

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
IN GALLARANA - AREA C n. 6 MONZA**

REPUBBLICA ITALIANA

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

si sono costituiti:

- Perego di Cremnago Alessandro, nato a Ronco Briantino (MI) il 24/08/1945, C.F. PRGLSN45M24H537Y, domiciliato in Milano via Borgonuovo 14/16;
- Perego di Cremnago Maria Cristina, nata a Moltrasio (CO) il 20/11/1942, C.F. PRGMCR42S60F305U, domiciliata in Milano via Borgonuovo 14/16;
- Perego di Cremnago Carlo Ignazio, nato a Milano il 06/08/1949, C.F. PRGCLG49M06F205R, domiciliato in Milano via Principe Amedeo 1;
- Sommi Picenardi Roberta, nata a Milano il 18/03/1939, C.F. SMMRRT39C58F205Y, domiciliata in Milano via Principe Amedeo 1;
- Redaelli Sommi Picenardi Ilaria Maria Elisabetta, nata a Milano il 22/05/1959, C.F. RDLLMR59E62F205W, residente in viale Sommi Picenardi 8;
- Redaelli Sommi Picenardi Gherardo Maria Gaspare, nato a Milano il 20/10/1960, C.F. RDLGRR60R28F205J, domiciliato a Olgiate Molgora viale Sommi Picenardi 6;
- Livraghi Azzurra nata a Milano il 12/04/1973, C.F. LVRZRR73D52F205N, domiciliata a Olgiate Molgora viale Sommi Picenardi 8;

qui di seguito chiamati Attuatori e titolari 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 96 - 97 - 267 del foglio 32, N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "_____";

- da una parte -

- la Sig.ra _____, nata a _____ il _____, in qualità di responsabile del Settore "Governo del Territorio" e legale rappresentante del Comune di Monza con sede in Monza piazza Trento e Trieste, codice fiscale 02030880153 autorizzata al compimento del presente atto in forza dei poteri ad essa 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 di decreto del Sindaco in data _____, prot. n. _____, di seguito chiamato Comune.

- dall'altra parte -

insieme di seguito indicate come le Parti.

I predetti comparenti, 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 Comune di Monza è proprietario delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Monza (provincia di Monza e Brianza), così distinte:

A2) area individuata ai mappali 266 parte - 268 del foglio 32 N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "L".

che i sopraindicati intervenuti proprietari Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate di cui alla Lettera A1 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione;

b) che in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 24.01.2019 di approvazione della Nota di aggiornamento al DUP 2019-2023 con cui è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2019, della deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 7.05.2019 sono state attivate dal Comune le procedure per alienare i diritti edificatori afferenti le aree di proprietà comunale (Lettera A2) ricadenti nell'unità di comparto dell'Area C n. 6 in via Gallarana. Si dà atto che la prima asta pubblica indetta dal Comune è stata dichiarata deserta, visto che dai controlli svolti dal Servizio Valorizzazione Asset sull'unico offerente è stata accertata l'insussistenza di un requisito di partecipazione all'asta pubblica, come meglio precisato nella Determina Dirigenziale n. 509 del 20.04.2020;

c) successivamente con Determina Dirigenziale n. 411 del 19.03.2021, è stata indetta nuova asta pubblica per l'alienazione dei diritti edificatori afferenti le aree comunali di cui alla Lettera A2 e che il giorno 14.05.2021 in sede di asta pubblica, la Commissione, dichiarava aggiudicatario provvisorio il Sig. Carlo Ignazio Perego di Cremnago (già ricompreso tra i soggetti Attuatori), per il prezzo offerto di 232.500,00 Euro. Con Determina Dirigenziale n. 1590 del 14.10.2021 si è proceduto ad approvare il verbale di gara e ad aggiudicare definitivamente i diritti edificatori (pari a 644,40 mq di SI) al Sig. Carlo Ignazio Perego di

