

COMUNE DI MONZA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

TP4
ASSOCIATI
STUDIO PROGETTAZIONE



PROPONENTI:

COOP LOMBARDIA S.C.

FIORANI s.r.l.

barbara laria

architetto

roberto laria

ingegnere

giorgio motta

architetto

OGGETTO

PIANO ATTUATIVO AMBITO AT12
EX-CGS via Solferino/via Marsala

BOZZA DI CONVENZIONE

DATA

Luglio 2016

AGG. Gennaio 2018

PRATICA

307/14

ELABORATO

B

- la riproduzione è vietata senza l'autorizzazione dei progettisti -

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO AT12
"VIA SOLFERINO – VIA MARSALA, EX CGS" IN MONZA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila _____, addì _____, del mese di _____, avanti al sottoscritto dottor _____ notaio in _____, si sono costituiti:

- dottor Daniele Ferré, nato a Busto Arsizio (VA) il 27.02.1956, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della "**COOP LOMBARDIA SOC. COOPERATIVA**" con sede in Milano, viale Famagosta n.75, codice fiscale/n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 000856620158;
- dottor Ferrari Marco, nato a Milano il 22.05.1981, e domiciliato per la carica a Milano, via Savona n. 94, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico ed in rappresentanza della società "**FIORANI S.R.L.**", con sede in Milano, via Savona n. 94, codice fiscale/n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 09160820966

di seguito "SOGGETTO ATTUATORE"

- da una parte -

- _____, 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. 267/2000 e dell'art. 51 dello Statuto vigente del Comune di Monza in virtù del Decreto del Sindaco in data _____ prot. _____

di seguito indicato come "**COMUNE**"

- 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 CHE

- a) il Soggetto Attuatore è proprietario ed ha la piena disponibilità delle aree:
 - Coop Lombardia S.C. – area parzialmente edificata sita in Comune di Monza tra la via Solferino e la via Marsala, area di circa mq 9.900, costituita da:

- Fabbricati già ad uso produttivo e attualmente dismessi con annessa area di pertinenza il tutto rappresentato e censita nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:
 - Fg. 71, mapp. 261, sub 701, via Marsala n. 24, piano T-S1, cat. D/7, rendita € 34.572;
 - Fg. 71, mapp. 261, sub 703, via Marsala n. 24, piano 1, cat. D/7, rendita € 298;
- Area scoperta edificabile distinta e censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
 - Fg. 71, mapp. 260, sub 701, via Marsala n. 24, piano T, area urbana, mq 3345;
- Fiorani S.R.L. – area parzialmente edificata sita in Comune di Monza tra la via Solferino, il canale Villoresi e la via Marsala, di circa mq 3.140, costituita da:
 - Fabbricati già ad uso produttivo e attualmente dismessi con annessa area di pertinenza il tutto rappresentato e censita nel catasto fabbricati di detto comune come segue:
 - Fg. 71, mapp. 261, sub 702 e mappale 284 graffati, via Marsala n. 24, piano T-1, cat. D/7, rendita € 18.360,00;
 - Area scoperta edificabile distinta e censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
 - Fg. 71, mapp. 283, via Marsala n. 24, piano T, area urbana, mq 655;
- b) che la proprietà del Soggetto Attuatore consiste in un'area industriale dismessa avente una superficie territoriale rilevata di 13.000 mq (vedi Tav. 4), sulla quale insistono fabbricati inutilizzati di caratteristiche diverse aventi una S.l.p. complessiva di mq. 10.522 (0,80 mq/mq). Il fabbricato più grande è un opificio industriale privo di qualità architettoniche, mentre il fabbricato a destinazione uffici e servizi posto in fregio al canale Villoresi, di cui è prevista la riqualificazione, è di interesse architettonico e per tale motivo è individuato tra i *“Manufatti di archeologia industriale”*;
- c) che il Consiglio Comunale ha approvato una variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) con Deliberazione n. 8 del 06.02.2017, divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 18, Serie Avvisi e Concorsi del 3 maggio 2017;
- d) che il Piano di Governo del Territorio vigente classifica il compendio di proprietà del Soggetto Attuatore di cui al precedente comma a), come Ambito di Trasformazione *“AT_12 – via Solferino – via Marsala, ex CGS”* soggetto alla disciplina del Documento di Piano. Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune in data _____, che verrà allegato al presente atto sotto la lettera _____;
- e) che dell'ambito *“AT_12 – via Solferino – via Marsala, ex CGS”* è ricompresa anche l'area di proprietà comunale di mq. 136 catastali così individuata nel Catasto terreni del Comune:

- Fig. 71, mapp. 243, Ente Urbano, are 1,36, senza reddito;

