



Assessorato al Territorio
Settore Pianificazione Territoriale
Ufficio urbanistica operativa

VARIANTE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO
"EX COTONIFICIO CEDERNA"
via Cederna - Borsa - Giacosa - Oriani

	TITOLO	Data: 03.2012
	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA	

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Arch. MAURO RONZONI

IL PROGETTISTA
Studio LONATI e BALCONI

Ing. LONATI MARCO
Geom. BALCONI ALBERTO
Geom. LONATI MARIO

UFFICIO
URBANISTICA OPERATIVA

Arch. DANIELA PEREGO

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
"EX COTONIFICIO CEDERNA"

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
UNITA' "A" - "C"

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

si sono costituiti:

- il sig Cambielli Franco, nato a Milano (MI) il giorno 8 marzo 1957, domiciliato per la carica in Milano (MI), via Durini n. 14, che interviene al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Litha srl con sede in Milano (MI), via Durini n. 14, numero di iscrizione presso il Registro delle imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 03919580963, e qui di seguito "Soggetto Attuatore";

- il sig. _____, nato a _____ il _____, in qualità di Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Direttore Generale del Comune di Monza, c.f. 02030880153, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, autorizzato al compimento del presente atto in forza dei poteri ad esso conferiti dal combinato disposto dell'articolo 107, comma 3, del D.Lgs 267/2000 e dell'art. 51 dello Statuto vigente del Comune di Monza e dai provvedimenti di nomina in data 24 dicembre 2007 prot. n. 118290 e in data 19 maggio 2008 prot. n. 52253;

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

- che il Comune di Monza con deliberazione di Giunta Comunale n. 180 del 6 aprile 2006 ha approvato il Piano Particolareggiato denominato "Ex Cotonificio Cederna" individuato da tre unità minime di intervento "A", "B", "C", per una superficie complessiva da rilievo di 44.601,85 mq;

- che in data 13 luglio 2006 con atto a rogito del Notaio Alberto Paleari di Monza Rep. n. 62772/19053, è stata stipulata la Convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna" per le unità "A" e "C" tra il Comune di Monza e la società Litha srl;

- che la società Litha srl ha indetto nel settembre 2006 un Concorso di Idee per la "Realizzazione di edifici pubblici ed opere di urbanizzazione da realizzarsi presso l'ex cotonificio "Cederna" via Cederna a Monza" in attuazione del Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna";

- che con deliberazione n. 71 del 29 novembre 2007 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), il cui avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) n. 51, Serie Inserzioni e Concorsi, del 19 dicembre 2007, data dalla quale gli atti costituenti il P.G.T. hanno acquistato efficacia (ai sensi dell'art. 13, comma 11, L.R. n. 12/2005 e s.m.i.);

- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 856 del 5 dicembre 2008, al fine di rendere possibile il perseguimento degli obiettivi definiti specificatamente nel P.G.T., ha ritenuto opportuno adeguare il Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna" procedendo attraverso una variante allo stesso;

- che il Comune di Monza con deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 20 settembre 2010 ha approvato la variante al Piano Particolareggiato denominato "Ex Cotonificio Cederna" relativa alle sole unità denominate "A" e "C", per una superficie complessiva da rilievo di 42.471,81 mq;
- che in data 16 dicembre 2010 con atto a rogito del Notaio Valentina Sassoli di Milano Rep. n. 10856/7650, è stata stipulata la Convenzione urbanistica della variante al Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna", per le unità "A" e "C" tra il Comune di Monza e la società Litha srl;
- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 87 del 21 febbraio 2012, ha ritenuto opportuno adeguare il Piano Particolareggiato "Ex Cotonificio Cederna", approvato nel 2010, procedendo attraverso una variante allo stesso;
- che con deliberazione n. 11 del 21 marzo 2012 il Consiglio Comunale ha adottato nuovamente con riferimento all'avvio del procedimento di cui alla deliberazione di Giunta Comunale del 21 dicembre 2007 la variante generale al P.G.T. vigente tenendo conto delle risposte dei pareri espressi dagli enti sovraordinati in ordine alla variante generale al P.G.T. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 4 ottobre 2011;
- che l'art. 7 delle Norme di Attuazione della variante al Piano Particolareggiato consente al privato proprietario di attuare in proprio il Piano Particolareggiato e sua variante di che trattasi;
- che per tutto quanto riguarda le modalità di utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area di intervento si fa riferimento agli elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato stesso e sua variante, secondo quanto previsto dall'art. 2 delle Norme di Attuazione della variante al Piano Particolareggiato;
- che, ai sensi dell'art. 7 delle Norme di Attuazione della variante al Piano Particolareggiato, le obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore sono stabilite con la presente Convenzione;
- che la sopraindicata intervenuta società è titolare della proprietà esclusiva, nonché della piena disponibilità delle aree di seguito identificate come unità di intervento "A" e "C" situate nel Comune di Monza e costituenti parte delle aree incluse nella perimetrazione di Piano Particolareggiato denominato "Ex Cotonificio Cederna", fatta eccezione per le porzioni già cedute al Comune di Monza in forza della Convenzioni stipulate in data 13 luglio 2006 e in data 16 dicembre 2010
- le unità "A" e "C" complessivamente sono così distinte:

UNITA' DI INTERVENTO "A"

area individuata ai mappali 65 - 66 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 74 - 76 - 78 - 80 - 81 - 230 - 236 - 237 del foglio 62, come risulta dall'estratto catastale allegato al presente atto, relativa all'ex complesso produttivo

UNITA' DI INTERVENTO "C"

area individuata al mappale n. 94 del foglio 62, come risulta dall'estratto catastale allegato al presente atto, relativa alla Chiesa di San Francesco

- che la sopraindicata intervenuta società Litha srl intende attuare gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato e sua variante relativamente alle unità "A" e "C";
- che l'area dell'unità di intervento "A" e "C" ha una superficie complessiva da rilievo pari a 42.471,81 mq e nel vigente P.G.T., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29 novembre 2007, è individuata come segue:

"Ambito Strategico n. 16 (via Cederna)" del Documento di Piano, fatta eccezione per la particella individuata al foglio 62, mappale 236 classificata come area "B2 classe V" (zona residenziale edificata classe V) ai sensi del Piano delle Regole;

e nella variante generale al P.G.T., adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 21 marzo 2012, è individuata come segue:

"Area con strumenti attuativi vigenti e in corso di realizzazione" del Piano delle Regole;
il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data_____;

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGO GENERALE

1. Oggetto della presente Convenzione è la realizzazione da parte del Soggetto Attuatore delle previsioni urbanistico-edilizie relative alle aree delle unità di intervento "A" e "C", stabilite e dettagliate dal Piano Particolareggiato e sue varianti, come contenute negli elaborati grafici e nelle Norme di attuazione.
2. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte del Comune.
4. Il Soggetto Attuatore rimane altresì obbligato per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente Convenzione.
5. Si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono pro - quota agli aventi causa e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
6. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione o ad integrazione.
7. La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune, allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 2 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La stipula in atto pubblico della presente Convenzione avverrà entro 3 mesi dall'esecutività della delibera di approvazione della presente variante al Piano Particolareggiato.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a presentare le istanze per l'ottenimento del titolo abilitativo relativo al primo degli interventi privati previsti dalla variante al Piano Particolareggiato entro 12 mesi dalla stipula della presente Convenzione, ed entro 60 mesi dalla data della stipula della Convenzione per l'ultimo e conclusivo intervento edilizio privato del Piano Particolareggiato; ed a portare ad ultimazione gli interventi stessi entro 3 anni dalla data del loro inizio lavori. E' fatta salva la previsione di termini più lunghi per eventuali proroghe ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
3. Le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi relative alle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 9, 12, 13 devono essere presentate contestualmente all'istanza per il rilascio o efficacia del primo titolo abilitativo degli interventi privati e, comunque, non oltre 1 anno dalla data di stipula della presente Convenzione. Le opere di urbanizzazione suddette dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 3 anni dalla data di inizio lavori, che dovrà avvenire entro 3 mesi dal momento in cui interverrà il titolo abilitativo ad esso relativo; fatte salve le opere che dovranno essere realizzate nelle aree di cantiere

degli edifici privati, per le quali opere il termine di ultimazione non potrà essere superiore al termine di ultimazione degli edifici privati corrispondenti.

4. Le opere di cui all'art. 14, inerenti il centro socio-culturale e civico museale, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 2 anni dal momento in cui interverrà il titolo abilitativo ad esse relativo da richiedersi entro 1 anno dalla stipula della presente Convenzione.

5. In ogni caso, fermo restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli interventi previsti nella presente Convenzione dovranno essere eseguiti ed ultimati entro il termine massimo di 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione della presente variante del Piano Particolareggiato.

