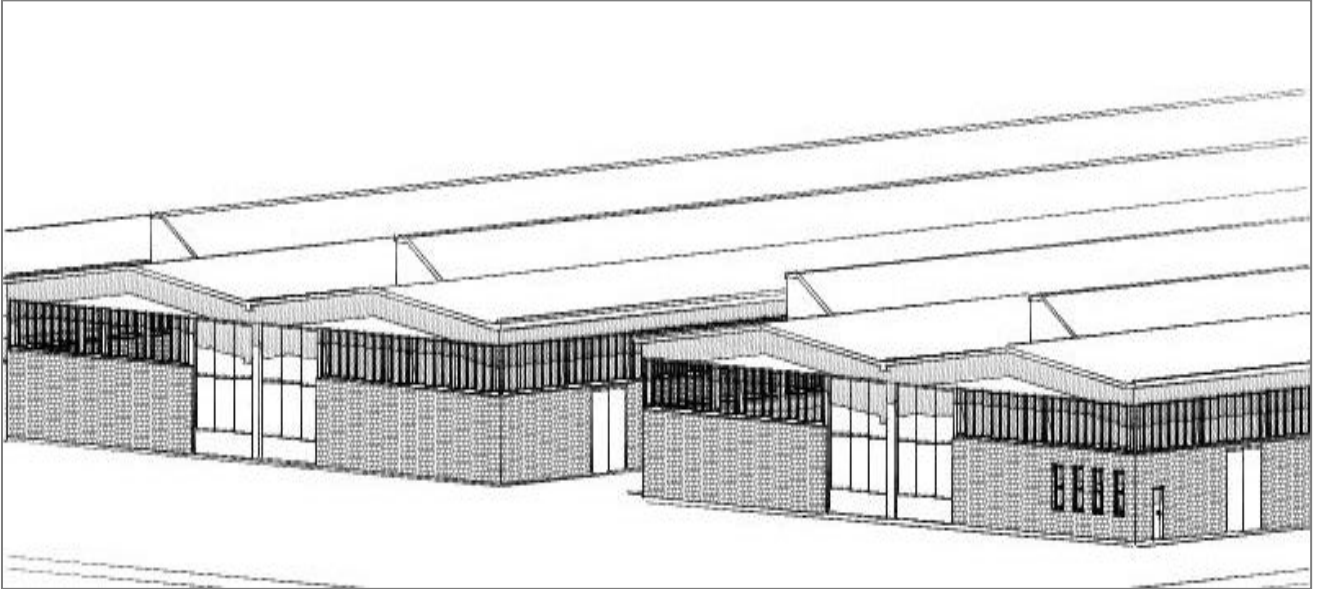


# **PIANO ATTUATIVO**

AMBITO A6\_7 – INSEDIAMENTO PRODUTTIVO UNITARIO



## **COMMITTENTI**

SPRINGSTAR S.R.L. – Milano, Via Boschetti 6

MONZA INTERNATIONAL S.R.L. - Cernusco sul Naviglio, S.S. Padana 49

***ALLEGATO A***

***SCHEMA DI CONVENZIONE***

Febbraio 2015

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO IN VIA PADANA SUPERIORE N.49 - EX INSEDIAMENTO PRODUTTIVO RAPISARDA - DENOMINATO "CAMPO DELL'ADEGUAMENTO A6\_7", IN CONFORMITA' E SECONDO LE PROCEDURE DELLA L. 1150/42 E DELLA L.R. N. 12/2005**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaquindici il giorno .....del mese di .....

In Cernusco sul Naviglio (MI), nella casa comunale in via Tizzoni n. 2.

**NOTAIO ROGANTE**

Innanzi a me....., Notaio con sede in ....., iscritto nel Ruolo dei Distretti notarili riuniti di ....., si sono

**COSTITUITI**

-- il "**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) - via Tizzoni n. 2, codice fiscale 01217430154, in persona del Direttore dell'Area Tecnica Arch. **ACQUATI Marco**, nato a Milano il 9 Maggio 1956 e domiciliato per la carica presso la sede comunale, autorizzato alla stipula del presente atto ai sensi di legge, in forza di:

\* Decreto Sindacale del..... Prot. n. ...., che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "**A**" e di agire in esecuzione del Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. .... del .....2015, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il piano attuativo denominato "campo dell'adeguamento a6\_7" del PGT, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", per farne parte integrante e sostanziale, nel seguito per brevità denominato "Comune";

-- **RAPISARDA Antonio**, nato a Milano il 27 gennaio 1966, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante pro tempore della società "**SPRINGSTAR S.R.L.**" con sede in Milano alla via degli Olivetani n. 10/12, capitale sociale di Euro 100.000,00 (centomila), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 01716110166, iscritta al R.E.A. con il n. MI-1545015, munito dei necessari poteri in virtù del vigente statuto sociale;

-- **Zhou Yiwen**, nato a Zhejiang (Cina) il 5 gennaio 1967, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore della società "**MONZA INTERNATIONAL S.R.L.**" con sede in Cernusco Sul Naviglio (MI), Strada Padana Superiore n. 49, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 08190380967, iscritta al R.E.A. con il n. MI-2008689, munito dei necessari poteri in virtù della Delibera del Consiglio di Amministrazione in data .....2015 che in estratto da me autenticato in data odierna, repertorio n. .... qui si allega sotto la lettera "**C**" per farne parte integrante e sostanziale, di seguito per brevità denominati anche "OPERATORI".

Io Notaio sono certo dell'identità personale e poteri dei costituiti.

**PREMESSO:**

**A)** - che la società "**SPRINGSTAR S.R.L.**" è proprietaria dell'area identificata al Foglio 43 (quarantatre), particella 61 (sessantuno), sita in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), nonché dei fabbricati sulla stessa esistenti ed identificati al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 43 (quarantatre), particella 61 (sessantuno), subalterno 1 (uno) graffata alla particella 62 (sessantadue) subalterno 1 (uno) e particella 61 (sessantuno) subalterno 2 (due);

**B)** - che la società "**MONZA INTERNATIONAL S.R.L.**" conduce i suddetti immobili in forza del contratto di locazione in data 8 maggio 2013, registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 1 in data 21 maggio 2013, ed avente scadenza il giorno 8 (otto) maggio 2019 (duemiladiciannove), e come tale e' direttamente interessata ad eseguire il piano oggetto della presente convenzione, in proprio ed anche in nome della "Springstar s.r.l." sulla base di specifico mandato meglio concordato nel successivo articolo 1;

**C)** - che l'area di cui si tratta ha una superficie catastale di mq. 42.880,80 (quarantaduemilaottocentottanta e ottanta) ed una superficie di mq. 40.387,40 (quarantamilatrecentottantasette e quaranta) rilevata in occasione di una specifica misurazione eseguita in data 25 settembre 2013 le cui risultanze sono riportate negli elaborati "Dichiarazione asseverata" Allegato 1 e Tavola n.2 Pu "Restituzione grafica del rilievo strumentale" (atti comunali prot. n. .... del .....2015) che si trovano allegati al Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale n. .... del .....2015 qui allegato sotto la lettera "**B**"; tale area è situata a Sud-Est del territorio di Cernusco sul Naviglio, tra le vie G. Miglioli, Giuseppe di Vittorio e la Strada Statale Padana Superiore.

Il lotto è così delimitato:

- Nord via G. Miglioli e dai mappali 111-112-113-114 del foglio 43;
- Est dai mappali 46-131 del foglio 43;
- Sud dai mappali 131-154-35-16-31-36-13 del foglio 43;
- Ovest da via Giuseppe di Vittorio;

**D)** - che l'area suddetta è inclusa dal vigente PGT nel campo a6 (insediamento produttivo unitario), disciplinato dall'art.39 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cernusco sul Naviglio in data ..... che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "**D**";

**E)** che a seguito della deliberazione della G.C. n.70 del 18/03/2014, con atto notarile in data 01/04/2014 - Repertorio n. 24877 Raccolta n. 14138 Registrato a Gorgonzola il 18 aprile 2014 n. 1998 serie 1T - è stato sottoscritto tra le parti un "ACCORDO AI SENSI DELL'ART.11 DELLA LEGGE N.241/1990, RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI E DI OPERE DI INTERESSE PUBBLICO NEL "CAMPO DELL'ADEGUAMENTO A6\_7", IN VIA PADANA SUPERIORE N.49 - EX INSEDIAMENTO PRODUTTIVO RAPISARDA"; come da impegno assunto con il predetto atto, contestualmente al ritiro del Permesso di costruire, inerente la ristrutturazione edilizia di un capannone (identificato come C2), rilasciato in data 11/04/2014, l'operatore ha presentato la domanda di approvazione di piano attuativo esteso all'intero campo a6\_7.