Tale area, esterna alla recinzione del complesso immobiliare del Soggetto Attuatore, è già da tempo utilizzata a sede stradale (marciapiede). Ai sensi dell'art. 2 (comma 2, punto a) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole le “*aree di proprietà pubblica corrispondenti a sedi stradali esistenti*” sono escluse dal calcolo della capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice Ut;

- f) 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, fatta eccezione per la fascia di rispetto di 10,00 m dal canale Villoresi;
- g) che per il recupero dell'area di cui ai precedenti punti è stata presentata dal Soggetto Attuatore una proposta di Programma Integrato di Intervento (protocollo comunale n. 112924 del 25 luglio 2016, Registro pratiche Piani Attuativi n. 12/16), successivamente modificato nella definizione di un Piano Attuativo a seguito dell'intervenuta approvazione della variante al P.G.T. con D.C.C. n. 8/2017;
- h) che la proposta di Piano Attuativo, conforme al P.G.T. vigente e coerente con le finalità e lo spirito della normativa comunale, è specificamente rivolta al conseguimento degli obiettivi enunciati nella scheda d'ambito “*AT_12 – via Solferino – via Marsala, ex CGS*” del Documento di Piano che vengono di seguito sinteticamente descritti:
 - realizzare un percorso ciclo-pedonale fra via Marsala e via Solferino;
 - realizzare uno spazio di uso pubblico, piazza, di collegamento tra la via Marsala e la via Solferino;
 - creare un'ampia dotazione di parcheggi nella quasi totalità in interrato, anche al servizio delle funzioni pubbliche presenti nella zona;
 - mettere a disposizione degli uffici comunali 60 posti auto nell'autorimessa interrata, ad uso esclusivo del Comune, garantiti attraverso il sistema informatico di controllo e gestione degli accessi al parcheggio;
 - mantenere e riqualificare l'edificio di archeologia industriale posto lungo il canale Villoresi;
 - destinare circa 250 mq di S.l.p., dell'edificio polifunzionale a servizi privati di interesse generale.

Il progetto è altresì caratterizzato:

- dalla rigenerazione urbana della zona mediante la realizzazione di una nuova piazza e del percorso di collegamento, progettato per favorire la mobilità dolce, tra le vie Marsala, Solferino e l'ambito di riqualificazione dell'ex Ospedale San Gerardo;
 - dalla localizzazione di una media struttura di vendita ad insegna Coop Lombardia al servizio del quartiere;
- i) che il progetto di Piano Attuativo presentato prevede una S.l.p. totale di mq. 8.450, calcolata ai sensi dell'art. 2 (comma 2 punto d) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, e più precisamente, con riferimento alla Tav. 7 del Piano Attuativo:
- Edificio A con destinazione funzionale Media Struttura di Vendita mista (superficie di vendita ≤ 2500 mq), con relativi spazi ancillari (ufficio spazio soci per attività di servizio/assistenza, assistenza post-vendita, punto di accoglienza clienti, punto ristoro), per una S.l.p. complessiva di mq 5.035;
 - Edificio B, di cui è previsto il mantenimento (archeologia industriale), con destinazione polifunzionale: direzionale, uffici, banche, studi professionali, sedi di associazioni culturali, sociali, politiche, attività per il tempo libero, pubblici esercizi, laboratori scientifici e di ricerca, servizi alla persona, commercio, oltre a servizi privati di interesse generale, per una S.l.p. di circa 250 mq. La S.l.p. complessiva dell'edificio è di 3.415 mq.

Il valore di S.l.p. di **mq 8.450**, pari alla somma delle S.l.p. degli Edifici A e B, costituisce il limite massimo dell'intervento ai sensi della presente Convenzione;

- j) che il Piano Attuativo (come ex Programma Integrato di Intervento) ha conseguito, da ultimo, il parere della Commissione Paesaggio nella seduta del 31.01.2017;
- k) che la proposta di Piano Attuativo risulta sotto i limiti dimensionali previsti dalla legge, di cui alle tipologie di opera inserite negli allegati III e IV dell'ordinamento statale e regionale (ossia rispettivamente D. Lgs. 152/2006 e L.r. 5/2000 e s.m.i.), per l'eventuale assoggettamento a specifica procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

VISTI

1. la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;
2. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali _____ sono pervenute osservazioni;
3. la deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____ esecutiva, con la quale veniva approvato il Piano Attuativo;

4. la L.R. n.12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i. e la L.R. n. 31 del 28 novembre 2014;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OGGETTO, FINALITA' E OBBLIGHI GENERALI.

