

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

"COMPARTO 11"

ubicato tra le vie Europa, Lazio, Marsala e Calatafimi nel comune di Monza

REPUBBLICA ITALIANA

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

si sono costituiti:

- il sig. *Roberto Galbiati*, nato a Monza, il 12 dicembre 1943, che dichiara di intervenire in nome e nell'interesse del **Consorzio volontario "Comparto 11"**, CF _____ con sede legale in Monza (MB), via Felice Cavallotti, n. 21/A (presso lo studio legale Basile), nella sua veste di Amministratore unico dello stesso, qui di seguito definito "Attuatore";

Il suddetto Consorzio, costituito ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 4, della Legge Regionale n.12/2005 e dell'art. 27, comma 5 della Legge n. 166/2002, rappresenta i proprietari di aree incluse nel Comparto n. 11 delle Aree "C" del PGT di Monza ubicato tra le vie Europa, Lazio, Marsala e Calatafimi nel Comune di Monza (provincia di Monza e Brianza) tali aree sono di seguito catastalmente distinte:

A) area individuata ai mappali 219-221-223-228-230 del foglio 83, N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "_____", di proprietà esclusiva della Immobiliare Margi srl, facente parte del Consorzio;

B) area individuata al mappale 194 del foglio 83 N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "_____" (area di perequazione), di proprietà esclusiva della Immobiliare Margi srl, facente parte del Consorzio;

C) area individuata ai mappali 229-227-235-232-231-234-233-226-225-236 del foglio 83, N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "_____", di proprietà esclusiva della Gabry 2000 srl, facente parte del Consorzio;

D) area individuata ai mappali 14-61-130-115-174-267-269-272-274-276 del foglio 70 N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "_____" (aree di perequazione), di proprietà esclusiva della Gabry 2000 srl, facente parte del Consorzio;

E) area individuata ai mappali 6 e 98, del foglio 83, N.C.E.U. acquisita dal Consorzio a seguito di procedura espropriativa nei confronti della sig.ra Manuela Gavezzotti ai sensi e per gli effetti dall'art.12, comma 4, della legge regionale della Regione Lombardia n. 12 del 2005 e del richiamato art. 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002

F) area individuata al mappale 161 (per la parte non destinata a pista ciclabile/viabilità esistente), del foglio 70, N.C.E.U., sita in Monza, via Meda 2, acquisita dal Consorzio a seguito di procedura espropriativa nei confronti dei signori Maria Grazia Cappelletti e Fabrizio Antico, Piera Cappelletti e Laura Artesani, Dario Cappelletti e Silvia Fugazzola (come rinvenuti dalla visura

catastatale) ai sensi e per gli effetti dall'art.12, comma 4, della legge regionale della Regione Lombardia n. 12 del 2005 e del richiamato art. 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002;

di seguito denominato come Attuatore

in alternativa:

- il sig. *Roberto Galbiati*, nato a Monza, il 12 dicembre 1943, che dichiara di intervenire in nome e nell'interesse del **Consorzio volontario "Comparto 11"**, CF _____ con sede legale in Monza (MB), via Felice Cavallotti, n. 21/A (presso lo studio legale Basile), nella sua veste di Amministratore unico dello stesso, qui di seguito definito "Attuatore";

Il suddetto Consorzio, costituito ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 4, della Legge Regionale n.12/2005 e dell'art. 27, comma 5 della Legge n. 166/2002, rappresenta tutti i proprietari di aree incluse nel predetto "Comparto 11" ubicata in via Giacomo Carissimi angolo via Arrigo Boito, il cui valore catastale è pari al 100% del valore catastale delle aree complessivamente incluse nell'unità di comparto medesima:

A) area individuata ai mappali 219-221-223-228-230 del foglio 83, N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "_____", di proprietà esclusiva della Immobiliare Margi srl, facente parte del Consorzio;

B) area individuata al mappale 194 del foglio 83 N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "_____" (area di perequazione), di proprietà esclusiva della Immobiliare Margi srl, facente parte del Consorzio;

C) area individuata ai mappali 229-227-235-232-231-234-233-226-225-236 del foglio 83, N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "_____", di proprietà esclusiva della Gabry 2000 srl, facente parte del Consorzio;

D) area individuata ai mappali 14-61-130-115-174-267-269-272-274-276 del foglio 70 N.C.E.U. come risulta dall'estratto catastale che si allega sotto la lettera "_____" (aree di perequazione), di proprietà esclusiva della Gabry 2000 srl, facente parte del Consorzio;