ART. 3 - CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Convenzione precedente stipulata in data 16 dicembre 2010 prevedeva la cessione di aree per urbanizzazione primaria pari a 136,45 mq totali, che nella presente variante al Piano Particolareggiato risultano invece così destinate:

- a)** aree per urbanizzazione secondaria per 112,12 mq, individuate nella Tavola 15 allegata al presente atto, identificate ai n. "111", "112", "113", "114" e "115" in campitura uniforme verde scuro;
- b)** la restante superficie di 24,33 mq viene retrocessa al soggetto attuatore costituendo parte di superficie fondiaria, come individuato nella Tavola 15, allegata al presente atto, identificata al n. "116" in tratteggio verde scuro.

ART. 4 - CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano Particolareggiato di cui alla presente Convenzione prevede la cessione al Comune come aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., per una superficie complessiva di 18.063,19 mq, contrassegnate nella Tavola 6, allegata al presente atto, e individuate con campitura uniforme di colore verde chiaro, racchiuse dalla poligonale "A4-B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B10-B11-B12-A21-A20-B13-B14-B15-B16-B17-B18-B19-B20-B21-A17-B22-B23-B24-B25-B26-B27-B28-B29-B30-A16-A15-A5-A4" – "B31-B32-B33-B34-B35-B36-B37-B38-B31" – "B39-B40-B41-B42-B43-B44-B39".

Tali aree sono destinate a "piazza", verde attrezzato, area centro socio-culturale e civico museale, percorsi ciclo-pedonali e parcheggi di superficie.

2. La superficie ora prevista in cessione per opere di urbanizzazione secondaria nella Convenzione stipulata in data 16 dicembre 2010 era costituita da:

- a)** area ceduta al Comune, per una superficie di 9,33 mq, evidenziata nella Tavola 15, allegata al presente atto, in campitura uniforme gialla e contraddistinta al n. "1";
- b)** aree cedute al Comune per una superficie totale di 274,87 mq, evidenziate nella Tavola 15, allegata al presente atto, in campitura uniforme rossa e contraddistinte ai n.ri "7", "8", "9", "10";
- c)** aree cedute al Comune per una superficie totale di 10.548,30 mq, evidenziate nella Tavola 15, allegata al presente atto, in campitura uniforme verde e contraddistinte ai n.ri "82", "83", "84", "85", "86", "87", "88", "89", "90", "91", "92", "93", "94", "95", "96", "97", "98", "99", "100", "101", "102", "103";
- d)** aree cedute al Comune, precedentemente destinate ad urbanizzazione primaria, per una superficie totale di 112,12 mq, evidenziate nella Tavola 15, allegata al presente atto, in campitura uniforme verde scuro e contraddistinte ai n.ri "111", "112", "113", "114", "115";
- e)** aree con impegno a successivo asservimento ad uso pubblico per una superficie totale di 4.387,40 mq, evidenziate nella Tavola 15, allegata al presente atto, in campitura uniforme lilla e tratteggio grigio e contraddistinte con i n.ri "32", "33", "34", "35", "36", "37", "38", "39", "40", "41", "42", "43", "44", "45", "46", "47", "48", "49";

f) aree destinate a superficie fondiaria per una superficie totale di 2.731,17 mq, evidenziate nella Tavola 15, allegata al presente atto, in campitura uniforme verde chiaro e tratteggio grigio e contraddistinte ai n.ri "117", "118", "119", "120", "121", "122", "123", "124", "125", "126".

3. La cessione della proprietà di cui al precedente comma, punti e), f), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione.

Per i precedenti punti a), b), c), d) col presente atto viene confermata la cessione di cui alla Convenzione sottoscritta in data 16 dicembre 2010.

4. Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree oggetto di cessione di cui ai precedenti punti e), f) sono di sua piena proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

5. Le aree suddette rimangono nella disponibilità del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa ai fini della realizzazione delle opere di cui al successivo art. 13.

6. Le aree suddette e le opere che su di esse verranno realizzate saranno consegnate al Comune entro 30 giorni dalla data del collaudo favorevole, previsto e disciplinato dal successivo art. 21, delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate sulle aree di cui al presente articolo.

ART. 5 - CESSIONE GRATUITA DI EDIFICI ESISTENTI DA DESTINARE A CENTRO SOCIO-CULTURALE E CIVICO MUSEALE

1. Il Soggetto Attuatore prende atto e conferma la cessione, di cui alla Convenzione sottoscritta in data 16 dicembre 2010, degli edifici esistenti sui mappali 74 parte - 80 - 81 del foglio 62, aree già oggetto di cessione di cui al precedente articolo.