1. La presente Convenzione disciplina l'attuazione del Piano Attuativo indicato in premessa e persegue le finalità generali poste dal medesimo strumento urbanistico di competenza rispettivamente dei Soggetti Attuatori.
2. Il Soggetto Attuatore assume per sé e suoi aventi causa gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali di seguito concordati.
3. Coop Lombardia S.C. e Fiorani S.r.l. s'impegnano, ciascuna per quanto di rispettiva proprietà e competenza, e i loro aventi causa a dare esecuzione al Piano Attuativo adempiendo a tutte le obbligazioni di cui alla presente Convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti e ferma restando la loro responsabilità solidale verso il Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse e gli allegati fanno parte integrante della presente Convenzione.
2. Il Soggetto 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 dallo stesso Soggetto Attuatore assunti 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 dal Soggetto Attuatore vengono meno e, dunque, possono essere estinte o ridotte dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie, in sostituzione o ad integrazione.
4. Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati che, anche se non materialmente allegati al presente atto, poiché depositati agli atti del Comune, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

ELABORATI:

UNICO – documenti proprietà, documenti progettisti, atti;

A - Relazione Illustrativa;

B - Bozza di Convenzione;

- C - Computo metrico estimativo di massima - opere di urbanizzazione;
- D - Relazione tecnica energetica;
- E - Valutazione previsionale di impatto acustico;
- F - Verifica di salubrità dei terreni ai sensi del D.Lgs 152/2006 e mappatura dei materiali potenzialmente contenenti amianto;
- G – Predimensionamento pozzi perdenti - smaltimento acque piovane
- H – Relazione geologica e geotecnica, parametrizzazione geotecnica dei terreni di fondazione;
- I – Studio d’impatto viabilistico;
- L – Progetto illuminotecnico;
- M – Studio di fattibilità geologica;

TAVOLE:	TITOLO	SCALA
0.0	Stato dei luoghi – proposta progettuale(vista1);	
0.1	Render (vista2, vista3, vista4);	
0.2	Render (vista5, vista6)	
1.0	Inquadramento territoriale;	1:4.000
2.0	Estratti;	1:2.000
3.0	Analisi preliminare del contesto, viste d’insieme;	1:2.000
4.0	Stato di fatto/Rilievo: Piante, fronti e sezioni	1:500
5.0	Concept di progetto	1:500
6.0	Grado d’intervento, destinazioni d’uso	1:500
7.0	Aree per servizi pubblici; verifica parcheggi e spazi di manovra;	1:500
7.1	Opere urbanizzazione, schema smaltimento acque meteoriche (livello terra); schema rete fognaria autorimessa; dettaglio tipo;	1:500 - 1:50
7.2	Schema della principale segnaletica verticale, Schema dei percorsi di superficie, Dettagli tipo opere extra-comparto	1:500 - 1:50
7.3	verifica analitica AREA FILTRANTE, Schema impianto irriguo ad ala gocciolante, Sistema/Conessioni delle aree verdi urbane	1:500
8.0	Schema reti: allacciamenti sottoservizi tecnologici; smaltimento acque provenienti dalle coperture;	1:500 – 1:50
9.0	Prospetti e sezioni;	1:200
10.0	Progetto: Pianta livello terra, prospetto longitudinale;	1:200
11.0	Progetto: Pianta livello Primo, Prospetto su via Solferino;	1:200

ART. 3 – TITOLI ABILITATIVI E DURATA DELLA CONVENZIONE

- 1.** Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., si obbliga a presentare al Comune le istanze volte all'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo nel termine di 12 mesi dalla data della stipula della presente Convenzione.
- 2.** Le istanze volte all'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione degli interventi edilizi privati verranno presentate nel termine di 12 mesi dalla data della stipula della presente Convenzione con i termini di validità previsti dal D.P.R. 380/01, fatte salve eventuali proroghe ai sensi dell'art. 15 del medesimo decreto.
- 3.** Tutte le opere di urbanizzazione, comprese le opere di cui all'art. 7 come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei lavori, fatte salve eventuali proroghe a termini di legge.
- 4.** Tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della Convenzione.

ART. 4 – DIMENSIONAMENTO URBANISTICO

1. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., e dell'art. 5 (comma 6) delle NTA del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, le aree a standard che competono al Piano Attuativo e da cedere o convenzionare al Comune sono pari a **mq. 7.763,85** come di seguito quantificato:

• **Edificio A** – Media Struttura di Vendita intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (art.27, lett.d) l.r. 12/05 smi):

- a) per la quota di S.l.p. corrispondente all'indice Ut sino a 0,30 mq/mq, nella misura di mq 81 ogni 100 mq di S.l.p. Dunque, nella fattispecie, in relazione ad una SLP pari a mq. 3.900, sono dovute aree per servizi in misura pari a mq. 3.159 ($3.900 * 81\%$);
- b) per la quota di S.l.p. 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%. Dunque, nella fattispecie, in relazione ad una SLP pari a mq 1.135, sono dovute aree per servizi in misura pari a mq 1.838,70 ($1.135*81\%*2$);

• **Edificio B** - 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 S.l.p. Dunque, nella fattispecie, in relazione ad una SLP pari a mq. 3.415, sono dovute aree a standard in misura pari a mq. 2.766,15 (3.415*81%).