E) area individuata ai mappali 6 e 98, del foglio 83, N.C.E.U. di proprietà della sig.ra Manuela Gavezzotti facente parte del Consorzio ;

F) area individuata al mappale 161 (per la parte non destinata a pista ciclabile/viabilità esistente), del foglio 70, N.C.E.U. di proprietà indivisa tra i signori Maria Grazia Cappelletti e Fabrizio Antico, Piera Cappelletti e Laura Artesani, Dario Cappelletti e Silvia Fugazzola facente parte del Consorzio;

di seguito denominato come Attuatore

- da una parte -

- il sig. _____, nato 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 autorizzato al compimento del presente atto in forza dei poteri ad esso conferiti dal combinato disposto dell'art. 107 comma 3 del D.Lgs. n. 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) l'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 l'Attuatore intende utilizzare a scopo edificatorio le aree sopra distinte sotto le **Lettera A C ed E**, meglio identificata nell'allegata tav. 12, rispettivamente in colore verde, viola e marrone;
- c) che l'Attuatore intende utilizzare le aree sopra distinte sotto le **Lettere B e D** come disposto dall'Art. 6 del Piano dei Servizi, con trasferimento della SL derivante da ITC all'interno del Comparto 11 e contestuale cessione gratuita al Comune delle stesse;
- d) che le aree di cui alle **Lettera A C ed E**, come evidente nella tavola 12, hanno una superficie totale di mq 12.868,49 e nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 20 dicembre 2021 sono classificate:
 - come «Area C - Comparto 11», , come evidente nella tavola 12, comparto che presenta una superficie complessiva di mq 13.271,08, di cui mq 12.717,48 ai fini dell'applicazione degli indici;
- e) che il Comparto C11 ricomprende anche le aree individuate ai mappali 1 parte Foglio 83 e 252 parte, Foglio 70, oltre ad aree pubbliche destinata a viabilità esistente di proprietà del Comune di Monza, le cui superfici non sono state considerate ai fini del calcolo della edificabilità massima;
- e-bis) che il Comparto 11 ricomprende l'area identificata con la lettera **F** individuata a parte del mappale 161 parte Foglio 70, la quale risulta in parte recintata come giardino di pertinenza dell'edificio di via Meda n. 2 e parte a strada e percorso ciclopedonale nello stato di fatto, la cui superficie è stata considerata ai fini del calcolo della edificabilità massima (SL), ma la SL derivante dall'applicazione dell'indice è esclusa dalla SL in progetto;
- e) che sulle aree 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;
- g) che per l'utilizzazione a scopo edificatorio è stato presentato dall'Attuatore\ un progetto di Piano Attuativo (protocollo comunale n. 230885 del 30/12/2026, Registro pratiche Piani Attuativi al n. 13PAC/2024);
- h) che il progetto di Piano Attuativo presentato è *conforme* alle previsioni del vigente P.G.T. e, più precisamente, prevede una SL totale di mq 4.770,00, calcolata ai sensi dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del P.G.T. vigente. Il valore di SL (mq 4.770,00) costituisce il limite massimo dell'intervento secondo la presente Convenzione;

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;
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. 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 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 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. L'attuazione della parte privata del piano attuativo avverrà sulla base di due lotti come individuati nella tavola 12:
Lotto 1, da realizzare sull'area A utilizzando la edificabilità delle aree A-B-C-D e in parte quella dell'area E;
Lotto 2, da realizzare sull'area C utilizzando la edificabilità delle aree A-B-C-D e in parte quella dell'area E.