Cremnago, considerato l'esito positivo dei controlli effettuati ai sensi di legge. In particolare con Atto a rogito Notaio Giovanni Picone del 14.12.2021, rep. n. 72132/33250, il Comune di Monza ha ceduto al Sig. Carlo Ignazio Perego di Cremnago i diritti edificatori pari a 644,40 mq generati dall'area rimasta di proprietà del Comune di cui alla Lettera A2;

d) che gli Attuatori intendono utilizzare a scopo edificatorio l'area edificabile distinta come parte della Lettera A1, meglio identificata nell'allegata tav. 01, ed il Sig. Carlo Ignazio Perego di Cremnago intende utilizzare i diritti edificatori derivanti dall'area di cui alla Lettera A2, diritti edificatori alienati dal Comune come meglio specificato ai punti b) - c) della presente Convenzione;

e) che l'area di cui alla Lettera A1 ha una superficie totale di mq 6.186,00 e nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 20 dicembre 2021 è individuata:

- in parte come edificabile «Area C - comparti residenziali di completamento», disciplinate dall'art. 18 delle NA del Piano delle Regole vigente, del tessuto urbano consolidato per una superficie di mq 6.150,75 ed in particolare facente parte dell'unità di comparto n. 6;

- in parte come «viabilità», esterna alla citata unità di comparto per una superficie di mq 35,25;

il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data _____, che si allega sotto la lettera "M";

f) che l'area di cui alla Lettera A2 ha una superficie totale di 2.148,00 mq e nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 20 dicembre 2021 è individuata:

- come parte dell'«Area C - comparti residenziali di completamento», disciplinate dall'art. 18 delle NA del Piano delle Regole vigente, del tessuto urbano consolidato ed in particolare facente parte dell'unità di comparto n. 6 insieme a parte delle aree sopra citate.

Tali superfici, ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, concorrono al calcolo derivante dall'applicazione dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT);

g) che sulle aree di cui alla Lettera A1 e Lettera A2 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 quanto di seguito riportato.

L'area è limitrofa ad una linea elettrica aerea, gestita da Terna Rete Italia Spa. Inoltre si segnala che parte delle aree di cui alla Lettera A1, meglio identificate nella tav. 01 del Piano Attuativo, sono già utilizzate come sede stradale di via Gallarana. Inoltre parte delle aree di cui alla Lettera A2 sono interessate dagli interventi, a carico di altro soggetto privato come deliberato con D.G.C. n. 157 del 30.05.2017, relativi all'ampliamento delle aree del Parco centrale della Gallarana ed al completamento del percorso ciclopedonale;

h) che su parte delle aree di cui alla Lettera A1 a seguito di richiesta dell'Ufficio Tutela Ambientale del Comune di Monza del Luglio 2018 gli attuatori hanno provveduto ad eliminare arbusti ed essenze arboree invasive presenti sull'area di proprietà. In seguito ai rilievi dei Carabinieri del Corpo Forestale di Carate Brianza in cui si contestava la rimozione dell'area boschiva ricadente sui mappali 96 e 267 Foglio 32, gli Attuatori provvedevano alla stesura del progetto di ripristino forestale; relativamente a tale iter si dà atto che in data 05/07/2022 con Decreto del Dirigente della U.O. Servizio Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca - Monza e Città Metropolitana Milano, Politiche di Distretto e Imprenditore Agricolo Professionale n. 9775, veniva attestata la corretta esecuzione degli interventi forestali approvati da Regione Lombardia.

Tra le altre tale Decreto Regionale, a carico degli Attuatori, decreta quanto segue relativamente alle opere eseguite sull'area meglio identificata al foglio 32 mappali 267 - 96 e individuata nella tavola 03 Stato di fatto - rilievo planoaltimetrico allegata alla presente convenzione:

- Prescrive che fino al 31.12.2028 siano sostituiti i giovani alberi deperiti o morti e che siano eseguite le normali cure colturali, comprendenti irrigazione di soccorso nei periodi aridi.

- Stabilisce che nella primavera del 2029 sarà effettuato, da Regione Lombardia, il collaudo finale con la verifica dell'effettivo sviluppo del Bosco.