Oltre a quanto sopra la scheda AT_12 del Documento di Piano come parametro prevede che le “*Superfici interne da cedere o convenzionare con l’AC*” siano pari a 5.644 mq. Da tale valore vengono sottratte le aree di proprietà pubblica, corrispondenti alla “sede stradale” di via Solferino, pari a 136 mq. Conseguentemente le superfici da cedere o convenzionare in loco sono pari a 5.508 mq.

2. Le aree per servizi previste dal Piano Attuativo, ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i., sono le seguenti, come meglio precisato ai successivi artt. 5 e 6 della presente Convenzione:

- Aree per servizi in superficie mq. 3.964
- Aree per parcheggio interrato mq. 7.736

Complessivamente le aree per servizi reperite all’interno del Piano Attuativo assommano a **mq 11.700** e sono ampiamente superiori alla dotazione dovuta ai sensi delle norme vigenti, pari a mq. 7.763,85.

3. Le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale vengono parte assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico e la parte riguardante le opere private di interesse generale viene destinata a regolamentazione di uso pubblico, così come previsto dall’art. 9 (comma 10) della L.R. 12/05.

ART. 5 – ASSERVIMENTO ALL’USO PUBBLICO

1. In esecuzione della presente Convenzione, si procede alla costituzione di servitù perpetua di uso pubblico, ai sensi e per gli effetti dell’art. 825 del Codice Civile, su superfici la cui estensione complessiva è di mq 3.964, individuate con colore giallo sulla tavola 7 e identificate catastalmente come segue:

- proprietà Coop Lombardia S.C., mapp. 260 (parte) e 261 (parte)
- proprietà Fiorani s.r.l., mapp. 283 (parte) e mapp. 284 (parte)

2. L’asservimento ad uso pubblico delle aree indicate al comma 1, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione. L’utilizzo all’uso pubblico avverrà una volta collaudate favorevolmente le opere che il Soggetto Attuatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime.

3. Con l’attivazione dell’uso pubblico il Soggetto Attuatore assumerà a proprio carico tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni responsabilità diretta o indiretta nei confronti del Comune che dell’utenza per quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione. Ai fini di una maggiore coerenza degli interventi, il Soggetto Attuatore provvederà

alla manutenzione ordinaria e straordinaria anche per la porzione di verde pubblico di proprietà comunale lungo il marciapiede di via Solferino.

4. Per l'esatta individuazione catastale delle porzioni di aree asservite, 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 del Soggetto Attuatore. Tale adempimento dovrà essere effettuato dopo positivo collaudo delle opere eseguite.

5. Il Soggetto Attuatore garantisce al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dei beni e delle aree in asservimento; ne garantisce la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

ART. 6 - REGOLAMENTO D'USO DEI PARCHEGGI

1. Coop Lombardia S.C., fino a quando sarà in esercizio la MSV da insediarsi secondo le previsioni del Piano Attuativo, si impegna a garantire l'uso delle aree adibite a parcheggio interrato, realizzati a cura e spese del Soggetto Attuatore, ed afferenti al medesimo insediamento commerciale dianzi indicato, individuate nella tavola 7 in colore "*giallo rigato grigio*" e aventi complessivamente una superficie pari a circa mq. 7.736 (6.197 + 1.539) nel rispetto del seguente regolamento d'uso, previsto dall'art 9, comma 10 della L.R. 12/05, che, occorrendo, il Soggetto Attuatore potrà aggiornare in relazione alle esigenze che dovessero eventualmente nel prosieguo emergere:

a) consentire a chiunque, fino a quando la struttura commerciale sarà in esercizio, la fruizione dei parcheggi interrati, in tutti i giorni feriali e festivi di apertura al pubblico della struttura commerciale ad insegna COOP LOMBARDIA e delle altre attività da insediarsi nell'ambito in oggetto, negli orari di esercizio;

b) indicare con appositi cartelli posti all'ingresso dei parcheggi stessi gli orari di apertura e chiusura;

c) a fronte di espressa richiesta scritta del Comune, motivata dallo svolgimento da parte della medesima Amministrazione di manifestazioni pubbliche, rendere fruibili, in ogni caso senza alcun onere e/o aggravio di qualsivoglia natura a carico del Soggetto Attuatore, nonché degli eventuali aventi causa, i parcheggi di cui al precedente punto a), nelle ore diurne, tra le ore 8,00 alle ore 21,00, salvo diversi accordi con il Comune esclusivamente di quei giorni festivi in cui le strutture commerciali risulteranno chiuse. La suddetta richiesta del Comune dovrà pervenire al Soggetto Attuatore ovvero agli eventuali aventi causa con un anticipo di almeno 7 (sette) giorni lavorativi;