2. Gli edifici sono stati ceduti nello stato di fatto in cui si trovavano, al netto delle demolizioni di cui all'art.11, ai fini del loro recupero, ristrutturazione ed ampliamento per la realizzazione del centro socio-culturale e civico museale di cui al successivo art. 14. Detti edifici sono meglio identificati alla Tavola 2 allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 20 settembre 2010 come "*edifici oggetto di ristrutturazione - archeologia industriale*" recante i n.ri 16 parte, 18, 19 e 20.

ART. 5 bis - CESSIONE GRATUITA DI EDIFICI ESISTENTI DA DESTINARE A LUOGO DI CULTO - AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA AGGIUNTIVE

1. Il Soggetto Attuatore prende atto e conferma la cessione, di cui alla Convenzione sottoscritta in data 16 dicembre 2010, delle aree aggiuntive rispetto a quelle di cui al precedente art. 4 destinate ad opere di urbanizzazione secondaria identificate al mappale 94 del foglio 62 (unità di intervento "C"); le stesse aree non sono conteggiate all'interno delle superfici necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti che sono già soddisfatti dalle aree di cui al precedente art. 4 e dai successivi artt. 6 e 9 della presente Convenzione.

2. Gli edifici sono stati ceduti nello stato di fatto in cui si trovano ai fini del loro recupero per funzioni legate al culto e alla "socialità". Detti edifici sono meglio identificati alla Tavola 2 allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 20 settembre 2010 come "*edifici oggetto di ristrutturazione - edifici storici e testimoniali*".

3. Il Soggetto Attuatore, a completamento dei primi interventi già effettuati sull'unità di intervento "C" per la parte dei tetti, garantisce il recupero degli immobili della stessa unità con lavori di messa in agibilità (come, a titolo di esempio indicativo e non esaustivo, le tinteggiature interne, l'impiantistica elettrica e termosanitaria, la ripavimentazione, ecc..) per un valore pari ad € 250.000,00.

4. I citati lavori dovranno essere descritti dettagliatamente, computati e preventivati sulla base dei prezzi del bollettino Camera Commercio Industria e Artigianato della Provincia di Milano in vigore alla data di stipula della Convenzione, abbattuti del 20%.

La citata descrizione correlata da eventuali tavole progettuali e/o schemi impiantistici dovrà essere consegnata al Comune entro 60 giorni dalla stipula della presente Convenzione, per l'espressione entro i successivi 30 giorni di un parere di accettazione.

I lavori dovranno essere inderogabilmente iniziati entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di accettazione, in merito alla descrizione e all'importo quantificato, e dovranno essere ultimati entro 180 giorni dal verbale del loro inizio.

A lavori ultimati un Tecnico abilitato indicato e pagato dal Soggetto Attuatore dovrà redigere verbale di collaudo autocertificando la corrispondenza dell'eseguito a quanto precedentemente descritto e computato.

ART. 6 - ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano Particolareggiato di cui alla presente Convenzione prevede l'asservimento ad uso pubblico al Comune come aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., per una superficie complessiva di 5.102,54 mq, contrassegnate nella Tavola 6, allegata al presente atto, e individuate con campitura uniforme di colore azzurro racchiuse dalle poligonali "A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11-A12-A13-A14-A15-A16-B22-A17-A1" e "A18-A19-A20-A21-A18".

Tali aree sono destinate a parcheggi di superficie, percorsi ciclo-pedonale e verde attrezzato.

2. La superficie ora prevista in asservimento ad uso pubblico per opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra, nella Convenzione stipulata in data 16 dicembre 2010 era costituita da:

a) aree con impegno a successivo asservimento ad uso pubblico al Comune per una superficie totale di 2.823,44 mq, evidenziate nella Tavola 15, allegata al presente atto, in campitura uniforme lilla e contraddistinte ai n.ri "13", "14", "15", "16", "17", "18", "19", "20", "21", "22", "23", "24", "25", "26", "27", "28", "29", "30", "31". Dette aree vengono asservite ad uso pubblico con la stipula della presente Convenzione;

b) aree cedute al Comune per una superficie totale di 566,38 mq, evidenziate nella Tavola 15, allegata al presente atto, con campitura uniforme gialla e tratteggio grigio e contraddistinte con i n.ri "2", "3", "4", "5". Dette aree vengono retrocesse ai fini del loro contestuale asservimento ad uso pubblico con la stipula della presente Convenzione;

c) aree cedute al Comune per una superficie totale di 223,47 mq, evidenziate nella Tavola 15, allegata al presente atto, con campitura uniforme rossa tratteggio grigio e contraddistinte con i n.ri "11", "12". Dette aree vengono retrocesse ai fini del loro contestuale asservimento ad uso pubblico con la stipula della presente Convenzione;

d) aree destinate a superficie fondiaria per una superficie totale di 1.489,25 mq, evidenziate nella Tavola 15, allegata al presente atto, in campitura uniforme azzurra e contraddistinte ai n.ri "70", "71", "72", "73", "74", "75", "76", "77", "78", "79", "80", "81".