Nel contempo il Decreto n. 9775 del 05/07/2022 dà atto che ai sensi del Vigente R.R. 5/2007, Art. 23 (Comma 3) il rimboscamento conseguente al taglio in deroga autorizzato da Regione Lombardia è da avviare a fustaia e deve quindi essere considerato a tutti gli effetti quale bosco d'alto fusto.

i) che per l'utilizzazione a scopo edificatorio delle aree di cui alla Lettera A1 e Lettera A2 è stato presentato dagli Attuatori un progetto di Piano Attuativo (protocollo comunale n. 99142 del 26.06.2020, Registro pratiche Piani Attuativi al n. 01/20) conforme al P.G.T. vigente in quanto, ai sensi dell'art. 18 (comma 3) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole vigente, è prevista l'attuazione dell'intera unità di comparto dell'Area C tramite Piano Attuativo come da atto di indirizzo emesso dalla Giunta Comunale (D.G.C. n. 30/2020);

l) che in particolare il progetto di Piano Attuativo presentato è conforme alle previsioni del vigente P.G.T., più precisamente, prevede una SI totale residenziale di mq 2.489,62, calcolata ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente. Il valore di SI (mq 2.489,62), residenziale di nuova edificazione, costituisce il limite massimo dell'intervento secondo la presente Convenzione. In particolare si dà atto che compete:

- ai proprietari dei mappali 96 - 97 - 267 del foglio 32 N.C.E.U la SI di 1.845,22 mq;

- al proprietario dei diritti edificatori generati dai mappali 266 parte - 268 del foglio 32 N.C.E.U la SI di 644,40 mq.

Tale SI totale (2.489,62 mq) verrà realizzata all'interno della Superficie fondiaria (Sf) di 1.900,20 mq, meglio identificata con perimetro azzurro nella tav. 02 del Piano Attuativo;

m) che sul progetto di Piano Attuativo la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere in data 13/12/2022;

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 *non* sono pervenute osservazioni(o in alternativa sono pervenute le osservazioni assunte al protocollo generale n. del);
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.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Gli Attuatori si impegnano ad assumere per sé e suoi aventi causa gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa 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. Gli Attuatori sono obbligati in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3 del presente articolo; si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dagli Attuatori 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 dagli Attuatori 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.
5. Gli allegati al Piano Attuativo sono:

- *all. A*_Relazione Tecnica
- *all. B*_Computo metrico
- *all. C*_Book fotografico
- *all. D*_Indagine ambientale
- *all. E*_Valutazione clima acustico
- *all. F*_Studio viabilistico
- *all. G*_Titoli di proprietà
- *all. H*_Indicazioni per il Piano della Sicurezza
- *all. I*_Cronoprogramma
- *all. L*_Estratto catastale
- *all. M*_Certificato di destinazione urbanistica
- Schema di Convenzione
- Impegnativa prescrizioni ATS
- *tav.01*_Inquadramento urbanistico: strumenti PGT vigente - Estratto di PGT - Inquadramento fotogrammetrico - Estratto di mappa - Calcoli urbanistici
- *tav. 02*_Verifica analitica delle superfici
- *tav. 03*_ Stato di fatto - rilievo planoaltimetrico
- *tav. 04*_ Planimetria delle urbanizzazioni presenti
- *tav. 05*_ Destinazione funzionale e schemi opere a computo ed a scomputo
- *tav. 06*_ Planimetria prescrittiva e verifica distanze - Progetto preliminare
 - del portale di ingresso al nuovo Parco della Gallarana
- *tav. 07*_ Parcheggio in progetto con indicazioni e quote di riferimento
- *tav. 08*_ Reti tecnologiche - stato di progetto
- *tav. 09*_ Segnaletica stradale - stato di fatto e progetto
 - Illuminazione pubblica - stato di fatto e progetto
- *tav. 10*_ Superficie filtrante
- *tav. 11*_ Dimostrazione altezze presenti nel contesto circostante
- *tav. 12*_ Planivolumetrico generale - Riepilogo delle opere in progetto
- *tav. 13*_ Pianta Piano Interrato - Calcolo superficie autorimessa

Le tavole 01, 02, 06, allegate al Piano Attuativo insieme alla Convenzione, sono da considerarsi come contenenti indicazioni di natura prevalente rispetto agli altri allegati.

ART. 3 - TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Gli Attuatori, in relazione agli artt. 9 e 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., si obbligano 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 12 mesi per le opere di

urbanizzazione e 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. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate dagli Attuatori entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei lavori, fermo restando quanto indicato al comma 1 del presente articolo ed al successivo art. 13.