- d) Coop Lombardia S.C. nonché gli eventuali aventi causa potrà affidare la gestione dei parcheggi, anche a soggetti professionalmente idonei;
- e) garantire la piena funzionalità dei parcheggi di cui ai precedenti punti fino a quando la struttura commerciale dianzi individuata sarà in esercizio;
- f) provvedere, a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione e conservazione dei parcheggi di cui ai precedenti punti fino a quando permarrà la loro esigenza e, comunque, fino a quando risulterà in essere l'attività commerciale che ha comportato la previsione e la realizzazione anche dei parcheggi stessi, dei rispettivi spazi di manovra, necessari al fine di garantire le dotazioni prescritte dalla vigente disciplina.

2. Ai fini di garantire una gestione razionale ed efficiente dei parcheggi, Coop Lombardia S.C. potrà stabilire una tariffa oraria concordata con il Comune. In caso di applicazione di una tariffa oraria Coop Lombardia S.C. si riserva di offrire ai propri clienti la sosta gratuita per i primi 60/90 minuti;

3. Coop Lombardia S.C. assume a proprio diretto carico tutte le spese di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi e si assume altresì ogni responsabilità, diretta o indiretta, sia nei confronti dei terzi, sia dello stesso Comune e degli utenti per tutto quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione.

ART. 7 – IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE A SODDISFACIMENTO DEL PUBBLICO INTERESSE

1. Coop Lombardia S.c. a soddisfacimento del pubblico interesse e quale elemento strategico e prioritario in conformità agli indirizzi individuati dall'Amministrazione Comunale, in particolare nella scheda "AT12 – via Solferino, via Marsala, ex CGS" del Documento di Piano del P.G.T. vigente, si impegna a:

- mettere a disposizione del Comune al servizio delle strutture comunali, gratuitamente n. 60 posti auto pubblici all'interno del parcheggio interrato di cui all'art. 6;
- a riservare all'uso esclusivo del Comune, attraverso il sistema informatico di controllo e gestione degli accessi ai parcheggi della MSV, i n.60 posti auto di cui al punto precedente nei giorni, negli orari e nei modi che verranno concordati con il Comune e trascritti in apposito accordo tra le Parti;
- a garantire comunque l'accesso al parcheggio nelle giornate di sabato, domenica ed in quelle festive di apertura della MSV, in qualità di normale utilizzatore del parcheggio pubblico, e con gratuità limitata ai primi 90 minuti di sosta, senza specifica riserva di posti dedicati;

- a farsi carico di tutte le spese di gestione, pulizia, sorveglianza e manutenzione ordinaria e straordinaria, nulla dovendo il Comune a tale titolo;

2. Il Comune potrà gestire l'utilizzo dei posti riservati secondo i criteri di cui al comma precedente a suo insindacabile giudizio. Qualora il Comune decidesse di applicare un canone di locazione dei posti riservati, i relativi incassi saranno di sua competenza senza che sia dovuto alcunché ad alcun titolo a Coop Lombardia S.C.

3. Il costo di realizzazione del parcheggio interrato ricavato dal computo metrico All. C (sezione nn. 3 e 4) al Piano Attuativo scontato del 20% è di € 5.495.502,00 (valore opera scontato al 20% + oneri sicurezza, spese tecniche e iva = € 5.869.378,00 *80% + € 800.000).

ART. 8 - INTERVENTI DI SUSSIDIARIETÀ

1. In spirito di piena collaborazione con il Comune e sulla base del principio di sussidiarietà sancito dall'art. 118 della Costituzione, che favorisce l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli o associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, il Soggetto Attuatore si impegna a destinare nell'edificio polifunzionale (edificio B) una S.l.p. di circa 250 mq. a servizi privati di interesse generale, localizzati al Piano primo lungo via Solferino, come meglio illustrato nella Tav 11 del Piano Attuativo, la scheda dell'Ambito di Trasformazione prevede, tra gli obiettivi, la creazione di una "residenza protetta per anziani". In alternativa al servizio di cui sopra, i servizi di interesse generale insediabili, con riferimento all'art. 7 lett. e delle NdA del PdR del PGT, sono i seguenti:

Servizi sanitari

- Poliambulatori
- Centri di riabilitazione
- Farmacie

Servizi socio/assistenziali

- Centri diurni per disabili
- Centro socio-educativi e/o didattici per bambini
- Alloggi per studenti
- Residenze temporanee

Le Parti potranno, di comune accordo, individuare altri servizi insediabili non previsti dal precedente elenco anche con l'intento di favorire l'azione del terzo settore.