La proposta di P.A. da parte degli operatori per il campo dell'adeguamento a6\_7 è pervenuta in data 24/04/2014 prot.n. 18876 e successive integrazioni, corredata da elaborati tecnici e normativi, come elencati nell'Allegato 2 "Relazioni e cronoprogramma" allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del ....., def schema conv a6\_7\_26\_02\_15\_int (2)

sopra allegata, secondo il progetto redatto dall' arch. Lucia Razzini, con studio in Cernusco sul Naviglio (MI), via Verdi 38/c, iscritta all'albo professionale al n. 15153 della Provincia di Milano, codice fiscale RZZLCU79R57C523Q;

**F)** Springstar S.r.l. dichiara di avere la piena proprietà, e Monza International S.r.l. dichiara di avere la piena disponibilità, delle aree interessate e conseguentemente dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

**G)** i beni oggetto del progetto di piano attuativo non sono inclusi nel perimetro di parchi regionali, di parchi locali d'interesse sovracomunale o di aree protette; non sono soggetti a vincolo idrogeologico di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Po né soggetti ai vincoli di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 né a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 né a quello di cui all'art.338 R.D. 27 luglio 1934 n.1265; i beni in questione non ricadono nemmeno in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art.94 del D.Lgs. n.152/2006;

**H)** nei suddetti terreni non sono presenti né elettrodotti né grandi infrastrutture, quali oleodotti o metanodotti od impianti per servizi pubblici;

**I)** l'intervento non richiede la valutazione d'impatto ambientale ai sensi dei titoli I e III della parte II del D.Lgs. n.152/2006 e del relativo IV allegato, né la valutazione ambientale strategica (neppure sotto la forma della verifica di esclusione); a riguardo della VAS vale peraltro quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.16 L. n.1150/1942 come aggiunto dall'ottavo comma dell'art.5 D.L. n.70/2011, convertito dalla L. n.106/2011. A tale riguardo la verifica dell'impatto dell'intervento è stata effettuata in fase di Valutazione Ambientale strategica durante la redazione del PGT, e quindi, essendo lo strumento attuativo proposto conforme al PGT, non necessita di ulteriore valutazione, anche ai sensi del punto 2.3 della DGR 9/761 del 10 novembre 2010;

**L)** Per tutte le aree interessate dal P.A. gli operatori hanno presentato specifico studio di indagine ambientale, allegato alla delibera della Giunta Comunale n..... del..... 2015, sopra allegata, a firma di tecnico abilitato con il quale lo stesso ha dichiarato l'assenza di qualsiasi stato di compromissione delle matrici ambientali.

E' stata quindi richiesta ad ARPA, in data 31 dicembre 2014 prot.n. 58846, l'avvio di indagini in contraddittorio con lo stesso Ente, al fine di valutare la salubrità dei suoli. Le predette indagini si sono concluse con l'emissione del parere ARPA prot.n. .... del .....

Qualora l'indagine dia luogo a situazioni di compromissione di matrice ambientale per i successivi interventi, purchè riconducibili a responsabilità degli Operatori, gli stessi o loro aventi causa si obbligano, ai sensi D.lgs 152/2006, a provvedere a propria totale cura e carico alla bonifica e smaltimento, espletando tutta la procedura prevista dal Dlgs 152/2006 ed in contraddittorio con l'ARPA.

**M)** che gli scarichi liquidi dell'insediamento di cui trattasi avranno recapito nella fognatura comunale esistente, cosicché nella fattispecie non trova applicazione l'art. 36.2 L.R. 62/1985;

**N)** l'area ricade all'interno della individuazione vigente del centro abitato di cui all'art. 4 del Dlgs. 285/1992 e s.m.i.;

**O)** il Piano Attuativo cui si riferisce la presente convenzione circa l'azonamento, gli indici edificatori e le destinazioni funzionali, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente (PGT).

Il Piano attuativo oggetto della presente convenzione é diretto alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica e progettuale delle

previsioni di trasformazione già stabilite dal PGT, senza aumento del carico urbanistico, ed essendo originato dalla necessità di incentivare e accelerare l'attuazione del PGT, è conforme all'art. 5 c .4 della L.R. 31/2014.

**P)** il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poichè corredato da atto convenzionale ex art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;

**Q)** in relazione a quanto precede, il Piano attuativo proposto, è stato adottato e approvato con le procedure della Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005;

**R)** la proposta di piano attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 23/02/2015;

**S)** le Disposizioni Comuni del PGT, all'art.7, prevedono la redazione di Linee Guida per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi dell'adeguamento, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico. A tale proposito, con determinazione n.1230 del 19/11/2014 sono state approvate le "linee guida" afferenti al campo dell'adeguamento in argomento;

**T)** il Progetto di piano attuativo e lo schema di Convenzione ad esso allegato sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazioni n..... del ..... e approvati in via definitiva con deliberazione n..... del ..... sopra allegata.

Tutto ciò premesso e confermato, tra le suddette parti si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per gli Operatori:

#### **Art. 1 - Premesse ed obblighi generali**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, anche al fine della sua corretta interpretazione ed attuazione. Gli Operatori assumono 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 ai sensi del presente atto.

In particolare al fine di una piena legittimazione a contrarre della società Monza International srl - non titolare di diritti dominicali ma solo di diritti di godimento sull'area interessata dal piano - la società "Springstar s.r.l." limitatamente al piano attuativo oggetto della presente convenzione concede a quest'ultima MANDATO affinché abbia la possibilità di intrattenere rapporti giuridici con il Comune di Cernusco sul Naviglio come se fosse un proprio alter ego, con facoltà quindi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di compiere ogni atto esecutivo della stipulanda convenzione, svolgendo il ruolo di "stazione appaltante" per l'esecuzione delle opere pubbliche, richiedendo i permessi di costruire e/o presentando le d.i.a. e pagando i relativi oneri, pagando le quote di monetizzazioni, il tutto in nome e conto della concedente.

Per altro, poiché le società Monza International srl e Springstar s.r.l. hanno un interesse commerciale autonomo alla stipula della presente convenzione ed alla sua successiva esecuzione, esse convengono che, come oggi sottoscrivono insieme la presente convenzione, ogni modifica al piano attuativo debba essere sottoscritta da entrambi gli operatori.

Tuttavia, dal menzionato regime concessorio deriva che se l'operatore Monza International s.r.l. dovesse interrompere il rapporto locatizio in corso sull'area oggetto di "piano" e dovesse ritirarsi dall'esecuzione del piano, salvi tutti i rimedi risarcitori eventualmente già convenuti fra essi operatori in altro luogo, gli effetti del piano attuativo rimarranno in capo all'operatore "Springstar s.r.l." unica proprietaria dell'area interessata dal "piano", che potrà liberamente cederne gli effetti a terzi, salvi i diritti acquisiti dal Comune di Cernusco sul Naviglio ed il rispetto dei limiti convenzionali.

La concedente Soc. Springstar s.r.l., quanto al mandato appena convenuto, nei confronti del Comune di Cernusco sul Naviglio da' sin d'ora per rato e valido l'operato della Soc. Monza International srl, facendone propri gli effetti, esonerando il Comune stesso e per esso specificatamente il Dirigente responsabile da ogni responsabilita' civile ed amministrativa a riguardo.

Autorizza pertanto il Comune a ricevere la richiesta di permesso di costruire e le eventuali d.i.a. o altri titoli edilizi correlati, coerenti al piano oggi approvato, a firma della sola Soc. Monza International srl ed ad incassare da questa tutti gli oneri nascenti dalla firma della presente convenzione.

Resta inteso che eventuali modifiche al piano attuativo, stante quanto innanzi pattuito fra gli operatori, non potranno essere richieste dalla sola Soc. Monza International srl senza la sottoscrizione congiunta di Springstar s.r.l.. Viceversa il Comune di Cernusco sul Naviglio conserva piena facolta' di valutare, approvare e convenire modifiche al piano a sola sottoscrizione della Soc. Springstar s.r.l. o suoi aventi causa in termini reali.

In generale il Comune di Cernusco sul Naviglio non assume nei confronti della Soc. Monza International srl alcun rapporto amministrativo autonomo che non sia connesso al mandato teste' convenuto, sempre revocabile, avendo come naturale controparte nella stipula della presente convenzione solo i titolari di diritti dominicali sulle aree ed i manufatti interessati al "piano".

Si precisa che qualsiasi somma versata dalla Soc. Monza International srl al Comune di Cernusco sul Naviglio in esecuzione del piano attuativo oggetto della presente stipula, non verra' restituita per effetto della risoluzione dei rapporti sottostanti fra Springstar srl e Monza International s.r.l., venendo incassati dall'Amministrazione Comunale in nome e per conto della mandante Soc. Springstar srl.

#### **Art. 2 - Obbligo generale e validità della convenzione**

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 8 (otto) anni a partire dalla data di approvazione del P.A..

Le richieste di permesso di costruire/Dia dovranno essere presentate secondo quanto previsto dal cronoprogramma allegato al presente atto nell'elaborato denominato "Allegato 2 Relazioni e Cronoprogramma". Trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, la potenzialità edificatoria massima di progetto, corrisponde ad una SLP di mq.29.608,28, così come indicato nella tavola n. 5 Pu "Parametri edilizi in progetto" allegata alla delibera della Giunta Comunale n. .... del ....., qui allegata;

Ove la realizzazione degli interventi e/o il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro 8 (otto) anni dalla approvazione del piano attuativo, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di nuovi manufatti edilizi non realizzati in forza della presente convenzione, fermo restando che le cessioni effettuate al Comune in base ai disposti del successivo art. 6 saranno legittime ad ogni effetto di legge rientrando nelle dotazioni a servizi stabilite nel PGT dal Piano dei servizi.

A tale proposito, gli Operatori o loro aventi causa, rinunciano sin d'ora a richiedere al Comune la retrocessione delle aree cedute.

Le clausole contenute nel presente atto sono connesse le une alle altre e quindi il mancato rispetto di una di esse comporta il venir meno di tutti gli impegni assunti con il presente atto, salva diversa volontà espressa dalle parti.

#### **Art. 3 - Attuazione del PGT mediante Piano attuativo e termini di validità**

La riconversione funzionale del campo a6\_7, come disciplinato all'art. 39 "Insediamento produttivo unitario" delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, così come stabilito nell'atto di "ACCORDO AI SENSI DELL'ART.11 DELLA def schema conv a6\_7\_26\_02\_15\_int (2)

LEGGE N.241/1990", sottoscritto tra le parti in data 01/04/2014, avverrà con l'attuazione di un Piano attuativo.

I parametri edilizi di cui all'art. 39 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, sono riportati nella Tavola n. 5Pu "Parametri edilizi in progetto" allegata alla delibera della Giunta Comunale n. .... del ....., qui allegata.