3. L'asservimento ad uso pubblico delle aree di cui ai precedenti punti a), b), c), d) del comma precedente, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione.

4. L'utilizzo all'uso pubblico delle aree di cui sopra avverrà una volta collaudate favorevolmente le opere che il Soggetto Attuatore è obbligato ad eseguire sulle aree medesime.

5. Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree oggetto di asservimento di cui al precedente punto d) sono di sua piena proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono liberi da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

ART. 7 – COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PUBBLICO TRANSITO

Cassato

ART. 8 - CESSIONE DI PARCHEGGI INTERRATI - OPERE DI URBANIZZAZIONE

SECONDARIA

1. Il Piano Particolareggiato di cui alla presente Convenzione esclude la realizzazione e cessione del manufatto interrato costituito da due piani a parcheggio per autovetture con ingresso da via Oriani, il cui costo presunto è stato stimato dalla Convenzione sottoscritta in data 16 dicembre 2010 in € 1.500.000,00.
2. Il Soggetto Attuatore, secondo gli indirizzi dettati dall'Amministrazione Comunale, si impegna a versare in numerario, con le modalità previste dal successivo art. 14 bis, l'importo di € 1.500.000,00, corrispondente al valore del parcheggio non più previsto in realizzazione di cui al comma precedente.

ART. 9 - ASSERVIMENTO DI PARCHEGGIO INTERRATO - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Soggetto Attuatore, ai sensi degli art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., si impegna per sè, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare, nei termini di cui al precedente art. 2, e ad asservire ad uso pubblico il manufatto interrato costituito da un piano interrato a parcheggio per autovetture, per un totale complessivo di 2.832,85 mq, contraddistinto nella Tavola 6, allegata al presente atto, e individuato con campitura uniforme di colore azzurro e racchiuso dalla poligonale "A22-A23-A24-A25-A26-A27-A22".

Detto manufatto dovrà essere completo di servizi igienici e guardiola, di impianto elettrico, di illuminazione e di impianto antincendio secondo le norme di sicurezza vigenti.

Gli accessi saranno costituiti da:

- a) rampa rettilinea dalla via Cederna;
- b) n. 1 gruppo scala/ascensore, ad uso esclusivo.

2. L'asservimento ad uso pubblico del parcheggio interrato di cui al presente articolo avverrà a tutti gli effetti una volta collaudate favorevolmente le relative opere in base a quanto previsto e disciplinato dal successivo art. 21.

3. Ai fini delle garanzie fidejussorie di cui al successivo art. 19, il costo presunto del parcheggio interrato di cui sopra, calcolato sulla base del bollettino Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, così come indicato nella Relazione illustrativa e finanziaria allegata al presente atto, è di € 700.000,00.

ART. 10 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

1. L'ammontare presunto relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, dovuto per l'attuazione delle unità "A" e "C", è stimato in € 1.866.452,71, come meglio indicato nella "Relazione illustrativa e finanziaria" allegata al presente atto.
2. All'atto del rilascio o efficacia del titolo abilitativo il Soggetto Attuatore è tenuto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria nei modi e nelle forme di legge.
3. L'ammontare presunto relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, dovuto per l'attuazione delle unità "A" e "C", è stimato in € 2.495.411,24, come meglio indicato nella Relazione illustrativa e finanziaria allegata al presente atto.
4. All'atto del rilascio o efficacia del titolo abilitativo il Soggetto Attuatore è tenuto al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria nei modi e nelle forme di legge.
5. Il contributo del costo di costruzione presunto, così come indicato nella Relazione illustrativa e finanziaria allegata al presente atto, pari a € 3.000.000,00, verrà corrisposto nei modi e nelle forme di

legge ed andrà aggiornato e applicato nella misura vigente al momento del rilascio o efficacia del titolo abilitativo.

6. Il Soggetto Attuatore al fine di migliorare la dotazione di servizi del contesto territoriale e di conseguire una migliore qualità urbana e sociale, si impegna in piena liberalità, a realizzare il complesso immobiliare a destinazione pubblica, centro socio-culturale e civico museale, per un importo di € 1.869.836,02 computato sulla base del bollettino della Camera di Commercio Industria e Artigianato della Provincia di Milano con lo sconto del 20%, come meglio esplicitato al successivo art. 14.