3. In ogni caso, fermo restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 anni dall'esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

ART. 4 - CESSIONE DI AREE

1. Gli Attuatori in relazione agli artt. 9 e 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., si obbligano:

1.1 a cedere gratuitamente al Comune a titolo di standard l'area di mq 4.250,55, indicata con perimetro rosso nella planimetria "SUPERFICI IN CESSIONE" allegata alla presente Convenzione come tav. 02, distinta distinta a seguito di frazionamento catastale con il/i mappale/i _____ fg 32 (ex mappali 96/parte e 267/parte e 97 del foglio 32), da adibirsi a:

- area a verde per una superficie di mq 3.389,90,
- parcheggi pubblici per una superficie di mq 536,95,
- allargamento della pista ciclopedonale per una superficie di mq 323,70

tali superfici verranno identificate catastalmente a seguito di frazionamento;

1.2 a cedere gratuitamente al Comune extra dotazione aree standard:

- l'area di mq 35,25 mq distinta a seguito di frazionamento catastale con il/i mappale/i _____ fg 32 (ex mappali 96/parte e 267/parte e 268/parte del foglio 32,) indicata con retino pieno blu nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 02, già utilizzata a sede stradale di via Gallarana.

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 e a seguito della verifica in merito alla qualità dei suoli.

Il possesso delle aree in cessione sopra indicate al comma 1.1. e 1.2, (fatta eccezione per l'area a verde di mq 3.389,90) sarà trasferito al Comune una volta collaudate favorevolmente le opere che gli Attuatori sono obbligati ad eseguire su parte delle aree medesime.

Si precisa invece che il possesso dell'area verde (3.389,90 mq) sarà trasferito al Comune una volta conclusi gli impegni presi dagli Attuatori con Regione Lombardia relativamente alla manutenzione dell'area boscata.

Come meglio indicato al punto **h)**, delle premesse alla presente convenzione.

3. Per l'esatta individuazione catastale delle porzioni di aree cedute, 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 degli Attuatori.

4. Gli Attuatori garantiscono che le aree come sopra cedute sono di loro piena proprietà e nella loro piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura fatta eccezione per quanto indicato nelle premesse della presente Convenzione.

5. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e delle Norme di Attuazione del P.G.T. vigente, le aree a standard che competono al Piano Attuativo e da cedere al Comune sono così quantificate:

- Superficie territoriale (S.t.) unità comparto Area C n. 6 mq 8.298,75;
- SL residenziale mq. 2.489,62
- "Dotazioni C" unità comparto Area C n. 6 (art. 18, c. 5, NA PdR) mq 5.532,50

6. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standard da cedere gratuitamente a favore del Comune ai sensi del comma 1.1 del presente articolo, per una superficie netta di mq 4.250,55.

Complessivamente le aree a standard cedute assommano a mq 4.250,55 e sono quindi inferiori a quanto dovuto ai sensi dell'art. 18 (comma 5) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole vigente per quanto attiene lo sfruttamento della SL alienata. Pertanto per la rimanente quota di aree, pari a 1.281,95 mq (5.532,50 mq - 4.250,55 mq), ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., è così quantificata:

- mq 1.281,95 per un'utilità economica pari a 118.580,37 Euro = 1.281,95 mq x 92,50 Euro/mq corrispondente al valore della Zona 6 di cui alla D.G.C. n. 559/2012.

Detto importo (118.580,37 Euro) dovrà essere versato al Comune alla stipula della presente Convenzione.

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

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità alla normativa vigente dagli Attuatori, in parte a scomputo dei relativi oneri e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale.

In tal senso si evidenzia che le opere di urbanizzazione, meglio indicate ai successivi Artt. 6-8bis, sono da considerarsi funzionali all'intervento e pertanto si applicano i disposti di cui all'art. 16 (comma 2bis) del DPR 380/2001.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice dei Contratti Pubblici approvato con D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'Attuatore.

3. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione (progetto di fattibilità tecnico economico, definitivo ed esecutivo) e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico degli Attuatori, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

4. Qualora emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale sulle aree di cui alla Lettera A1, gli Attuatori si impegnano 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 nel Codice dei Contratti Pubblici approvato con D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

4.1 Si dà atto che sulle aree di cui alla Lettera A1 sono già state avviate le indagini volte a verificarne la qualità del suolo e del sottosuolo e l'esito delle stesse è visibile nell'All. D del Piano Attuativo.

5. La progettazione riferita al presente Piano Attuativo, compresa quella relativa alle opere di urbanizzazione, dovrà rispettare quanto previsto dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 e s.m.i. in merito all'invarianza idraulica e idrogeologica.

6. Con la sottoscrizione della presente Convenzione si dà atto che l'edificazione di cui al presente Piano Attuativo è consentita secondo le distanze riportate nella tav. 06 e nel rispetto dei contenuti degli artt. 5 e 18 (comma 4) delle NA del Piano delle Regole vigente. Si precisa che l'edificio in progetto potrà essere posto ad una distanza minore del confine, rispetto alle aree a servizi in cessione del presente art. 4 della Convenzione, pari a 3,00 m come indicato nella citata tav. 06.

7. Gli Attuatori e suoi aventi causa sono obbligati, anche per il 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. L'acquisizione della certificazione antimafia dovrà essere tempestivamente comunicata al Comune.

Gli Attuatori e suoi aventi causa aderiscono inoltre ai contenuti dell'art. 17 del citato "Codice etico".

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI

1. Gli Attuatori si obbligano ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la realizzazione delle opere individuate negli allegati tavv. 05, 07, 08 e 09 e qui di seguito elencate:

- parcheggio lungo via Gallarana;

così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo allegato "B".

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

3. Tutte le opere relative a servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la

realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

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

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

6. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, come individuate al comma 1, è di € **91.756,76** (importo abbattuto del 20%, escluso Iva e spese tecniche), mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € **233.825,11**, come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione primaria residenziale di nuova costruzione:

Vol. residenziale Eredi Perego mc (1.845,22 mq x altezza reale 3,20 m) x €/mc 29,35 = € 173.303,06

Vol. residenziale alienato mc (644,40 mq x altezza reale 3,20 m) x €/mc 29,35 = € 60.522,04

Il tutto secondo le disposizioni riportate nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 9 Marzo 2023.

Si precisa che per i calcoli degli oneri concessori, ai sensi dell'art. 4 delle NA del Piano delle Regole vigente, dovrà essere utilizzata l'altezza reale riferita all'istanza di titolo abilitativo che verrà presentata ai sensi del precedente art. 3 della presente Convenzione; pertanto l'altezza reale sopra riportata ha carattere indicativo e verrà meglio precisata in sede edilizia qualora maggiore di quanto sopra indicato.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ONERI

1. Gli Attuatori si obbligano ad assumersi, a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria, la riqualificazione del parco di via Prampolini.

Le opere, per un importo stimato di circa € 120.000,00, (importo abbattuto del 20%, escluso Iva e spese tecniche), sostanzialmente consistono in:

- rifacimento ex novo campo da basket
- rifacimento e riassetto dei viali
- inserimento di elementi di arredo urbano
- messa a dimora di essenze arboree ed arbustive a mitigazione acustica e visiva verso i condomini adiacenti.

La progettazione delle opere relative alla riqualificazione del parco di via Prampolini, il progetto di fattibilità tecnica - economica, il progetto esecutivo architettonico, impiantistico e antincendio, la direzione lavori e quant'altro dovuto ed indispensabile per la realizzazione di un'opera pubblica sarà a totale cura e spese degli Attuatori e aventi causa qualsiasi titolo.

Gli Attuatori si impegnano a:

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

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a consegnare le opere di riqualificazione del parco di via Prampolini entro 3 mesi dalla data di inizio lavori, che dovrà avvenire entro 1 mese dal momento in cui interverrà il titolo abilitativo.

2. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € **361.851,32**, come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione secondaria residenziale di nuova costruzione:

Vol. residenziale Eredi Perego mc (1.845,22 mq x altezza reale 3,20 m) x €/mc 45,42 = € 268.191,65

Vol. residenziale alienato mc (644,40 mq x altezza reale 3,20 m) x €/mc 45,42 = € 93.659,67

Il tutto secondo le disposizioni riportate nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 9 Marzo 2023 .