Per il procedimento di rilascio dei titoli edilizi valgono le norme di Legge in vigore, in particolare gli art.li 38 e 42 della L.R. 12/2005, mentre per la comunicazione dei termini di inizio e fine lavori valgono i disposti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Eventuali varianti sostanziali potranno essere richieste esclusivamente con PdC o DIA mentre per le varianti finali si potrà utilizzare la procedura di cui all'art. 41 c.2 della LR 12/2005 (Comunicazione Eseguita Attività), purchè rientranti in detta casistica.

Gli Operatori si impegnano ad ultimare tutti gli interventi entro i termini di validità dei rispettivi permessi di costruire/DIA, fatte salve eventuali proroghe motivate, come previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 4 Varianti**

1. Entro il termine di efficacia del Piano attuativo le parti potranno di comune accordo convenire varianti sostanziali del presente Piano finalizzate ad un migliore perseguimento dell'interesse pubblico curato dal Comune.

2. L'iter procedimentale delle varianti di cui al comma 1 sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del P.A..

3. 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 così come previsto dall'art.14 comma 12 della L.R. 12/2005 ed inoltre non possono comportare il mancato rispetto delle "linee guida" di cui in premessa. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente Convenzione.

#### **Art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**

L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati negli elaborati Tavola n. 5Pu "Parametri edilizi in progetto" e Tavola n. 6 Pu "Parametri edilizi in progetto - SLP", allegate alla delibera della Giunta Comunale n. .... del ....., qui allegata.

Gli operatori e i loro aventi causa, si impegnano a non richiedere, nemmeno se consentito dalla disciplina generale e regionale, a "volumetrie aggiuntive premiali" o simili per effetto, fino al termine di validità della presente convenzione.

#### **ART.6 - Cessione e monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione**

A fronte di una dotazione di aree a servizi da reperire indotte dalla proposta di Piano Attuativo per 9.134,11 mq., il P.A. prevede la cessione di aree a servizi per 4.542,30 mq., a parte del mappale 61 del foglio 43, mentre per ulteriori 4.591,81 mq. di aree a servizi non reperite, gli operatori hanno richiesto monetizzazione. La determinazione del predetto valore viene trattata al successivo punto 2).

Viene inoltre prevista tra le aree in cessione una parte del mappale 61 del foglio 43, per una consistenza di 1.893,00 mq., costituente una porzione della sede stradale di Via G. Di Vittorio, ed identificato dal P.G.T. vigente parte come viabilità urbana esistente e parte come percorso ciclopedonale esistente, ricomprendente inoltre alcune porzioni di spazi permeabili a servizio della mobilità. Tale cessione non concorre alla dotazione di aree a servizi.

Tra le parti si è inoltre convenuta la realizzazione nello stesso comparto edilizio ed a carico degli operatori, su parte di area ceduta (a parte mapp. 61 del foglio 43), ed a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria, di un capannone da destinare a magazzino comunale. L'opera viene descritta al successivo art.8.

Per quanto sopra:

1) La Soc. Springstar, come sopra rappresentata, in adempimento degli obblighi della presente Convenzione, cede e trasferisce senza corrispettivo, al Comune di Cernusco sul Naviglio che come sopra rappresentato accetta ed acquista, le seguenti aree site in comune di Cernusco sul Naviglio:

- area censita al foglio 43 mappale 61 parte di complessivi mq. 4.077,60 di superficie reale destinata a PARCHEGGI PUBBLICI di superficie;
- aree censite al foglio 43 mappale 61 parte di complessivi mq. 1.893,00 di superficie reale destinate a SPAZI ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'.
- area censita al foglio 43 mappale 61 parte di complessivi mq. 464,70 di superficie reale destinata ad area di pertinenza del futuro capannone comunale.

Confini a corpo delle aree da nord in senso orario: .....

Le aree suddette risultano meglio evidenziate nella planimetria riportata nell'allegata Tavola n. 7Pu "Identificazione delle aree in cessione", allegata alla delibera della Giunta Comunale n..... del ..... sopra allegata, e come risultanti dal frazionamento catastale delle aree che è stato redatto a cura e spese degli Operatori prima della stipula del presente atto.

La cessione avviene senza limitazione alcuna, sia per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo che del sottosuolo, sia per l'installazione di servizi pubblici a servizio della collettività.

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, la società cedente dichiara che le aree cedute hanno la destinazione che risulta dal certificato rilasciato dal comune di Cernusco sul Naviglio in data....., come allegato al presente atto, e che successivamente alla data del rilascio non sono intervenute nel comune di Cernusco sul Naviglio variazioni degli strumenti urbanistici.

Relativamente alle aree sopra descritte, la soc. Springstar garantisce al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree di cui sopra e ne garantisce altresì, l'evizione, la piena libertà da pesi, ipoteche, affittanze, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

Le aree verranno consegnate totalmente libere da persone e cose ivi compresi materiali anche interrati o parzialmente interrati.

2) In considerazione che le cessioni di cui sopra non soddisfano totalmente le quantità dovute, il valore di monetizzazione da corrispondere al Comune è stato determinato con specifica perizia tecnica stragiudiziale di stima, "Allegato B" alla delibera della Giunta Comunale n..... del ..... come sopra allegata, quale somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree a servizi.

La somma complessiva di € 417.854,71 come determinata nella tabella 4, verrà versata, come da mandato di cui al precedente art. 1, dalla Soc. Monza International s.r.l., secondo le seguenti modalità:



20% corrispondente ad € 83.570,94 alla stipula del presente atto, la restante quota di € 334.283,77 come segue: da versarsi al rilascio o assenso dei titoli edilizi, in quantità direttamente proporzionale alla superficie lorda di pavimento oggetto delle singole richieste, come descritto alla tabella 4. Per tali versamenti non sarà possibile nessuna rateizzazione.

Nel caso in cui, entro il termine di validità della presente convenzione, gli Operatori non richiedano tutti gli interventi richiesti, gli Operatori saranno comunque tenuti a versare le somme residue entro 30 g.s.c dalla data di richiesta del parte del Comune.

Il versamento della somma di € 334.283,77 viene garantito da apposita fidejussione secondo le modalità di cui all'art 10.

#### **ART.7 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione - rateizzazione**

1. I permessi di costruire e/o le D.I.A. saranno onerosi ai sensi di legge e verranno richiesti dalla Soc. Monza International s.r.l., in forza del mandato di cui al precedente art. 1.

2. I contributi di costruzione afferenti a ciascun titolo edilizio o attestazione abilitante sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti, anche in relazione alla facoltà di variante di cui all'art. 4.

3. L'ammontare degli oneri è determinato al momento dell'approvazione definitiva del P.A. a condizione che la/le richiesta/ e del permesso di costruire e/o D.I.A. siano presentate entro e non oltre 36 mesi dalla data dell'approvazione medesima, così come prescritto dall'art. 38, comma 7 bis della legge regionale 12/2005 e s.m.i., assumendo a base di calcolo le tariffe comunali all'epoca in vigore e sarà versato autonomamente con le modalità e i termini ordinariamente previsti o, in caso di rateizzazione, con le modalità più sotto indicate.

4. I contributi per il rilascio dei permessi di costruire e/o D.I.A., come richiesto dall'art. 44 della L.R. 12/2005, sulla base degli oneri comunali vigenti, di cui alla D.G.C. n. 20 del 31/01/2014, e comunque in ragione di quelli vigenti al momento delle approvazione del piano attuativo, (separatamente intesi e senza applicazione di alcuna fungibilità), vengono provvisoriamente determinati come meglio esplicitato nella tabella 1 allegata al presente atto.

5. Le quote di contributo relative agli oneri di urbanizzazione, derivanti dai conguagli di cui alla tabella 5, verranno corrisposte al Comune come segue:

- OO.UU. 2°: dovranno essere versati al ritiro del primo Permesso di costruire e/o nei successivi 30 gsc dalla presentazione della DIA in ragione delle SLP assentite.

Rimane fatta salva la facoltà di rateizzazione, secondo le seguenti modalità:

- 50% (cinquanta per cento) entro 30 (trenta) gsc dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del PdC e/o dalla presentazione della DIA, che costituisce il termine iniziale;
- 25% (venticinque per cento) entro 180 gsc dal termine sopraindicato;
- 25% (venticinque per cento) a saldo entro dodici mesi dal termine iniziale sopraindicato.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate, l'Operatore presterà a favore del Comune, all'atto delle rateizzazione, fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a quello delle somme da rateizzare, aventi scadenza posteriore di 30 (trenta) giorni dalla data della rata da pagare.

Sulle rate a scadenza verrà computato l'interesse legale sull'importo delle rateizzazioni, dovuto per oneri di urbanizzazione, a decorrere dalla data di rilascio del PdC e/o dall'efficacia della DIA.

Il Comune con apposita Deliberazione, si riserva comunque la facoltà di aggiornare a norma di legge gli oneri di urbanizzazione e il contributo al costo di costruzione/ smaltimento rifiuti.

Rimangono estranee al presente rapporto convenzionale tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari da realizzarsi nell'ambito, alle reti tecnologiche quali rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica, che restano totalmente a

carico degli Operatori, senza alcuno scomputo.

6. Il costo di costruzione/ smaltimento rifiuti relativo al Permesso di Costruire e/o D.I.A., verrà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti.

Il contributo commisurato al costo di costruzione/ smaltimento rifiuti, sarà versato dagli Operatori con le modalità e i termini ordinariamente previsti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, ovvero dall'efficacia della relativa D.I.A.