5. Gli allegati al presente Piano Attuativo sono:

1. Bozza di Convenzione Urbanistica
2. Relazione Tecnica;
3. Quadro Tecnico Economico;

4. Indagini sulle condizioni del patrimonio arboreo
5. Indagine ambientale (Lott 6)
6. Indagine ambientale (Lotto 7)
7. Relazione geologica ed indagine ambientale (Lotti 1 2 3)
8. Relazione geologica ed indagine ambientale (Lotto 4)
9. Relazione geologica ed indagine ambientale (Lotto 5)
10. Studio della mobilità
11. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
12. Valutazione previsionale del clima acustico;
13. Illuminazione parcheggio pubblico lotto 2
14. Illuminazione parcheggio pubblico lotto 3
15. CME parcheggio lotto 2-3
16. Relazione tecnica illuminazione parcheggio lotto 2-3
17. Illuminazione parcheggio pubblico lotto 5
18. CME parcheggio lotto 5
19. Relazione tecnica illuminazione parcheggio lotto 5
20. Relazione invarianza Lotto 1
21. Relazione invarianza Lotto 2
22. Relazione invarianza Lotto 3
23. Relazione invarianza Lotto 4
24. Relazione invarianza Lotto 5
25. Computo metrico acque Lotto2
26. Computo metrico acque Lotto3
27. Computo metrico acque Lotto5
28. Progetto smaltimento acque Lotto 1
29. Progetto smaltimento acque Lotto 2
30. Progetto smaltimento acque Lotto 3
31. Progetto smaltimento acque Lotto 4
32. Progetto smaltimento acque Lotto5
33. Asseverazione invarianza Lotto2
34. tav. 1. Planimetria generale esistente;
35. tav. 2. Analisi PGT;
36. tav. 3. Schemi e calcoli planivolumetrici;
37. tav. 4. Aree in perequazione;
38. tav. 5. Planimetria generale di progetto;
39. tav. 6. Piani interrati;
40. tav. 7. Opere di urbanizzazione giardino pubblico attrezzato;
41. tav. 8. Opere di Urbanizzazione parcheggi;

- 42. tav. 9. Prospetti, sezione e render;
- 43. tav. 10. Foto contesto;
- 44. tav. 11. Regime giuridico dei suoli;
- 45. tav. 12. Rilievo aree di interesse;

Le 12 tavole allegate al Piano Attuativo, sono da considerarsi come contenenti indicazioni di natura prevalente rispetto agli altri allegati.

ART. 3 - TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. L'Attuatore si obbliga a presentare al Comune le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi per le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, nel termine di 12 mesi dalla data della stipula in atto pubblico della presente Convenzione, ad iniziare i lavori entro 12 mesi dall'ottenimento del titolo abilitativo e ad ultimarli entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei lavori; in ogni caso le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro la fine dei lavori degli interventi privati.
2. L'attuatore si obbliga a presentare al Comune le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi privati nel termine di 24 mesi dalla data della stipula in atto pubblico della presente Convenzione ad iniziare i lavori entro 12 mesi dall'ottenimento del titolo abilitativo e ad ultimarli entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei lavori.
3. L'agibilità degli interventi privati è subordinata al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione;
4. 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 A SERVIZI E AREE DI PEREQUAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. i. e _____, le aree a standard che competono al Piano Attuativo e da cedere al Comune sono così quantificate:

= Superficie territoriale (ST)	mq 12.717,48
(Area C 11 mq 13,271,08, di cui mq 12,717,48 utilizzati ai fini dell'applicazione dell'indice IT)	
= Aree a standard residenziale (mq 12.717,48 x 2/3)	mq 8.478,32
= Tot. Aree a standard dovute	mq 8.478,32

2. L'Attuatore cede gratuitamente al Comune a titolo di aree per servizi-standard le seguenti aree:

- l'area di mq 448,00 a parte del mappale 227 del foglio 83, indicata in colore giallo nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.
- l'area di mq 68,00 a parte del mappale 229 del foglio 83, indicata in colore verde chiaro nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.
- l'area di mq 31,00 a parte del mappale 230 del foglio 83, indicata in colore blu nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.

- l'area di mq 220,00 a parte del mappale 221 del foglio 83, indicata in colore azzurro nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.
- l'area di mq 630,70 a parte del mappale 219 del foglio 83, indicata in colore porpora nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.
- l'area di mq 376,00 a parte del mappale 231 del foglio 83, indicata in colore giallo nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.
- l'area di mq 26,00 a parte del mappale 232 del foglio 83, indicata in colore verde chiaro nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.
- l'area di mq 778,00 a parte del mappale 233 del foglio 83, indicata in colore azzurro nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.
- l'area di mq 24,00 a parte del mappale 234 del foglio 83, indicata in colore marrone nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.
- l'area di mq 2.671,10 a parte del mappale 225 del foglio 83, indicata in colore blu nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.
- l'area di mq 80,00 a parte del mappale 226 del foglio 83, indicata in colore grigio nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.
- l'area di mq 770,00 a parte del mappale 6 del foglio 83, indicata in colore verde scuro nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.
- l'area di mq 45,00 a parte del mappale 98 del foglio 83, indicata in colore porpora nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 12.

e così per un totale di aree a servizi di mq 6.167,88

L'Attuatore cede gratuitamente al Comune a titolo di compensazione urbanistica le seguenti aree, ai sensi dell'Art 6 del Piano dei Servizi, con utilizzo della SL derivante da ITC nella misura di seguito indicata:

- proveniente da MARGI IMMOBILIARE SRL, l'area di mq 1.116,00 di cui al foglio 83, mappale 194, indicata in linea continua verde nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 4 e destinata a "Area V" con conseguente

- SL generata pari a mq 223,20 ($1.116,00 \times \text{mq/mq } 0,20 = \text{mq } 223,20$);

- proveniente da GABRY 2000 SRL, di cui al Fg 70, mappali 14-61-130-115-174-267-269-272-274-276:

- l'area di mq 1.658,00 a parte dei mappali 14-61-130 (porzione) del foglio 70, indicata in linea continua viola nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 4 e destinata a "Area V";

- l'area di mq 2.220,00 a parte dei mappali 115-174-267-269-272-274-276 del foglio 70, indicata in linea continua viola nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. 4 e destinata a "Area V";

con conseguente

- SL generata pari a mq 94,90, corrispondente ad una ST di mq 474,50 a parte Fg. 70, mappali 14-61-130-115-174-267-269-272-274-276, ($\text{mq } 474,50 \times \text{mq/mq } 0,20 = \text{mq } 94,90$) ed in favore di MARGI IMMOBILIARE SRL

- SL generata in favore di Gabry 2000 SRL pari a mq 680,70 ($3.878,00 - \text{mq } 474,50 = \text{mq } 3.403,50 \times \text{mq/mq } 0,20 = \text{mq } 680,70$).

SL generata complessivamente in favore di MARGI IMMOBILIARE SRL pari a mq 318,10 (mq 223,20 + mq 94,90 = mq 318,10).

3. 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, avendo le suddette società conferito con atti separati idonee procure con rappresentanza a tale scopo all'Amministratore del Consorzio Comparto 11, ing. Roberto Galbiati.

Il possesso delle aree in cessione sopra indicate sarà trasferito al Comune una volta collaudate favorevolmente le opere che l'Attuatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime.

4. Per l'esatta individuazione catastale delle porzioni di aree _____, 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 dell'Attuatore. Tale adempimento dovrà essere effettuato prima del rilascio o efficacia del titolo abilitativo afferente alle opere di urbanizzazione.

5. Le società cedenti, come sopra, 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. Sulle aree cedute all'Amministrazione sono state effettuate delle analisi al fine di accertare l'assenza di inquinamento.

Le società cedenti garantiscono che i terreni ceduti al Comune siano compatibili con le destinazioni previste dall'allegato 5, Parte IV, Tabella 1 colonna A del Dlgs 152/2006 (destinazione residenziale e verde pubblico), e qualora si evidenzino valori di CSC dei terreni maggiori a quelli indicati dalla colonna A si impegnano ad assumere ogni onere per riportarli nei limiti della precitata colonna A.

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, per una superficie netta di mq 6.167,88. risultando inferiori alla previsione dello standard dovuto ai sensi delle norme vigenti. Pertanto, la rimanente quota di aree a standard dovute e da monetizzare, ai sensi dall'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., sono così quantificate:

Monetizzazione:

Aree per servizi dovute = mq 8.478,32

Aree per servizi in cessione = mq 6.167,88

Aree non reperite e da monetizzare = mq 8.478,32 - mq 6.167,88 = mq 2.310,44

Valore monetizzazione aree=

Tariffa zona 3 (ai sensi della DGC 559/2012) = €/mq 129,50

mq 2.310,44 × Euro/mq 129,50 = € 299.201,98

Il versamento di tale valore € 299.201,98 è previsto alla stipula della presente Convenzione.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SECONDARIA

1. L'Attuatore si obbliga ad assumersi, *a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria*, la realizzazione delle opere individuate negli allegati tav. 5-7-8 e qui di seguito elencate:

- giardino pubblico attrezzato con percorsi pedonali, arredo urbano e illuminazione
- area giochi attrezzata ed illuminata
- chiosco / bar all'interno del giardino pubblico
- parcheggi di pertinenza del giardino pubblico con accesso da viale Europa
- parcheggio pubblico su via Lazio e sistemazioni a verde attrezzato
- percorso ciclopeditone di collegamento tra via Lazio e viale Europa

così come descritte e quantificate nel computo metrico estimativo, relativo al progetto di fattibilità tecnica economica, allegato sotto la lettera "H"

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, rimanendo a carico del soggetto attuatore il relativo costo.