7. Tutti gli oneri di cui ai commi 1 e 3 del presente articolo, dovranno essere adeguati alle eventuali nuove tariffe qualora la richiesta del titolo abilitativo avvenga dopo 36 mesi dall'approvazione della presente variante al Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della Legge Regionale n. 12 del giorno 11 marzo 2005 e s.m.i.. Gli aggiornamenti potranno essere effettuati solo in aumento.

ART. 11 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

1. Tutte le opere di demolizione, rimozione delle macerie, trasporto in discarica e quant'altro necessario ai fini della previsione del Piano Particolareggiato e sua variante e dei titoli abilitativi relativi, che interessano immobili ceduti o asserviti ad uso pubblico, saranno eseguite a cura e spese del Soggetto Attuatore senza alcuna previsione di scomputo delle stesse dal contributo di cui al precedente art. 10.

ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare nei tempi di cui al precedente art. 2, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al comma 1 dell'art. 10, le opere di urbanizzazione primaria così come individuate nella Tavola 10, allegata al presente atto, e qui di seguito elencate:

- viabilità;
- completamento parcheggi e marciapiedi lungo le vie pubbliche, esterni al perimetro Piano Particolareggiato;
- illuminazione pubblica;
- fognatura – rete acque bianche;
- fognatura – rete acque nere;

così come descritte e stimate nella "Relazione illustrativa e finanziaria" allegata al presente atto.

2. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in conformità alla normativa vigente dal Soggetto Attuatore e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale.

3. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, come sopra specificate, determinato ai fini delle garanzie fidejussorie, risulta di € 950.000,00 calcolato sulla base dei valori parametrici riportati dal bollettino Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano e riportato nella Relazione illustrativa e finanziaria allegata al presente atto.

4. Ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria, il costo delle opere di urbanizzazione primaria sarà quello determinato in occasione del rilascio o efficacia del titolo abilitativo, sulla base del progetto definitivo e del computo metrico estimativo redatto applicando i prezzi del bollettino della Camera di Commercio Industria e Artigianato in vigore alla data di presentazione del progetto stesso, con lo sconto del 20%.

5. Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, determinato come sopra, risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Soggetto Attuatore.

6. Qualora, invece, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, risultasse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, la risultante differenza sarà versata al Comune contestualmente agli oneri di urbanizzazione.

7. Il Soggetto Attuatore, previa indicazione dell'Amministrazione Comunale provvederà alla sistemazione delle finiture di superficie, della illuminazione e segnaletica della viabilità di cornice dell'intervento, come indicato all'art. 4 delle Norme di attuazione.

ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Soggetto Attuatore si impegna per sè, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare nei tempi di cui al precedente art. 2, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui al comma 2 dell'art 10, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, così come individuate nelle Tavole 6, 7, 12, allegate al presente atto, e qui di seguito elencate:

- sistemazione verde attrezzato;
- parcheggi pubblici di superficie;
- percorsi ciclo-pedonali e "piazze";
- arredo e illuminazione pubblica;

così come meglio descritte e quantificate nel documento di computo metrico estimativo specifico allegato al presente atto.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria saranno eseguite in conformità alla normativa vigente dal Soggetto Attuatore sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale.

3. Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, come individuate al comma 1, è di € 2.225.635,94 determinato come riportato nel computo metrico estimativo specifico, redatto applicando i prezzi del bollettino della Camera di Commercio Industria e Artigianato della Provincia di Milano, con lo sconto del 20%.

4. Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria, determinato come sopra, risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Soggetto Attuatore.

5. Qualora, invece, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria, risultasse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria, la risultante differenza sarà versata al Comune contestualmente agli oneri di urbanizzazione.

ART. 14 - RECUPERO ED AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI, DESTINATI A CENTRO SOCIO-CULTURALE E CIVICO MUSEALE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna per sè, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, in aggiunta alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 12 e 13, opere di recupero ed ampliamento degli edifici oggetto di cessione al Comune, di cui al precedente art. 5, finalizzati alla realizzazione di un centro socio-culturale e centro civico museale, come meglio individuato nelle Tavole 5, 8, 13, 14, e comportante un costo di € 1.869.836,02, così come specificato nel relativo computo metrico estimativo redatto applicando i prezzi del bollettino della Camera di Commercio Industria e Artigianato della provincia di Milano, con lo sconto del 20%.

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

3. La realizzazione del centro socio-culturale e civico museale utilizzando l'onere aggiuntivo previsto al precedente comma prevede una integrazione di € 119.569,97 (€ 1869.836,02 - € 1.750.266,05) da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 10.