7. Nel caso in cui gli Operatori, per proprie valutazioni, non diano corso, entro il termine di validità della convenzione alla richiesta dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione dell'intera capacità edificatoria, dovendo comunque il Comune provvedere alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, gli Operatori si impegnano a corrispondere, entro il termine di validità della convenzione, la differenza mancante fra quanto versato in Oneri di urbanizzazione e la somma necessaria per la realizzazione delle suddette opere, come risultante dal progetto esecutivo di cui all'art.8. Questa obbligazione è garantita dalle fidejussioni di cui all'art.10.

#### **Art. 8 - Opere di urbanizzazione: costi e modalità esecutive**

1. Per l'attuazione del piano attuativo e quindi del PGT, dovranno essere realizzate le opere sopracitate, così come previsto dall'art. 46 lett. b) della L.R. 12/2005, il quale stabilisce che la convenzione dei piani attuativi, deve prevedere:

*"la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale."*

2.1 In relazione alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, come individuate nello studio di impatto viabilistico redatto dalla Soc. Irteco s.r.l. di Torino, come recepito con i verbali delle conferenze dei servizi svoltesi in data 10/07/2014 ed in data 16/09/2014, nonché dal parere favorevole preliminare rilasciato dalla Provincia di Milano in data 30/07/2014 (limitatamente alle opere afferenti alla S.P.121), la relativa progettazione preliminare, comprensiva di tutti gli elaborati previsti dal DPR n.207/2010 si intende resa dagli Operatori gratuitamente a favore del Comune.

Gli importi relativi alla realizzazione delle opere saranno scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.

In sintesi, le opere di urbanizzazione riguardano:

- lungo l'asse della ex S.S.11 realizzazione spartitraffico non valicabile, n. 2 canalizzazioni, attraversamenti pedonali protetti, opere di arredo urbano, illuminazione e relative opere accessorie oltre alla posa in opera di segnaletica luminosa a bandiera per gli attraversamenti pedonali "protetti";
- posa segnaletica stradale verticale, orizzontale e opere accessorie in tutte le aree di intervento;
- lungo la S.P. 121, in corrispondenza dell'incrocio con via Miglioli, ridefinizione della segnaletica mediante il posizionamento di bande rumorose attraverso l'inserimento, sia lungo la segnaletica discontinua sia lungo la segnaletica di delimitazione del tratto zebra, di elementi ottici catarifrangenti e un lampeggiante in corrispondenza della cuspide;
- opere di miglioramento del livello di sicurezza pedonale in via Gobetti, nella zona adiacente alla stazione MM di Villa Fiorita, mediante

realizzazione di un attraversamento pedonale rialzato tra la zona di uscita dalla stazione delle metropolitane e la zona di sosta degli autobus.

Completano le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi, a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, l'allestimento a parcheggi pubblici delle aree provenienti dalle cessioni di cui al precedente art. 6.

I progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria (OUP) sopra richiamati, redatti ai sensi degli articoli 17 e seguenti II parte del DPR 207/2010, che contestualmente e unitamente alla presente convenzione vengono approvati per farne parte integrante, si compongono dei seguenti elaborati, tutti allegati alla delibera della Giunta Comunale n. .... del .....2015:

- Tavola 1 Po Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione - parcheggi  $\alpha$ ,  $\beta$ ,  $\gamma$ ;
- Tavola 2 Po Progetto preliminare delle opere viabilistiche - planimetria di inquadramento del progetto;
- Tavola 3 Po Progetto preliminare delle opere viabilistiche - Rilievo piano altimetrico e sovrapposizione catastale;
- Tavola 4 Po Progetto preliminare OUS - Piante;
- Tavola 5 Po Progetto preliminare OUS - Prospetti e sezioni;
- Allegato 4a Opere di urbanizzazione primaria (relazioni - computo metrico - quadro economico - capitolato d'appalto)
- Allegato 7 - Relazione illuminotecnica
- Allegato 8 - Piano della sicurezza e coordinamento OUS
- Allegato 9 - Fascicolo di manutenzione dell'opera OUS
- Allegato 10 - Progetto preliminare impianti meccanici ed elettrici OUS
- Allegato 4b Opere di urbanizzazione secondaria (relazioni - computo metrico - quadro economico - capitolato d'appalto - schema di contratto di appalto)

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria scomputabili è stato stimato, in via provvisoria, mediante computo metrico estimativo in base al listino prezzi della C.C.I.A.A di Milano n.3/2014 in euro 1.184.048.09 (euro unmilione centottantaquattromilazeroquarantotto/09), al lordo dello sconto di gara ed al netto di IVA.

Qualora l'operatore non effettui la gara (di cui al successivo art.9 punto 1 e seguenti), al predetto importo si applicherà lo sconto concordato del 20%, per cui risulterà un importo scomputabile di € 953.611,95 (euro novecentocinquantatremilaseicentoundici/95), al netto di IVA, (si veda tabella 2).

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è limitato alle sole opere di urbanizzazione primaria sopra descritte il cui costo è stato stimato secondo le modalità sopra riportate.

Limitatamente al Progetto definitivo/esecutivo dei parcheggi (ingresso 1 - ingresso 2 e ingresso 3), questo verrà redatto da tecnici incaricati dagli Operatori e reso gratuitamente a favore del Comune con importi non scomputabili e ivi comprese tutte le successive fasi previste dal D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, la direzione lavori, oltre all'IVA di legge.

I tecnici (Ingegneri e Architetti) dovranno essere regolarmente abilitati, muniti di regolare polizza di responsabilità civile professionale, per i rischi derivanti dall'attività di progettazione, direzione dei lavori e attività tecniche professionali connesse.

E' fatta salva la facoltà del Comune in caso d'inadempienza, di nominare un professionista di sua fiducia, con costi a carico dell'Operatore, anche tra i tecnici interni all'Ente.

Relativamente alle opere derivanti dallo studio di impatto viabilistico (ex SS.11/SP121), nonché le opere nella zona adiacente alla stazione di Villa Fiorita le fasi di progettazione (definitiva ed esecutiva), sicurezza sia in fase di Progettazione che di Esecuzione, verranno redatte da tecnici incaricati dagli

Operatori e rese gratuitamente a favore del Comune con importi non scomputabili, mentre la Direzione Lavori, verrà svolta da tecnici interni all'Amministrazione Comunale ma con spese a carico degli Operatori, come quantificate al successivo art. 18.

Restano a carico degli operatori gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza in fase di esecuzione, oltre all'IVA di legge.

Gli Operatori, pertanto, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondo le modalità precisate nel successivo art. 9, assumono l'onere, a propria esclusiva cura e spese, relativo alla realizzazione e completamento a perfetta regola d'arte delle predette opere di urbanizzazione.

Gli Operatori dichiarano sin d'ora di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere le stesse realizzabili in ogni parte ed economicamente congrue ed adeguate nell'economia complessiva degli interventi previsti.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere modifiche in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, purché non vadano ad aumentare il costo totale delle stesse oltre il 5% del costo stimato come riportato nel progetto definitivo/esecutivo. In tal caso si procederà alla approvazione di apposita variante. Una specifica clausola in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto trattandosi di urbanizzazioni, anche se eseguite in forma diretta dall'operatore, per la realizzazione delle stesse è necessaria la redazione di tutti gli elaborati (contabilità, giornale lavori, ecc.) di cui all'art. 178 e seguenti del DPR n.207/2010; tale adempimento è a carico del tecnico incaricato dall'operatore quale onere non scomputabile.

Inoltre gli Operatori realizzeranno, a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria, la seguente opera:

3) Il capannone da realizzarsi a favore del Comune rappresenta la porzione est dell'edificio D di nuova costruzione.

La porzione di capannone si collocherà su un'area di pertinenza di circa 464,00 mq. con accesso indipendente.

Il corpo di fabbrica si svilupperà su tre livelli:

un piano interrato da adibirsi a parcheggio della superficie di circa 182,00 mq.

un piano terra da adibirsi a magazzino ed un primo piano da adibirsi ad uffici per una SLP complessiva di circa mq. 400,00, il tutto come evidenziato negli elaborati Tavola n. 4 Po "Progetto preliminare OUS Piante" e Tavola n. 5 Po "Progetto preliminare OUS Prospetti e Sezione" allegate alla delibera della Giunta Comunale n..... del ..... come sopra allegata.

L'operatore assume l'impegno di realizzare il predetto capannone secondo le tempistiche indicate nel crono programma riportato nell'Allegato 2 "Relazioni e Cronoprogramma" allegato e, comunque, entro il 31/12/2016, data di fine lavori. L'edificio di cui sopra dovrà avere prestazioni energetiche di cui alla classe energetica B.

Rimangono a carico dell'Operatore l'IVA sulle opere, le spese relative agli Oneri per la Sicurezza in fase di progettazione ed Esecuzione dei lavori, gli oneri indiretti, le spese di progettazione e Direzione Lavori, nonché le spese relative alla denuncia c.a. e relativo collaudo statico.

Alla conclusione dei lavori, nei termini di legge, gli Operatori dovranno farsi carico di dichiararne l'agibilità allegando tutta la documentazione prevista.

L'edificio realizzato sarà consegnato all'Amministrazione Comunale, senza alcun onere a carico della stessa (quali ad esempio, accatastamento, certificazione energetica, ecc.) che restano a carico degli Operatori.

Per il principio della accessione di cui all'art. 934 del Codice Civile l'edificio mano a mano che viene realizzato è di proprietà del Comune.

Le parti, una volta terminata l'opera ed accatastate le consistenze, si riservano di stipulare un atto notarile di identificazione catastale da trascrivere presso i registri immobiliari con spese a carico dell'operatore entro 180 giorni dalla data di conclusione dei lavori.