Questi spazi non rientrano tra i c.d. standard urbanistici del Piano Attuativo e verranno puntualmente individuati in termini di funzioni e localizzazioni all'interno dell'edificio in fase attuativa.

ART. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in relazione alle edificazioni oggetto del Piano Attuativo, risultante dall'applicazione delle tariffe vigenti e dalle riduzioni previste dalla deliberazione Comunale n. 43 del 3 novembre 2008 in relazione al contenimento del consumo energetico, è pari ad € **487.388,00**, come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione primaria per funzioni terziarie/commerciali - interventi di nuova edificazione e ricostr.- edificio A:
Slp terziario/commerciale mq 5.035 x €/mq 121,00 = € 609.235,00 - 20% Classe A= € 487.388,00

2. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultante dall'applicazione delle tariffe vigenti e dalle riduzioni previste dalla deliberazione Comunale n. 43 del 3 novembre 2008 in relazione al contenimento del consumo energetico, è invece pari ad € **330.900,20**, come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione secondaria per funzioni terziarie/commerciali - interventi di nuova edificazione e ricostr.- edificio A:
Slp terz./comm. n. ed. mq 5.035 x €/mq 82,15= € 413.625,25 - 20% Classe A= € 330.900,20

3. Per quanto riguarda l'edificio B, di valore storico testimoniale in fregio al canale Villoresi, il Piano Attuativo prevede interventi fino alla lett. c) del primo comma dell'art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.i..

4. Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune a progettare a proprie cura e spese e ad eseguire, indistintamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti ai sensi dei precedenti commi 1 e 2, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria (tav.7 e 7.1 – 7.2 – 7.3):

- realizzazione di Piazza attrezzata e percorsi pubblici fuori terra;
- sistemazione tratto stradale di via Marsala;
- sistemazione tratto stradale di via Solferino;

il tutto per un importo complessivo di € 1.048.800,00 da scontarsi del 20% e quindi pari a € 839.040,00 oltre a € 28.200 di costi della sicurezza cantiere non soggetti a ribasso, per un totale quindi

di € 867.240,00. Il tutto come meglio indicato nell'All. C (sezione 1) al Piano Attuativo. Le Parti si danno reciprocamente atto che la spesa documentata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente art.9 commi 1 e 2, risulta superiore a quanto dovuto, in base alle vigenti tariffe comunali, indistintamente, per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti, pertanto, i soggetti attuatori non dovranno versare alcuna somma aggiuntiva.

5. Sin d'ora il Soggetto Attuatore rinuncia a qualsiasi pretesa o diritto di rivalsa nei confronti del Comune relativamente al maggior costo delle opere di urbanizzazione rispetto all'importo degli oneri dovuti.

6. Le Parti danno reciprocamente atto che l'impegno del soggetto attuatore derivante dalla presente Convenzione concerne la realizzazione delle opere di cui al precedente comma 4, con la seguente precisazione: tra le opere di urbanizzazione è prevista la sostituzione del condotto di adduzione di acqua potabile limitatamente al tratto antistante l'intervento in fregio a via Marsala.

Il costo di tale intervento (comprensivo di demolizione, scavo, rinterri e ripristino della superficie stradale) è definito forfettariamente in 17.500€ sulla base del computo metrico allegato al P.A. (Elaborato "*C - Computo metrico estimativo di massima*", SpCat3: "*Sistemazione tratto di via Marsala*"), a cui va applicato lo sconto convenzionalmente previsto del 20% ovvero un costo netto di € 14.000,00 (Euro quattordicimila,00).

Nel caso la società gestrice dell'acquedotto "Brianza Acque" effettuasse direttamente l'intervento prima dell'esecuzione dell'opera da parte del Soggetto Attuatore, lo stesso è impegnato a versare al Comune la somma di €14.000,00 (euro quattordici,00) a compensazione di quanto non eseguito.

A tal fine, le Parti, dando atto che il valore totale di tali opere, risulta da computo estimativo non definitivo, in quanto redatto su progettazione di massima delle opere stesse, concordano che, all'atto della presentazione dei progetti esecutivi delle opere, siano allegati nuovi ed analitici computi metrici estimativi, redatti secondo Bollettino Prezzi C.C.I.A.A. di Milano vigente al momento, scontato del 20%.