4. La progettazione delle opere relative all'edificio destinato a centro socio-culturale e civico museale, progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, la direzione lavori e direzione lavori artistica e quant'altro dovuto ed indispensabile per la realizzazione di un'opera pubblica sarà a totale cura e spese del Soggetto Attuatore e aventi causa a qualsiasi titolo, ivi compreso quelle comunque derivanti dall'esito del Concorso di Idee bandito nel settembre 2006.

6. Il progetto definitivo ed esecutivo stesso dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato alla citata deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 21 febbraio 2012.

7. Il progetto definitivo dovrà essere presentato dal Soggetto Attuatore o successori suoi aventi causa a qualsiasi titolo entro 2 mesi dalla data di stipula della presente convenzione Convenzione mentre il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro e non oltre 2 mesi dall'assenso dell'Amministrazione Comunale del progetto definitivo.

8. Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a portare ad ultimazione le opere di cui sopra entro 2 anni dalla data di inizio lavori, che dovrà avvenire entro 6 mesi dal momento in cui interverrà il titolo abilitativo ad esse relativo, come peraltro previsto al precedente art. 2.

ART. 14 bis - SINTESI IMPORTI DA VERSARE AL COMUNE

1. Il Soggetto Attuatore, secondo quanto previsto dall'art. 8 della presente Convenzione, si impegna a versare in numerario l'importo di € 1.500.000,00. Tale somma dovrà essere versata per 1/3 (€ 50.000,00) alla stipula della presente Convenzione, 1/3 (€ 50.000,00) a 12 mesi dalla stipula della citata Convenzione e il saldo (€ 50.000,00) a 24 mesi dalla stipula della citata Convenzione.

2. Essendo il costo delle opere da realizzare inferiore all'importo degli oneri dovuti, il Soggetto Attuatore si impegna a versare al Comune, a titolo di oneri di urbanizzazione, la somma di € 1.066.658,04, ottenuta per differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione e l'importo delle opere eseguite a scomputo (artt. 12, 13 e 14 comma 3) come di seguito specificato:

- oneri di urbanizzazione (primaria € 1.866.452,71 + secondaria € 2.495.411,24) = € 4.361.863,95;
- opere di urbanizzazione a scomputo (primaria € 950.000,00 + secondaria € 2.225.635,94 + centro socio culturale e civico museale € 119.569,97) = € 3.295.205,91;
- conguaglio oneri/opere a scomputo = € 1.066.658,04 (€ 4.361.863,95 - € 3.295.205,91);

La somme di cui al presente comma (€ 1.066.658,04) sarà versata al Comune all'atto del rilascio o efficacia del titolo abilitativo in forma proporzionale alla Slp richiesta. Tale somma potrà essere rateizzata nei modi e nelle forme di legge.

ART. 15 - INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

1. Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata di cui al presente articolo fanno riferimento ai disposti legislativi fissati dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

2. Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'ambito delle previsioni edificatorie del Piano Particolareggiato, a realizzare interventi di edilizia residenziale convenzionata per una Slp pari al 20% della Slp residenziale in progetto da ultimare entro il termine massimo di 3 anni dal momento in cui interverrà il titolo abilitativo ad esso relativo, da richiedersi entro 1 anno dalla data di stipulazione della presente Convenzione.

2. La distribuzione e la caratterizzazione tipologica degli alloggi e delle unità edilizie destinati all'edilizia residenziale convenzionata saranno indicati dal soggetto attuatore in sede di presentazione del titolo abilitativo e restano vincolanti nell'ambito di validità di questo.

4. Il prezzo di assegnazione/ vendita relativo all'edilizia convenzionata dovrà essere calcolato considerando come costo del terreno quello corrente alla data di approvazione del P.P. originario (deliberazione Giunta Comunale n. 180 del 6 aprile 2006).

ART. 16 - INTERVENTI DI EDILIZIA COMMERCIALE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna per sè, successori e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare interventi di edilizia commerciale, così come regolati dalle previsioni dell'art. 6 delle "Norme di Attuazione" allegate al presente atto.
2. Le eventuali autorizzazioni commerciali, come da art. 6 delle citate Norme di attuazione, in parte già chieste dovranno essere richieste entro 6 mesi dalla stipula della presente Convenzione dal Soggetto Attuatore o da altro operatore commerciale.