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione secondaria

sopradescritte, è stato stimato mediante computo metrico estimativo, in via provvisoria, in euro 447.059,00 (euro quattrocentoquarantasettemilazerocinquantanove/00), al netto di IVA, cui si applicherà lo sconto di gara, c.m.e. redatto in base al listino prezzi del Comune di Milano edizione 2014 (si veda tabella 3).

Tale importo è corrispondente al costo di costruzione dell'edificio, ed è compatibile con quello determinato con Perizia Tecnica Stragiudiziale "Allegato B" alla delibera della Giunta Comunale n..... del ..... come sopra allegata.

L'adeguamento del costo è stato determinato dal miglioramento del livello prestazionale richiesto dagli uffici dell'Ente rispetto alla base originaria utilizzata nella perizia.

#### **Art. 9 - Tempi e condizioni di realizzazione delle opere di urbanizzazione**

1. L'approvazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione da parte del Comune con provvedimento di Giunta Comunale, assistito dalla validazione ai sensi dell'art.55 del DPR 207/10 e s.m.i., ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 33 c.3) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.. Per le OUP, trattandosi di opere di urbanizzazione primarie sottosoglia funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio trova applicazione il comma 2 bis dell'art.16 del DPR n.380/2001 e s.m.i..

La soc. Monza International (e in sub-ordine la soc. Springstar) potrà eseguire direttamente le opere se in possesso della capacità tecnico economica necessaria, oppure mediante ditte esecutrici che dovranno comunque essere in possesso di attestazione rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n. 207/2010 e s. m. i. regolarmente autorizzata, in corso di validità, che documenti il possesso della qualificazione in categorie e classifiche adeguate, ai sensi dell'art. 92 del D.P.R. n. 207/2010 e s. m.i., ai lavori da assumere, da dimostrarsi al Comune o da richiedersi prima dell'assegnazione delle opere di urbanizzazione primaria.

In questo caso la soc. Monza International (e in sub-ordine la soc. Springstar) è comunque tenuta ad individuare l'appaltatore nel rispetto dell'art. 27 del Dlgs 163/2006, per cui in particolare dovranno essere rispettati i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e l'affidamento deve essere preceduto da invito ad almeno cinque concorrenti. Inoltre dovranno essere rispettate le disposizioni previste dalla l. n. 241 del 1990 ed in particolare l'obbligo di motivazione degli atti di individuazione dell'appaltatore. Le funzioni di stazione appaltante non possono essere svolte dal Comune, ma resta in capo alla soc. Monza International (e in sub-ordine la soc. Springstar) l'obbligo di comunicare al Comune i riferimenti delle imprese prima della effettuazione della gara nonché di comunicare prontamente l'esito della stessa.

2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i...

Le opere pubbliche saranno realizzate per fasi relative a lotti funzionali e, al termine di ogni fase, si dovrà avere continuità delle lavorazioni, come di seguito descritto.

2.1 - OUP relative ai parcheggi (ingresso 1 - ingresso 2 e ingresso 3), la soc. Monza International (e in sub-ordine la soc. Springstar) assume i seguenti obblighi:

a. presentazione, entro 30 (trenta) g.s.c. dalla stipula del presente atto, del progetto definitivo/esecutivo delle opere in argomento. Il Comune, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, dovrà approvare il relativo progetto entro i successivi 30 (trenta) g.s.c.

2.2 E' fatta salva la facoltà di eseguire direttamente le OUP ricorrendone le condizioni sopra richiamate oppure di indire, entro 30 (trenta) g.s.c. dall'approvazione da parte del Comune del progetto definitivo/ esecutivo delle OUP, la procedura negoziata (ai sensi dell'art. 57- 6 comma del codice degli

appalti) senza preventiva pubblicazione di bando, individuando almeno 5 operatori economici adeguatamente qualificati previa approvazione dell'elenco da parte del Comune, che si riserva la facoltà di integrarlo e modificarlo;

2.3 esperire e condurre in modo regolare e legittimo la procedura negoziata, aggiudicando definitivamente l'appalto dei lavori di urbanizzazione entro il termine di 30 (trenta) g.s.c. dall'avvio della procedura negoziata, notificando a tutte le ditte partecipanti l'esito della gara;

2.4 stipulare, in qualità di committente, i contratti di appalti con gli esecutori delle opere di urbanizzazione individuati entro il termine di 30 (trenta) g.s.c. dalla notifica di cui al punto che precede;

2.5 dare comunicazione al Comune dell'esito della gara;

b. iniziare i lavori del parcheggio ingresso 2 entro 30 (trenta) g.s.c. dalla data di assegnazione delle opere ; a tale proposito i lavori si intendono di fatto iniziati a decorrere dalla data di presentazione al protocollo comunale del relativo Verbale di Inizio dei Lavori di Urbanizzazione, redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalle Imprese.

c. Ultimare le opere di urbanizzazione primaria del parcheggio ingresso 2 entro 3 mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

d. Iniziare ed ultimare le opere di urbanizzazione primaria dei parcheggi ingressi 1 e 3 nei successivi nei successivi 4 mesi dalla fine dei lavori del parcheggio ingresso 2.

2.2 - OUP relative al passaggio pedonale Villa Fiorita, la soc. Monza International ( e in sub-ordine la soc. Springstar) assume i seguenti obblighi:

a. presentazione, entro 30 (trenta) g.s.c. dalla stipula del presente atto, del progetto definitivo/esecutivo delle opere in argomento. Il Comune, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, dovrà approvare il relativo progetto entro i successivi 30 (trenta) g.s.c.

Previa effettuazione di procedura negoziata o di esecuzione diretta, iniziare i lavori entro 30 (trenta) g.s.c. dalla data di assegnazione delle opere ; a tale proposito i lavori si intendono di fatto iniziati a decorrere dalla data di presentazione al protocollo comunale del relativo Verbale di Inizio dei Lavori di Urbanizzazione, redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalle Imprese.

c. Ultimare le opere di urbanizzazione primaria entro 3 mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

2.3 - OUP derivanti dallo studio di impatto viabilistico (ex SS.11/SP121), la soc. Monza International ( e in sub-ordine la soc. Springstar) assume i seguenti obblighi:

a. presentazione, entro 30 (trenta) g.s.c. dalla stipula del presente atto, del progetto definitivo/esecutivo delle opere in argomento. Il Comune, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, dovrà approvare il relativo progetto entro i successivi 30 (trenta) g.s.c.

b. Previa effettuazione di procedura negoziata o di esecuzione diretta, iniziare i lavori della Fase 1 (ex SS1 spartitraffico, attraversamenti pedonali, segnaletica SP 121) entro 30 (trenta) g.s.c. dalla data di assegnazione delle opere; a tale proposito i lavori si intendono di fatto iniziati a decorrere dalla data di presentazione al protocollo comunale del relativo Verbale di Inizio dei Lavori di Urbanizzazione, redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalle Imprese.

c. Ultimare le opere di urbanizzazione primaria della Fase 1 entro 4 mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

d. Iniziare ed ultimare le opere di urbanizzazione primaria della Fase 2 (pista ciclabile, illuminazione) nei successivi 4 mesi dalla fine dei lavori della Fase 1.

Per le OUS (capannone comunale) si procederà esclusivamente alla scelta dell'esecutore delle opere di urbanizzazione secondaria mediante gara con procedura negoziata a cura degli Operatori.

La gara sarà al massimo ribasso e, lo stesso ribasso, andrà a beneficio del Comune. A tale proposito la soc. Monza International ( e in sub-ordine la soc. Springstar) si impegna a scegliere il contraente per l'affidamento dell'appalto della

realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a mezzo di procedura negoziata come prevista dall'art. 57 c.6) del D.Lgs. n. 163/2006.

3. la soc. Monza International ( e in sub-ordine la soc. Springstar) rivestirà, agli effetti del presente accordo convenzionale e normativo, il ruolo di "Stazione Appaltante", ai sensi del combinato disposto degli artt. 32, c. 1 lett. g) e 122, c. 8 del D.lgs. 163/06 (codice dei contratti) secondo i seguenti obblighi :

1. presentare, entro e non oltre 60 (sessanta) g.s.c. dalla stipula del presente atto, il progetto definitivo/esecutivo delle OUS e lo schema del contratto di appalto. Il Comune, previa validazione secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, andrà ad approvare i relativi progetti entro i successivi 60 (sessanta) g.s.c.;

2. indire, entro 30 (trenta) g.s.c dall'approvazione da parte del Comune del progetto definitivo/ esecutivo delle OUS, la procedura negoziata (ai sensi dell'art. 57- 6 comma del codice degli appalti) senza preventiva pubblicazione di bando, individuando almeno 5 operatori economici adeguatamente qualificati previa approvazione dell'elenco da parte del Comune, che si riserva la facoltà di integrarlo e modificarlo;

3. esperire e condurre in modo regolare e legittimo la procedura negoziata, aggiudicando definitivamente l'appalto dei lavori di urbanizzazione entro il termine di 30 (trenta) g.s.c dall'avvio della procedura negoziata, notificando a tutte le ditte partecipanti l'esito della gara;

4. stipulare, in qualità di committente, i contratti di appalti con gli esecutori delle opere di urbanizzazione individuati entro il termine di 30 (trenta) g.s.c dalla notifica di cui al punto che precede;

5. dare comunicazione al Comune dell'esito della gara;

6. iniziare i lavori entro i successivi cinque mesi dalla stipula del contratto di appalto di cui al punto 4 che precede; a tale proposito i lavori si intendono di fatto iniziati a decorrere dalla data di presentazione al protocollo comunale del relativo Verbale di Inizio dei Lavori di Urbanizzazione, redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalle Imprese;

7. ultimare tutte le opere di urbanizzazione secondaria nei successivi sei mesi dall'inizio lavori delle predette opere ed in ogni caso entro il 31/12/2016.