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. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite, in conformità alla normativa vigente, dall'Attuatore, a propria cura e spese, *a scomputo dei relativi oneri* e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale. In tal senso si evidenzia che le opere di urbanizzazione previste a scomputo oneri sono da considerarsi funzionali all'intervento e pertanto si applicano i disposti di cui all'art. 16 (comma 2bis) del DPR 380/2001.

7. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione (progetto di fattibilità tecnica - economica, definitivo ed esecutivo) e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico dell'Attuatore, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

8. 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.

9. L'Attuatore è obbligato, 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.

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

10. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, come individuate al comma 1, è di € 984.629,89 (incluso costo sicurezza, escluso iva e spese tecniche).

11. Eventuali maggiori costi delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri saranno a carico dell'Operatore. Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Soggetto Attuatore.

12. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART. 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

1. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € 447.998,40 (mc 15.264,00 x € 29,35/mc).

2. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € 693.290,88 (mc 15.264,00 x € 45,42/mc)

3. L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 9 marzo 2023 "Aggiornamento della quota di contributo di costruzione e riduzioni applicabili per l'attrattività del territorio" è pari ad € 1.141.289,28, come di seguito specificato:

- importo oneri urbanizzazione primaria residenziale:

SL residenziale Imm. Margi Srl = mq 2.050,00

SL residenziale Gabry 2000 Srl = mq 2.720,00

Totale SL residenziale = mq 4.770,00

Vol. residenziale (mq 4.770,00 x m 3,20) = mc 15.264,00 x €/mc 74,77 = € 1.141.289,28.

4. 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 - CONGUAGLIO OPERE/ONERI

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, assommano ad € 1.141.289,28; l'importo delle opere eseguite a scomputo risulta essere di € 984.629,89, e precisamente € 984.629,89 per opere di urbanizzazione primaria e € 0,00 per opere di urbanizzazione secondaria. La differenza, pari ad 156.659,39 (1.141.289,28 - 984.629,89), da suddividere in proporzione alla SL in progetto prevista nel presente Piano per i due lotti di intervento (1 e 2 nella tavola 5), dovrà essere versata al Comune all'atto del rilascio dei singoli titoli edilizi per ciascuno dei predetti due lotti di intervento, come indicati nel precedente art. 2, comma 4.

ART.8 - 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 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 dell'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.9 - TARIFFE APPLICATE

1. Tutti gli oneri, di cui agli artt. 6 e 7 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.

2. Le somme di cui agli artt.6 e 7 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..

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

ART.10 - GARANZIA FIDEIUSSORIA

1. L'Attuatore, 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, presta una fideiussione 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 € 984.629,89 oltre al 25% circa di spese tecniche ed IVA pari un totale complessivo di € 1.230.787,36

2. L'Attuatore potrà 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 all' art. 5 della presente Convenzione e/o ad avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione.

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 fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora con solo rilievo dell'inadempimento.

4. La garanzia dovrà essere conforme alla normativa in materia di cauzione prevista dalla legislazione sui Contratti Pubblici (art. 103, comma 4, D.Lgs. 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 e il minimo previsti dalla suddetta normativa.

ART.11 - 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 e s.m.i..

ART.12 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate, anche per lotti, le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio, l'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 dell'Attuatore. Il Comune si riserva la facoltà di nominare il collaudatore in corso d'opera, con oneri a carico dell'Attuatore.

ART.13 - 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 dell'Attuatore sino all'approvazione del collaudo finale.
2. Dall'approvazione del collaudo finale, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la custodia delle aree cedute passa perennemente a carico del Comune.

ART. 14 - 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. 15 - SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico dell'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. 16 - 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. 17 - LEGGI E REGOLAMENTI

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 e _____.

ART. 18 - PRIVACY E TRATTAMENTO DEI DATI

Si comunica che tutti i dati personali comunicati al Comune di Monza saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste dal 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 comunali e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo www.comune.monza.it. Il Comune di Monza ha nominato, con provvedimento del Sindaco, un proprio Data Protection Officer (DPO) / Responsabile della Protezione dei dati (RPD) (Art. 13.1.b Regolamento 679/2016/UE) raggiungibile a questo indirizzo email: privacy@adeguamentiprivacy.it

Ai sensi dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile le Parti contraenti dichiarano di accettare espressamente l'art. 17 "Soluzioni di eventuali controversie".

Letto, approvato e sottoscritto, li _____

L'Attuatore

Il Comune di Monza