Il valore totale accertato in sede di presentazione dei progetti esecutivi è da considerarsi ad ogni effetto, qualora approvato dal Comune con il rilascio dei corrispondenti titoli abilitativi edilizi, valore totale definitivo delle opere. Qualora tale valore risultasse confermato come superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Soggetto Attuatore. Qualora risultasse inferiore, la differenza di spesa ad integrale copertura degli oneri di urbanizzazione dovrà essere corrisposta al Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo.

7. I progetti definitivi-esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sopra meglio specificati, saranno oggetto di verifica e validazione ai sensi della normativa sui lavori pubblici vigente con costi a carico del Soggetto Attuatore.

8. Il Comune con il rilascio del provvedimento abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione immetterà il Soggetto Attuatore nel possesso della parte superficiaria del mapp. 243 di sua proprietà e dei marciapiedi pubblici fuori comparto da riqualificare per il tempo necessario all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
9. La procedura di affidamento dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire nel rispetto e con le modalità definite dalla normativa vigente in materia.
10. 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 del Soggetto Attuatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
11. 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).
12. 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.
13. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla parte Terza, sezione II, titolo III, capi III e IV e allegato 5 del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., nonché altre norme da questo richiamate.
14. La quota commisurata al costo di costruzione, viene stimata preventivamente in € 604.200,00 salvo calcolo definitivo nella successiva fase del permesso di costruire o atto abilitativo equipollente.

ART. 10 – SICUREZZA

Questo ambito territoriale è destinato a diventare sia per localizzazione che per funzioni insediate un importante spazio di aggregazione urbana ed a giocare un significativo ruolo nella riqualificazione multipolare delle aree dismesse.

In particolare la “piazza attrezzata” si presenta come nuova “polarità” di grande significazione.

In quest'ottica il Soggetto attuatore, in piena consonanza con i dichiarati obiettivi programmatici della pubblica Amministrazione, è impegnato a garantire la sicurezza in modo sinergico con gli organismi pubblici operanti nel settore.

A tale scopo il Soggetto attuatore predisporrà idoneo impianto di videosorveglianza dei luoghi, collegato con le centrali operative pubbliche e garantirà la sorveglianza diurna e notturna anche a mezzo di personale idoneo.

Il progetto, per le opportune azioni di coordinamento, verrà sottoposto al Comune prima della messa in esercizio delle attività insediate.

Tutte le opere a garanzia ed a tutela della sicurezza verranno eseguite a cura e spese del Soggetto attuatore.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED EVENTUALI INTERVENTI DI BONIFICA – ACCORDI SULLE DISTANZE

1. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 7 e 9, saranno eseguite, in conformità alla normativa vigente, dal Soggetto Attuatore 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. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto 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 sono a carico del Soggetto Attuatore, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

4. Dalle indagini effettuate (come previsto dalla scheda di risposta VAS relativa all'AT12) allegato F del Piano Attuativo, non emerge la necessità di interventi di bonifica ad eccezione della rimozione di elementi in amianto presenti nel vecchio opificio industriale. In ogni caso, nella denegata ipotesi in cui emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, il Soggetto 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 previste dalla vigente normativa.

5. Al fine di garantire maggiormente la tutela dell'ambiente, il Soggetto Attuatore si è impegnato ad eseguire prima della stipula della presente Convenzione, ulteriori analisi di dettaglio, previa presentazione di apposito piano d'indagine concordato con gli uffici comunali competenti.

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.7 del Piano Attuativo e nel rispetto dei contenuti dell'art. 3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente. Si precisa

che i realizzandi edifici potranno essere posti ad una distanza dal confine, rispetto alle aree a servizi di cui al precedente art. 5 e segg, pari a 0m come indicato nella suddetta Tav.7, in accordo con l'Amministrazione comunale.

7. Ai sensi dell'art. 2 (comma 3k) delle Norme di Attuazione del Piano delle regole del P.G.T. vigente, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare in fase edilizia, all'interno delle aree fondiarie degli edifici, adeguati spazi per il deposito o la sosta temporanea di biciclette, fruibili anche dagli eventuali visitatori esterni.

8. 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 novembre 2012, esecutiva in data 17 dicembre 2012.

ART. 12 - 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 il Soggetto Attuatore, 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 del Soggetto 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 nulla osta dell'Ufficio Tecnico comunale.

ART.13 - TARIFFE APPLICATE

1. Tutti gli oneri, di cui all'art. 9 della presente Convenzione, dovranno essere adeguati alle eventuali nuove tariffe qualora la richiesta del titolo abilitativo avvenga dopo 36 mesi dall'approvazione del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.. Gli aggiornamenti potranno essere effettuati solo in aumento.