3. La soc. Monza International ( e in sub-ordine la soc. Springstar) vigilerà sulla corretta esecuzione del contratto d'appalto e provvederà altresì alla nomina del direttore dei lavori secondo le vigenti disposizioni di legge. Le parti convengono quindi che il contratto d'appalto che verrà stipulato avrà natura privatistica e che l'obbligazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ha natura di obbligazione di risultato nei confronti del Comune.

Le opere di urbanizzazione sopra citate non comprendono (ai sensi dell'art. 44, comma 14, L.R. n. 12/2005) i costi di allacciamento dei servizi alle utenze pubbliche (inclusa l'installazione dei relativi misuratori/contatori e dei manufatti di alloggiamento) che si rendono necessarie per alimentare le opere a rete, in modo da renderle idonee e pronte all'uso all'atto della formale consegna al Comune. Rimangono pertanto estranee agli obblighi di cui sopra, tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari realizzate nell'ambito del comparto alle reti tecnologiche, tali oneri saranno a totale ed esclusivo carico degli l'Operatori, e saranno realizzate secondo le disposizioni impartite dai competenti Enti e Società erogatrici dei vari servizi. Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi di spese e canoni relativi agli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas metano e di ogni altro servizio pubblico.

Tutti gli allacciamenti e i collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo interessanti l'ambito di intervento, dovranno essere opportunamente realizzati e completati prima della realizzazione delle pavimentazioni stradali, in particolare il manto di finitura finale (completo della segnaletica orizzontale e verticale definitiva) o delle pavimentazioni stradali e ciclabili in genere. Pertanto la pavimentazione stradale, completa della relativa segnaletica orizzontale definitiva, interessante l'intera sede (bitumata o in autobloccanti) di progetto (carreggiata stradale con marciapiedi e ciclo-pedonale, aree parcheggio e di manovra, ecc.), dovrà essere realizzato ad

avvenuta esecuzione di tutti gli allacciamenti e collegamenti (sia essi pubblici che privati) di tipo interrato e sotterraneo, ciò allo scopo di non rovinare e/o manomettere con interventi successivi il manto o la finitura definitiva.

Inoltre tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia sia comunali che consortili.

Nel rispetto degli importi stabiliti dai computi metrici allegati ai progetti esecutivi, potranno essere introdotte modifiche su richiesta del Comune che non comportino maggiori oneri rispetto a quelli assentiti, una specifica clausola di variante in tal senso verrà introdotta nei relativi contratti d'appalto. Alla stipula del presente atto, a garanzia della regolare e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli Operatori presentano al Comune una fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni di importo pari a quello delle opere da realizzarsi secondo quanto indicato al presente articolo nonché con le modalità del successivo art. 10. Le fideiussioni saranno svincolate totalmente solo dopo il positivo collaudo delle opere secondo quanto stabilito all'art.11.

Nulla sarà dovuto dal Comune agli Operatori qualora la realizzazione delle opere parzialmente scomputabili comportasse un costo maggiore di quello oggi stimato o comunque maggiore del valore degli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti.

Le parti pertanto convengono che eventuali variazioni in aumento dei costi di realizzazione rispetto a quelli previsti dai computi metrici allegati al progetto preliminare approvato, derivanti da imprevisti, sorpresa geologica, sorpresa bellica, ovvero per errore, incompletezza o sottostime di progettazione sono comunque a carico degli Operatori.

I servizi approvvigionati di telefonia, energia elettrica e forza motrice, gas metano e acqua potabile dovranno avere una potenzialità di impianto atta a sopportare i consumi e le portate richieste dalle unità immobiliari che saranno realizzate nell'ambito dell'intervento. Si precisa inoltre che ogni maggiore richiesta di aumento potenza che si rendesse necessario per approvvigionare le unità immobiliari realizzate sarà a totale carico e spesa degli Operatori o degli aventi causa e diritto sui singoli utilizzatori, e comunque, estranea alle obbligazioni del Comune, ivi comprese eventuali cabine di trasformazione o riduzione non previste dal progetto.

Eventuali 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 inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'ARPA o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

Non potranno essere installate nella superficie fondiaria dell'intervento stazioni RBS o per TLC, in considerazione dell'avvenuta approvazione del Piano di localizzazione degli impianti di telecomunicazioni approvato con Deliberazione del C.C. n. 50 del 21/06/2010.

#### **Art.10 - Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione ed alla monetizzazione**

Come previsto dall'art.3.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, gli Operatori, con la stipula della presente convenzione, prestano a favore del Comune, prima della sottoscrizione della convenzione:

opere di urbanizzazione primaria inerenti i parcheggi e spese connesse:  
fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per **euro 538.226,34 (euro cinquecentotrentottomiladuecentoventiseimila/34)** compresa l'IVA nella misura del 10% (dieci per cento) ed al lordo del ribasso di gara. Inoltre la stessa fideiussione dovrà prevedere le garanzie per le quote RUP e le spese per collaudo di cui al successivo art. 18.



La polizza sarà pertanto di € 540.329,74 (€ 538.226,34 + € 1.103,40 + € 1.000,00) (euro cinquecentoquarantamilatrecentoventinovemila/74).

opere di urbanizzazione primaria riguardanti la ex SS.11, la SP 121, Villa Fiorita e spese connesse :

fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per euro 764.226,56 (euro settecentosessantaquattromiladuecentoventisei/56) compresa l'IVA nella misura del 10% (dieci per cento) ed al lordo del ribasso di gara. Inoltre la stessa fidejussione dovrà prevedere le garanzie per le quote RUP e le spese per D.L. e collaudo di cui al successivo art. 18.

La polizza sarà pertanto di € 769.199,27 (€ 764.226,56 + € 1.566,71 + € 2.406,00 + € 1.000,00) (euro settecentosessantanovemilacentonovantanove/27).

Opere di urbanizzazione secondaria riguardanti la realizzazione del nuovo capannone comunale ( edificio per amministrazione e sicurezza) e sistemazione area di pertinenza e spese connesse :

fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per euro 491.764,90 (euro quattrocentonovantunomilasettecentosessantaquattro/90) compresa l'IVA nella misura del 10% (dieci per cento) ed al lordo del ribasso di gara. Inoltre la stessa fidejussione dovrà prevedere le garanzie per le quote RUP e le spese per collaudo e per allacciamento contatori di cui al successivo art. 18.

La polizza sarà pertanto di € 506.881,53 (€ 491.764,90 + € 3.116,63 + € 5.000,00 + € 7.000,00) (euro cinquecentoseimilaottocentottantuno/53).

Gli Operatori sottoscrivono l'impegno ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste per il presente P.A. in forma solidale fra loro senza alcuna esclusione ed eccezione. Tale obbligazione dovrà trovare riscontro nelle relative polizze fideiussorie.

Ancorché le garanzie siano commisurate al valore degli importi di cui al precedente comma 1, esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

In tal senso le garanzie sopra citate dovranno garantire anche i versamenti posticipati di cui all'art. 18 del presente atto.

Le garanzie devono recare la clausola di automatico rinnovo sino alla dichiarazione liberatoria del Comune, nonché prevedere che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, salvo la contestazione dell'inadempimento come più avanti specificato.

L'entità complessiva di ogni garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune, essere ridotta in proporzione all'avanzamento delle opere che risulteranno adempiute.

Le garanzie fidejussorie residue verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica del completo versamento delle eventuali quote a conguaglio.

Il Comune potrà escutere liberamente ogni garanzia senza che possa essergli opposta, dagli Operatori o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi all'Operatore per lettera raccomandata A.R. o con atto notificato, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto non realizzato dagli Operatori.

Le garanzie fidejussorie vengono consegnate al Comune all'atto della stipula della presente convenzione.

Le garanzie fidejussorie verranno svincolate definitivamente ad avvenuta verifica della rifusione delle spese sostenute dal Comune per l'affidamento dell'incarico di collaudo previsto all'art.11.

#### **Art. 11 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione**

L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione resteranno a carico della soc. Monza International ( e in sub-ordine alla soc. Springstar) sino alla consegna formale delle opere eseguite per il Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, fatto salvo quanto di seguito indicato.

Gli Operatori, saranno responsabili in solido di qualsiasi incidente, inclusi eventuali danni cagionati a persone, cose e terzi in genere, che potrà verificarsi, se causato da inadempienze anche lievi, e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

Quanto all'esecuzione delle opere gli Operatori si obbligano a far tenere, dal direttore dei lavori dalla stessa incaricato, i documenti di cui agli artt.181 e ss. DPR n. 207/2010 e ad attenersi alle disposizioni del medesimo decreto così da garantire la puntuale verifica delle opere in effetti realizzate e dei relativi costi stimati in base al computo metrico estimativo e, quindi, da consentire la collaudazione tecnica ed amministrativa di cui appresso. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere gli Operatori daranno immediata notizia al Comune.

E'fatta salva la facoltà del Comune in caso d'inadempienza, di nominare un professionista di sua fiducia, con costi a carico degli Operatori, anche tra i tecnici interni all'Ente.

I collaudi, compresa la certificazione di idoneità all'uso per lotti funzionali (in corso d'opera e finale) delle opere a carico degli Operatori sono di competenza del Comune, che provvederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera con costi a carico dell'Operatore. Per i collaudi l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico dell'Operatore che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

Entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di presentazione al protocollo comunale del Verbale di ultimazione dei Lavori, il Comune procederà, a spese degli Operatori, ad espletare le operazioni di collaudo o a certificare l'idoneità all'uso (anche per parti parziali e funzionali) delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del comparto in argomento. Il Certificato di Collaudo dovrà essere redatto ed approvato e sottoscritto dalle parti entro giorni 30 (trenta) decorrenti dall'ultimo sopralluogo di collaudo con esito positivo. Qualora il Comune non provveda all'approvazione dei collaudi finali/parziali entro 30 (trenta) gsc dal termine da ultimo indicato, gli stessi si intenderanno tacitamente approvati. Gli Operatori si impegnano sin d'ora ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di progetto esecutivo assentiti con approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili.