ART.17 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità alla normativa vigente dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale, 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. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'art. 2, comma 2, lettera b), della Legge 11 febbraio 1994, n. 109 e s.m.i. ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli artt. 2,3, e 6 del D. Lgs. 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore.
3. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendosi a carico del Soggetto Attuatore l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno date dal Comune stesso, avendo a riferimento indicativo i dati economici di cui alla presente Convenzione.
4. L'Amministrazione Comunale si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sulla esecuzione degli interventi.
5. Le spese tecniche per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico del Soggetto Attuatore.
6. Per l'esatta individuazione catastale delle porzioni di aree cedute ed 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 ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.
7. La manutenzione, la custodia e la conservazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione ancorché già cedute e/o asservite formalmente al Comune, resta a carico del Soggetto Attuatore sino alla consegna delle stesse.
8. Dall'approvazione del collaudo finale, rimane perennemente a carico del Soggetto Attuatore, e degli aventi causa a qualsiasi titolo, la custodia, la manutenzione ordinaria – straordinaria e la gestione di tutto quanto eseguito sulle aree e sull'immobile asserviti all'uso pubblico di cui agli artt. 6 e 9.

ART. 18 - INTERVENTI DI BONIFICA

1. Il Soggetto Attuatore, come riportato all'art. 8 delle "Norme di Attuazione" allegate al presente atto, ai sensi di quanto definito dalla Convenzione stipulata in data 13 luglio 2006 ha sottoposto le aree oggetto del presente atto ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dalla tabella allegata al D.M. 25.10.1999 n. 471 e s.m.i.. Di conseguenza ha eseguito a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, gli interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le modalità e le procedure di cui alle norme vigenti, il tutto

come risulta dalla "Relazione Tecnica Finale ex art. 248 comma 2 del D.lgs. 152/06" di ARPA del 30 dicembre 2011.

ART. 19 - VARIANTI

1. Ai sensi di quanto riportato al comma 12 dell'art. 14 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. nonché di quanto previsto all'art. 4 delle "Norme di Attuazione" allegate al presente atto, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento 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.

ART. 20 - GARANZIA FIDEJUSSORIA

1. Il Soggetto Attuatore, in base al disposto del paragrafo 4, 5° comma, dell'articolo 8 Legge 06/08/67 n. 765, e a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti in base alla presente Convenzione, presta fidejussioni bancarie, o polizze di primaria Compagnia di Assicurazioni, il cui importo globale € 8.062.130,00 corrisponde al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente Convenzione.

In particolare sono garantite con specifiche fidejussioni i seguenti impegni assunti:

- opere eseguite a scomputo oneri corrispondente a € 3.175.635,94;
- oneri di urbanizzazione a conguaglio.€ 1.066.658,04;
- secondo e terzo versamento per mancata realizzazione del parcheggio interrato con ingresso da via Oriani € 1.000.000,00;
- esecuzione parcheggio interrato con ingresso da via Cederna € 700.000,00;
- realizzazione completa edificio centro socio-culturale e civico museale € 1.869.836,02;
- lavori di recupero e di messa in agibilità degli edifici di culto di cui all'art. 5 bis € 250.000,00.

2. Il Soggetto Attuatore potrà richiedere una riduzione dell'importo globale della garanzia di cui al presente articolo, che il Comune si impegna ad accettare, man mano che interverranno i collaudi favorevoli delle opere e/o avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione.

3. La garanzia è prestata con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per cui è operativa col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 21 - MODALITA' DI COLLAUDO

1. Tutte le opere di cui ai precedenti articoli 9, 12, 13 e 14 saranno collaudate, a cura di un Tecnico indicato dal Comune e con incarico e spese a carico del Soggetto Attuatore.

2. La nomina del Tecnico collaudatore dovrà avvenire per ogni opera entro 30 giorni dalla data in cui, a mezzo di raccomandata A.R., il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, comunicheranno l'intervenuta ultimazione dell'opera stessa.

ART. 22 - OPPOSIZIONE GIUDIZIARIA

1. Il Soggetto Attuatore fa espressa rinuncia con la firma del presente atto ad ogni opposizione giudiziaria e extragiudiziaria a chiunque notificata e con esonero a qualunque titolo di qualunque responsabilità per i pagamenti ed i prelievi che il Comune stesso dovesse andare a fare.

ART. 23 - 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 28/06/1943 n. 666 e 28/01/1977 n. 10, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori successivi trattamenti più favorevoli.

ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto 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 delle concessioni 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. 25 – 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 n. 12 del giorno 11 marzo 2005 e s.m.i., alla Legge n. 106 del 12 luglio 2011 ed al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

Il Soggetto Attuatore _____

