CONGUAGLIO OPERE/ONERI

1. Non sono previste opere a scomputo e pertanto gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e oneri di smaltimento rifiuti da versare al Comune sono **€ 7.155,30** (settemilacentocinquantacinque/30), salvo eventuali riduzioni previste dalla delibera di Giunta Comunale n. 43 del 3/11/2008.

ART. 10 - VIGILANZA SULL' ESECUZIONE DELLE OPERE

1. All'Ufficio Tecnico comunale spetta la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori, nonché il potere di impartire prescrizioni e direttive, vincolanti per l'operatore, non in contrasto con il titolo abilitativo, 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 del Proprietario e dei Tecnici da essa incaricati.
2. L'esecuzione di ogni eventuale opera sulle strade e/o sulle aree pubbliche, compreso l'interramento delle canalizzazioni possono essere eseguiti soltanto dopo nulla-osta dell'Ufficio Tecnico comunale.
3. Le opere di ripristino ambientale di cui all'art. 3, comma 3, dovranno essere realizzate, secondo gli indirizzi dati dal competente Ufficio comunale, nel termine di 6 mesi dalla scadenza del termine quinquennale dalla stipula della presente Convenzione. L'avvenuto ripristino e rimboschimento dovranno essere certificati mediante sopralluogo congiunto tra le Parti.

ART. 11 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'area di intervento è classificata dal vigente Allegato A16 del P.G.T. relativo alla Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica, in classe 3, sottoclasse di fattibilità 5, ripartizione I (Sottoclasse concorrente da rispettarsi nell'esecuzione dell'intervento: 2.2 Vulnerabilità delle falde superficiali). **3.5.I. Aree con riporto di materiale e/o aree degradate** (ex cave e discariche e aree degradate); **aree dismesse**.
2. Prima dell'effettivo rilascio dei titoli abilitativi edilizi dovrà essere prodotta specifica relazione di tecnico abilitato in materia, di rispetto delle prescrizioni contenute nelle N.T.A. geologiche (Elaborato A16_Geo All. 1) relativamente:

2.1: alla Classe 3, Sottoclasse 5:

“Le aree con riporto di materiale (ex cave e discariche) potranno essere riqualificate a verde o adibite a servizi di pubblica utilità. Sono da escludere piani di lottizzazione e interventi di edilizia privata nei casi in cui non sia possibile la completa rimozione del riempimento. Per quanto riguarda la installazione di servizi di pubblica utilità il progetto dovrà essere accompagnato da indagini ai sensi del DM 11/3/1988 e successiva Circ.LL.PP. 30483/1988, con gli approfondimenti di cui sopra. Inoltre l'indagine dovrà definire l'evoluzione dello stato di assestamento del riempimento in funzione delle opere in progetto. In particolare si dovrà accertare e prevenire la creazione di vuoti per scorrimento di acque di percolazione e libere e l'entità dei cedimenti differenziali. In queste aree andrà verificata ed eventualmente vietata la dispersione di acque bianche nel suolo”

2.2 e con riferimento alle prescrizioni di cui alla Sottoclasse concorrente 2.2 Vulnerabilità delle falde superficiali:

“ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento delle caratteristiche fisico chimiche delle acque della falda superficiale [...] In quest'ottica tutte le situazioni nuove o pregresse che costituiscono centro di pericolo per la falda, così come indicate nel capitolo A4 della parte analitica della relazione geologico ambientale, devono essere messe in sicurezza”.

In tal senso dovrà essere adeguatamente vagliata la soluzione progettuale per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, posto che nella

soluzione prospettata non viene modificata la attuale pavimentazione *in terreno naturale a granulometria variabile (da limo a ghiaia), spianato e compattato.*

Particolare attenzione dovrà essere posta al rispetto dei contenuti del Regolamento Regionale n° 4/2006 ed alle specifiche linee guida di riferimento, per quanto applicabili.

2. In sede di prima progettazione edilizia saranno adottate le eventuali richieste avanzate dalla Commissione per il Paesaggio.

ART. 12 - TARIFFE APPLICATE

1. Tutti gli oneri, di cui agli artt. 6, 7 e 8 della presente Convenzione, dovranno essere adeguati alle eventuali nuove tariffe qualora la richiesta del titolo abilitativo avvenga dopo 36 mesi dall'approvazione del Piano di 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 di cui agli artt. 6, 7 e 8 della presente Convenzione dovranno essere versate al Comune all'atto del rilascio o efficacia del titolo abilitativo. Tali somme potranno essere rateizzate con il pagamento del 50% al rilascio o efficacia del titolo abilitativo e per il rimanente 50% in corso d'opera in due rate: la prima (25%) a 12 mesi dalla data del rilascio o efficacia del titolo abilitativo, la seconda (25%) a 24 mesi dalla stessa data.

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

Per i versamenti rateizzati valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

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

ART. 13 - TERMINI DELLA STIPULA

1. La stipula in atto pubblico della presente Convenzione avverrà entro 6 mesi dall'esecutività 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.

ART. 15 - 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. 16 - SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico dell'attuatore.

ART. 17 - 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. 18 - LEGGI E REGOLAMENTI

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

Letto, approvato e sottoscritto, li _____

L'attuatore _____