Con il rilascio del certificato di collaudo s'intenderà contestualmente trasferito al Comune il possesso delle aree, dei manufatti e degli impianti relativi (fatto salvo quanto previsto in merito alla realizzazione dei parcheggi). Le parti, comunque, s'impegnano a formalizzare la consegna con specifico verbale dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni; in caso di mancato intervento in sito di una delle parti per la redazione del verbale, l'altra potrà, previa diffida, procedere entro 30 gsc dall'avvenuta notifica delle diffida. Sino a tale trasferimento ed alla conseguente consegna al Comune, per quanto indicato all'art. 1, la Soc. Monza International. Srl ( e in sub-ordine alla soc. Springstar), avrà il possesso e l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree nonché dei manufatti e delle opere nelle stesse realizzati; fino alla loro sistemazione, le aree in questione potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione suolo pubblico. Gli Operatori s'impegnano a trasferire al Comune il possesso delle aree sopra indicate, senza alcuna riserva o opposizione,

entro 15 gsc dalla richiesta del Comune medesimo, ove lo stesso decidesse di procedere direttamente all'esecuzione od al completamento delle opere e/o delle sistemazioni, sostituendosi, dopo specifica diffida, agli Operatori, se entrambi eventualmente inadempienti.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nel Comparto di cui trattasi, ancorché collaudate parzialmente dal Comune o già utilizzate all'uso pubblico, restano a esclusivo carico degli Operatori fino all'approvazione del Certificato di Collaudo finale; fino ad allora, gli Operatori dovranno pertanto avere cura dell'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare attenzione alla viabilità e alle opere a questa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo finale positivo varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune (fatto salvo quanto previsto in merito alla realizzazione dei parcheggi), alla cui sottoscrizione le parti daranno corso entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di approvazione del collaudo stesso.

Il passaggio del possesso trasferirà al Comune tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria che fino a tale data sono a carico degli Operatori, fatto salvo quanto segue.

Relativamente ai parcheggi, per quanto indicato all'art. 1, la Soc. Monza International Srl ( e in sub-ordine alla soc. Springstar), si impegna a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la sorveglianza, fino alla sussistenza anche di un solo edificio generato dal PA, delle opere realizzate, con la relativa responsabilità e custodia, garantendone comunque l'uso pubblico senza limitazioni, dalle ore 6,30 alle ore 22,30, per 365 giorni all'anno, fatta salva l'estensione di tali orari richiesta dal Comune per esigenze specifiche. Quanto sopra non comporterà alcun onere e spesa a carico del Comune.

La Soc. Monza International Srl( e in sub-ordine alla soc. Springstar), si impegna altresì a ripristinare, secondo le modalità ed indicazioni impartite dagli uffici preposti, gli eventuali danni arrecati alle aree ed agli spazi pubblici (strade, parcheggi, marciapiedi e qualsiasi altro manufatto pubblico), contermini ed adiacenti ed interne al comparto in questione e che saranno interessate anche dai mezzi di cantiere per la realizzazione degli edifici e relativi manufatti. Di tale avvenuto ripristino a regola d'arte e nello stato di fatto iniziale verrà data menzione nel certificato finale di collaudo.

#### **Art. 12 - Dichiarazione di agibilità**

Le Dichiarazioni di agibilità degli edifici potranno essere presentate soltanto ad opere di urbanizzazione primaria (sia pubbliche che private) favorevolmente collaudate o certificate all'uso da parte del collaudatore, anche parzialmente rispetto al complesso delle opere stesse, fermo restando che tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere ultimate nel termine di cui all'art.9, fatte salve cause di forza maggiore non dipendenti né dal Comune né dagli Operatori.

Al ricorrere dei presupposti di cui all'art.24 comma 4 bis) del DPR n.380/2001 e s.m.i. sarà tuttavia possibile la presentazione delle dichiarazioni di agibilità anche:

"a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

A tale proposito si specifica che sarà possibile presentare la dichiarazione di agibilità degli edifici C1 e C3, purché siano state collaudate tutte le opere relative ai parcheggi ingressi 2 e 3, e collaudato il primo lotto delle opere viabilistiche previste nel primo lotto della strada Padana Superiore.

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale".

Gli Operatori si impegnano formalmente a non permettere l'accesso e l'utilizzo dei fabbricati fino all'avvenuta presentazione delle dichiarazioni di agibilità o relativa attestazione equivalente. Il mancato rispetto di tale impegno sarà soggetto alle sanzioni di cui al successivo art. 13.

Come già ricordato in precedenza, in caso di inadempienze o difformità riscontrate rispetto a quanto previsto nella presente Convenzione il Comune, attraverso i propri organi ed uffici competenti, si riserva l'insindacabile facoltà di respingere le dichiarazioni e di vietare, di fatto, l'utilizzo delle costruzioni già assentite con i relativi provvedimenti amministrativi autorizzativi.

#### **Art. 13 - Inadempienze e sanzioni**

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, intese in senso generale (es: mancata comunicazione trasferimento obbligazioni di cui all'art. 14, ecc.) il Comune provvederà a costituire in mora gli Operatori, intimandogli, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate ed addebitate.

Gli Operatori avranno il dovere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della raccomandata.

In caso di mancata o insoddisfacente risposta, il Comune applicherà una sanzione di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ogni violazione, da versarsi entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dal ricevimento della richiesta, in caso di mancato versamento l'Operatore autorizza sin da ora il Comune a disporre della fidejussione di cui all'art. 10, nel modo più ampio e confacente al pubblico interesse, con esonero da ogni responsabilità per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare: in particolare l'Operatore rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione.

Nei casi più gravi, ove l'inadempimento dell'Operatore fosse tale da compromettere l'attuabilità stessa dell'intervento oggetto della presente convenzione, si applicheranno le disposizioni di cui agli artt.1453 e seguenti del Codice Civile, previa - in ogni caso - la rimozione mediante provvedimento autoritativo degli atti di approvazione del Piano Attuativo.

Nel caso di ritardato od omesso versamento dei contributi di costruzione, si applicheranno le sanzioni di cui all'art.42 del D.P.R. 380 del 2001.

Le Parti danno atto che dette azioni di autotutela del Comune non sono esaustive e non pregiudicano, da parte dello stesso, il ricorso sia alla giustizia ordinaria che amministrativa.

#### **Art. 14 - Trasferimento delle obbligazioni degli Operatori**

Fermo restando quanto previsto all'art 1 "Premesse ed obbligazioni generali", la soc. Springstar potrà cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nel campo a6\_7; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto alla soc. Springstar, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, mentre la soc. Monza International resterà solidalmente responsabile del rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione, a meno che l'avente o gli aventi causa non subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui sopra.

Il trasferimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, deve risultare nell'atto con cui è stato determinato il passaggio di proprietà o di godimento, sia reale che personale, dalla soc, Springstar ai suoi aventi causa. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, gli Operatori ed il suo successore od avente causa, restano solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

Il proprietario delle aree trasferite ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti tecnologici, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione e, per quanto attiene la realizzazione di parti dell'intervento, si dovrà sempre comprendere la clausola di responsabilità solidale.

#### **Art. 15 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti**

Gli Operatori si impegnano ad intervenire alla stipulazione -per atto pubblico- della presente convenzione urbanistica entro dodici mesi dall'intervenuta esecutività della delibera della Giunta Comunale di approvazione definitiva del P.A., così come prevede il c.6 dell'art. 5 della L.R. 31/2014, a pena di decadenza

dell'atto di approvazione.

Le spese di stipulazione per atto pubblico, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione nonché quelle ad essa connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere gratuitamente) sono a carico degli Operatori, i quali si riservano di richiedere le agevolazioni fiscali dovute a norma di legge.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il Comune al diritto di ipoteca legale.

La presente convenzione, registrata e trascritta nei RR II, costituisce vincolo non aedificandi ai sensi dell'art. 8.3 delle Disposizioni comuni del PGT. Fino all'avvenuta completa realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo di cui alla presente convenzione, le aree costituenti la Superficie fondiaria dell'intervento sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione fondiaria, e quindi non potranno essere oggetto di frazionamento per cessione di parti delle stesse a terzi esterni all'ambito del Piano attuativo anche se privi di capacità edificatoria.

#### **Art. 16 - Controversie**

Le Parti riconoscono che la soluzione delle controversie attinenti i profili urbanistici ed edilizi derivanti dall'esecuzione del piano sono devolute alla competenza esclusiva del TAR per la Lombardia di Milano; allo stesso Giudice compete di pronunciarsi sulla legittimità degli atti e dei provvedimenti amministrativi. Sono invece devolute alla competenza del Tribunale di Milano le eventuali altre controversie.

#### **Art. 17 - Benefici fiscali**

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni in materia, si da atto che tutte le cessioni di aree e o manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione al P.G.T., a titolo gratuito e non a scomputo di oneri.