2. Le somme di cui all'art. 9 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.

3. Nel caso di ultimazione dei lavori prima delle scadenze suindicate, il versamento a saldo dovrà essere effettuato entro la data di ultimazione dei lavori.
4. 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. 14 – GARANZIE PER LE REALIZZAZIONI DELLE OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore, ai sensi del paragrafo 4, 5° comma, dell'art. 8 Legge 6 agosto 1967 n. 765, a garanzia dell'integrale adempimento degli oneri assunti e delle opere previste a suo carico dalla presente Convenzione di cui all'art. 9, presta, contestualmente alla stipula di essa, polizza fideiussoria bancaria (o di primaria Compagnia di Assicurazioni) di € **867.240,00** con le caratteristiche previste per le garanzie a favore della stazione appaltante dalla normativa in materia di contratti pubblici.
2. Oltre a quanto sopra a garanzia dell'adempimento degli impegni del Soggetto Attuatore indicati all'artt. 6 e 7 della presente Convenzione verrà prestata un'ulteriore fidejussione con le medesime caratteristiche previste dal comma 1 del presente articolo, di importo corrispondente al costo stimato delle opere stesse di € **5.495.502,00**
3. Le garanzie fidejussorie di cui ai precedenti commi dovranno essere conformi alla normativa in materia di cauzione prevista dalla legislazione sui Contratti Pubblici (art.103, comma 4, Dlgs.n.50/2016). Nel caso di inadempimento o ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, si applicheranno le medesime sanzioni previste dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, fatta salva la possibilità di esecuzione delle opere d'ufficio da parte del Comune (le penali per ritardo sono quantificate in misura intermedia tra il massimo ed il minimo previsti dalla suddetta normativa).
4. Le garanzie fidejussorie verranno svincolate ad avvenuto positivo collaudo delle opere. Sarà facoltà del Soggetto Attuatore richiedere una riduzione dell'importo delle garanzie di cui al presente articolo, che il Comune si impegna ad accettare, previa collaudi parziali delle opere eseguite.
5. Per l'ipotesi di inadempimento totale o parziale alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Comune, dopo una formale diffida ad adempiere, potrà avvalersi delle garanzie prestate con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero del Comune da ogni responsabilità a qualunque titolo per la sua utilizzazione.

ART.15- TERMINI DELLA STIPULA

1. La stipula in forma di atto pubblico della presente Convenzione dovrà avvenire entro un anno dalla definitiva approvazione del Piano Attuativo.

ART.16 - VARIANTI

1. Non necessita di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo, la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, 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. 12/05 smi.

ART.17 - COLLAUDO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio di natura pubblica, il Soggetto 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 del Soggetto Attuatore.

2. Qualora il collaudatore non dovesse provvedere alla consegna del verbale di collaudo entro il termine stabilito, verrà diffidato dalla parte più diligente che indicherà al collaudatore una nuova scadenza. Nel caso di ulteriore mancata consegna del verbale sarà nominato un altro collaudatore con le stesse modalità di cui sopra. Gli oneri del collaudo e gli onorari professionali del collaudatore saranno a carico del Soggetto Attuatore.

3. Entro 30 (trenta) giorni dal completamento delle operazioni di collaudo finale di cui al comma precedente, il Comune provvederà alla definitiva approvazione del collaudo, alla presa d'atto dell'idoneità delle stesse all'uso pubblico con conseguente svincolo della relativa fidejussione.

4. Decorso il termine di trenta giorni di cui al precedente comma, o quello di tre mesi decorrente dalla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, senza che il Comune abbia provveduto al collaudo finale, il Soggetto Attuatore potrà notificare, a mezzo raccomandata a.r. indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, un atto di diffida ad adempiere entro 30 giorni; se entro tale nuovo termine non si darà corso al collaudo finale, il collaudo stesso verrà dato per effettuato con esito positivo.

ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico del Soggetto 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'Operatore dichiara esplicitamente la rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse ad essa competere in dipendenza della presente Convenzione e all'uopo solleva il Signor Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

2. Le parti interessate autorizzano il Signor Conservatore dei registri immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono state fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

ART. 20 - TRASMISSIONE DEGLI OBBLIGHI

1. Le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione sono assunte dal Soggetto Attuatore per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, i quali -anche se a titolo particolare- saranno solidalmente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi. Il Soggetto Attuatore sarà liberato dalle obbligazioni di cui ai precedenti articoli ove l'avente causa le assuma a proprio carico e fornisca le relative garanzie in sostituzione di quelle già fornita dal Soggetto Attuatore stesso.

ART. 21 - 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, al DPR 6 giugno 2001, n. 380 ed alla Legge Regionale n. 31 del 28 novembre 2014.