Si precisa che per i calcoli degli oneri concessori, ai sensi dell'art. 4 delle NA del Piano delle Regole vigente, dovrà essere utilizzata l'altezza reale riferita all'istanza di titolo abilitativo che verrà presentata ai sensi del precedente art. 3 della presente Convenzione; pertanto l'altezza reale sopra riportata ha carattere indicativo e verrà meglio precisata in sede edilizia qualora maggiore di quanto sopra indicato.

ART. 8 - CONGUAGLIO OPERE/ONERI

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria, € **233.825,11**, e quelli di urbanizzazione secondaria, € **361.851,32**, assommano ad € **595.676,42** mentre l'importo delle opere eseguite a scomputo (Art. 6 e Art. 7) risulta essere di € **211.756,76** (€ **91.756,76** + € **120.000,00**).

Pertanto essendo il costo delle opere da realizzare a scomputo oneri inferiore all'importo degli oneri dovuti, gli Attuatori dovranno corrispondere a titolo di oneri di urbanizzazione la somma di € **383.919,67** ottenuta per differenza degli importi sopra indicati.

2. Si dà atto che qualora l'altezza reale del progetto che verrà presentato in sede edilizia dovesse essere maggiore rispetto a quanto

indicato ai precedenti artt. 6 (comma 6) e 7 (comma 2) si dovrà procedere ad aggiornare il valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare gli Attuatori si impegnano a versare al Comune anche eventuali conguagli dovuti, rispetto agli importi di cui al comma precedente del presente articolo, relativamente ad eventuali modifiche in aumento del parametro dell'altezza reale.

ART.9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli Attuatori si obbligano inoltre ad eseguire, a propria cura e spese non a scomputo oneri, ulteriori opere di urbanizzazione individuate negli allegati tavv. 5, 7, 8 e 9 e qui di seguito elencate:

- n.6 alberature ad alto fusto posizionate sull'area verde in cessione a confine con la pista ciclopedonale;
- n.5 alberelli posizionati sull'area verde in cessione a confine con la pista ciclopedonale
- portale di accesso al parco;

Il costo di tali opere di urbanizzazione non a scomputo oneri è di complessivi € 15.604,55 (importo abbattuto del 20%, escluso IVA e spese tecniche), così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo *Allegato "B"*.

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 gli Attuatori, 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 degli Attuatori 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.11 - ULTERIORI IMPEGNI

1. Gli Attuatori, o aventi causa, si obbligano alla messa a dimora sulla superficie fondiaria in corrispondenza del confine ovest (a propria cura e spese), n. 4 alberature ad alto fusto oltre a n.31 arbusti e alberelli. Precisando che le recinzioni che delimitano le diverse proprietà dovranno essere aperte al fine della relativa fruizione paesaggistica. Tale impegno dovrà essere espletato entro e non oltre la fine dei lavori per la costruzione dell'immobile privato del Piano Attuativo.

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 e s.m.i.. Gli aggiornamenti potranno essere effettuati solo in aumento.

Inoltre si precisa che gli oneri, di cui agli artt. 6 - 7 e 8 della presente Convenzione, dovranno sempre essere verificati in sede edilizia secondo quanto meglio indicato al precedente art. 8 (comma 2) della presente Convenzione.

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.

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..

Le somme di cui agli artt. 6 - 7 e 8 della presente Convenzione dovranno comunque essere versate al Comune entro il termine massimo di 48 mesi dalla data di stipula in atto pubblico della presente Convenzione.

3. La quota commisurata al costo di costruzione verrà corrisposto nei modi e nelle forme di legge.

4. Le aree del presente Piano Attuativo sono individuate come aree allo stato di fatto agricole alla data del 12 aprile 2009, pertanto gli interventi di nuova costruzione previsti su tali aree sono soggetti ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 43 (comma 2-bis) della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i., come da ultimo modificata con L.R. n. 37 del 28 dicembre 2017. Inoltre gli Attuatori si impegnano a versare quanto dovuto secondo l'art. 43 (comma 2-sexies,) della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i. come meglio precisato nella delibera di C.C. n. 18 del 9 Marzo 2023.

ART.11 - GARANZIA FIDEJUSSORIA

1. Gli Attuatori, in base al disposto del paragrafo 4, 5° comma, dell'art. 8 Legge 6 agosto 1967 n. 765, e a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti in base alla presente Convenzione, prestano una fidejussione bancaria (*o polizza di primaria Compagnia di Assicurazioni*), il cui importo - pari al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente Convenzione - è di € 123.366,21 oltre al 25% circa per spese tecniche ed IVA, come di seguito specificato:

- € 91.756,76 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri di cui all'art. 6;
- € 120.000,00 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri di cui all'art. 7;

- € 11.992,99 corrispondente alle presumibili spese tecniche ed IVA per le opere di cui all'art. 6.
- € 15.604,55 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione non a scomputo oneri di cui all'art. 9;
- € 4.011,91 corrispondente alle presumibili spese tecniche ed IVA per le opere di cui all'art. 9.

2. Gli Attuatori potranno richiedere una riduzione dell'importo della garanzia di cui al presente articolo, che il Comune si impegna ad accettare, man mano che interverranno i collaudi favorevoli delle opere di cui agli artt. 6, 7 e 9. della presente Convenzione.

3. La garanzia è prestata con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa dell'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i fidejussori. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora con sola rilievo dell'inadempimento.

4. La garanzia dovrà essere conforme alla normativa in materia di cauzione prevista dalla legislazione sui Contratti Pubblici D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. 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 e il minimo previsti dalla suddetta normativa.

ART.12 - VARIANTI

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

ART.13 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate, anche per lotti, le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio, gli Attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione e tutta la documentazione necessaria e propedeutica all'attività di collaudo (contabilità lavori, as-built, certificazione e dichiarazioni di conformità impianti, collaudi funzionali, ecc...), in tempo utile per poter collaudare le relative opere entro la data di richiesta di agibilità degli edifici.

Le opere saranno collaudate, entro la data di richiesta di agibilità degli edifici, a cura di un Tecnico indicato dal Comune e a spese degli Attuatori. Il Comune si riserva la facoltà di nominare il collaudatore in corso d'opera, con oneri a carico degli Attuatori o suoi aventi causa.

ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico degli Attuatori sino all'approvazione del collaudo finale da parte del Comune, fatta eccezione per l'area a verde in cessione di mq 3.389,90. La manutenzione di tale complessiva area a verde resta a carico degli Attuatori, o suoi aventi causa, sino alla conclusione del collaudo finale da parte di Regione Lombardia il tutto come meglio precisato al punto h) nelle premesse della presente convenzione. Le parti convengono che qualora sia ritenuto di interesse, a parziale modifica della convenzione potrà essere posizionata a cura e spese degli attuatori sul perimetro della suddetta area a verde una recinzione temporanea da rimuovere una volta consegnata tale area al Comune di Monza

ART. 15 - SOLUZIONE DI EVENTUALI CONTROVERSIE

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente alla presente Convenzione, che non si siano potute definire in via amministrativa, l'autorità giudiziaria competente è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sede Milano.

ART. 16 - SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico degli Attuatori; 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. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Gli Attuatori dichiarano 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, al DPR 6 giugno 2001, n. 380.
2. Si comunica che tutti i dati personali (comuni identificativi, particolari e/o giudiziari) comunicati al Comune di Monza saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE. Il trattamento dei dati

personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici. Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Monza. L'interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE. L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo www.comune.monza.it.

Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'ente è il seguente soggetto:

DPO	P.IVA	Via/Piazza	CAP	Comune	Nominativo del DPO
LTA S.r.l.	14243311009	Via della Conciliazione, 10	00193	Roma	Recupero Luigi

Letto, approvato e sottoscritto, li _____

Gli Attuatori _____

Ai sensi dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile le Parti contraenti dichiarano di accettare espressamente l'art. 16 "*Soluzione di eventuali controversie*".

Letto, approvato e sottoscritto, li _____

Gli Attuatori _____