Al presente atto, trattandosi di una convenzione attuativa del P.G.T., si applicano le disposizioni di cui all'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n.342 in base al quale non è da intendersi rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto la cessione nei confronti del Comune di aree o di opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

Preso atto della RISOLUZIONE n.68/E dell'Agenzia delle Entrate del 3 luglio 2014, avente ad OGGETTO: Istanza di Interpello - Cessioni a titolo gratuito al Comune, di aree ed opere di urbanizzazione - Applicabilità dell'articolo 32 del DPR n.601 del 1973, considerato che le cessioni per aree a servizi oggetto del presente atto avvengono a titolo gratuito, è escluso che detti trasferimenti possano essere ricondotti nell'ambito degli atti costitutivi o traslativi, a titolo oneroso, di immobili, interessati dalla norma di soppressione delle agevolazioni di cui all'articolo 10, comma 4, del D.LGS. n.23 del 2011.

Pertanto, per le cessioni a titolo gratuito delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione continuano ad applicarsi le previsioni recate dall'articolo 32 del DPR 29 settembre 1973 n.601, assoggettate al pagamento dell'imposta di registro in misura fissa, con esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

#### **Art. 18 - Rimborsi spese dall'Operatore al Comune**

Per quanto indicato all'art. 1, la Soc. Monza International Srl ( e in sub-ordine alla soc. Springstar), rimborsa al Comune, i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione alle previsioni del piano attuativo come di seguito elencato, con versamento alla stipula o come diversamente indicato:

- Quota RUP (opere parcheggi) da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 1.103,40 (euro millecentotré/40) da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE;

- Quota RUP (opere viabilistiche ex SS11/SP121/Villa Fiorita) da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 1.566,71 (euro millecinquecentosessantasei/71) da versarsi prima

dell'approvazione del collaudo/CRE;

- Quota per l'incarico di Direzione Lavori (opere viabilistiche ex SS11/SP121/Villa Fiorita), sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimata in € 2.406,00 (euro duemilaquattrocentosei/00) da versarsi a seguito dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo;

- Quota RUP (capannone comunale) da definirsi sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente stimata in € 3.116,63 (euro tremilacentosedici/63) da versarsi prima dell'approvazione del collaudo;

- Rimborso spese per "Esame progetto Piano attuativo" la somma così determinata in base all'effettiva SLP/Volumetria richiesta, stimata in € 47.511,71 (euro quarantasettemilacinquecentoundici/71), dedotto l'anticipo già versato pari a € 500,00 (euro cinquecento/00) e salvo conguaglio in sede di stipula;

- Spese di comunicazione € 6.000,00 (Euro seimila/00) relative a contratti di sponsorizzazione da definirsi con l'Ufficio Comunicazione del Comune concordandone le modalità con il medesimo ufficio.

L'operatore inoltre provvederà ai versamenti a conguaglio, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo o in sede di collaudo:

- Spese per collaudo, anche in corso d'opera indicativamente stimate in € 1.000,00 (euro mille/00) per le OUP (opere parcheggi) da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE. Tale quota sarà adeguata in base all'effettiva prestazione, anche in corso d'opera.

- Spese per collaudo, anche in corso d'opera indicativamente stimate in € 1.000,00 (euro mille/00) per le OUP (opere viabilistiche ex SS11/SP121 e Villa Fiorita) da versarsi prima dell'approvazione del collaudo/CRE.

- Spese per collaudo, anche in corso d'opera indicativamente stimate in € 5.000,00 (euro cinquemila/00) per le OUS (capannone comunale) da versarsi prima dell'approvazione del collaudo.

- Spese per allacciamento contatori stimate in € 7.000,00 (euro settemila/00) per le OUS (capannone comunale) da versarsi prima della fine dei lavori per poter all'approvazione del collaudo.

- Importo per verifiche di tipo ambientale, da determinarsi anche successivamente nel caso vengano sostenute da parte del Comune.

Sono inoltre a cura e carico dell'operatore le seguenti operazioni e le conseguenti spese:

rilievi e frazionamenti catastali

#### **Art. 19 - Riferimenti normativi - rinvii**

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e ai regolamenti sia generali che comunali in vigore e in particolare alla L.R. 12/2005 sue modifiche ed integrazioni, nonché al D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i..

#### **Art. 20 - Indice degli articoli**

art. 1 - Premesse ed obblighi generali;

art. 2 - Obbligo generale e validità della convenzione;

art. 3 - Attuazione del PGT mediante il Piano attuativo e termini di validità;

art. 4 - Varianti;

art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse;

art. 6 - Cessione e monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione;

art. 7 - Contributo di costruzione - oneri di urbanizzazione - rateizzazione;

art. 8 - Opere di urbanizzazione: costi e modalità esecutive;

art. 9 - Tempi e condizioni di realizzazione per le opere di urbanizzazione;

art.10 - Garanzie fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione ed alla monetizzazione

art.11 - Collaudi e norme generali relative alle Opere di Urbanizzazione

art.12 - Dichiarazione di agibilità;

art.13 - Inadempienze e sanzioni;

art.14 - Trasferimento delle obbligazioni dell'operatore;

art.15 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti;

art.16 - Controversie;

art.17 - Benefici fiscali;

art.18 - Rimborsi spese dall'operatore al Comune;  
 art.19 - Riferimenti normativi e rinvii;  
 art. 20 - Indice degli articoli.

Di quest'atto ho dato lettura alle parti, che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio.

**Gli Operatori sottoscrivono per accettazione del testo:**

**TABELLA 1 - ONERI di urbanizzazione**

<b>RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D'USO</b>							
<i>Calcolo oneri ai sensi dell'art. 44 commi 8-12 L.R. 12/2005</i>							

ESISTENTE							
DEST. USO	EDIFICIO	SLP	OO.UU. 1°	€ PRIMARIE	OO.UU. 2°	€ SECONDARIE	TOTALE
uP	C <sub>1,3</sub>	11.425,71	58,12	€ 664.062,47	38,86	€ 444.003,23	€ 1.108.065,70
uC			143,64	€ -	84,49	€ -	€ -
uT1	A	1201,08	130,58	€ 156.837,60	76,81	€ 92.255,29	€ 249.092,90
uT2			82,65	€ -	62,78	€ -	€ -
<b>TOTALE</b>				<b>€ 820.900,07</b>		<b>€ 536.258,52</b>	<b>€ 1.357.158,59</b>
PROGETTO							

DEST. USO	SLP	OO.UU. 1°	€ PRIMARIE	OO.UU. 2°	€ SECONDARIE	TOTALE	
uP	C <sub>1,3</sub>	11.248,11	58,12	€ 653.740,36	38,86	€ 437.101,69	€ 1.090.842,05
uC	A+C <sub>1</sub>	687,16	143,64	€ 98.703,30	84,49	€ 58.057,94	€ 156.761,24
uT1	A	691,53	130,58	€ 90.299,59	76,81	€ 53.116,18	€ 143.415,77
uT2			82,65	€ -	62,78	-	€ -
<b>TOTALE</b>				<b>€ 842.743,25</b>		<b>€ 548.275,81</b>	
<b>DIFFERENZA</b>							
				<b>€ 21.843,17</b>	<b>€ 12.017,29</b>	<b>€ 33.860,46</b>	<b>1</b>

<i>SLP VIRTUALE PRODUTTIVO (C1-C3)</i>			
COMPUTO METRICO STIMATO		€ 2.100.000,00	N.B. STIME PROVVISORIE
COSTO COSTRUZIONE	€/mq	398,6	
SLP VIRTUALE	= m <sup>2</sup>	5268,44	
<i>SLP VIRTUALE TERZIARIO (A primo piano)</i>			
COMPUTO METRICO STIMATO		€ 50.000,00	
COSTO COSTRUZIONE	€/mq	398,6	
SLP VIRTUALE	= m <sup>2</sup>	125,44	
<i>SLP VIRTUALE COMMERCIALE (A rialzato -C2)</i>			
COMPUTO METRICO STIMATO		€ 220.000,00	
COSTO COSTRUZIONE	€/mq	398,6	
SLP VIRTUALE	= m <sup>2</sup>	551,93	



ONERI RISTRUTTURAZIONE						
DEST. USO	SLP	OO.UU. 1°	€ PRIMARIE	OO.UU. 2°	€ SECONDARIE	TOTALE
uP	5268,44	29,07	€ 153.153,54	19,43	€ 102.365,78	€ 255.519,32
uC	551,93	71,82	€ 39.639,74	42,25	€ 23.319,12	€ 62.958,86
uT1	125,44	65,29	€ 8.189,91	38,41	€ 4.818,11	€ 13.008,03
uT2		41,33	€ -	31,4	€ -	€ -
			<b>€ 200.983,19</b>		<b>€ 130.503,01</b>	

TOTALE ONERI RISTRUTTURAZIONE DOVUTI			
	€ PRIMARIE	€ SECONDARIE	TOTALE
1+2	€ 222.826,36	€ 142.520,30	€ 365.346,66

SMALTIMENTO RIFIUTI			
SLP ristrutturazione	11.248,11	€ 4,30 =	€ 48.366,89

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE					
	EDIFICIO	COMPUTO METRICO STIMATO	% CONTRIBUTO	COSTO DI COSTRUZIONE	
COSTO DI COSTRUZIONE Uc	A	€ 220.000,00	10%	€ 22.000,00	€ 27.000,00
COSTO DI COSTRUZIONE Ut	A+C <sub>2</sub>	€ 50.000,00	10%	€ 5.000,00	

### NUOVA COSTRUZIONE

PROGETTO							
DEST. USO	EDIFICIO	SLP	OO.UU. 1°	€ PRIMARIE	OO.UU. 2°	€ SECONDARIE	TOTALE
uP	C <sub>1,2,3</sub> opp.+ D+E	7.016,46	58,12	€ 407.796,66	38,86	€ 272.659,64	€ 680.456,29
uC	E+C <sub>1</sub>	240,18	143,64	€ 34.499,46	84,49	€ 20.292,81	€ 54.792,26
uT1		0,00	130,58	€ -	76,81	€ -	€ -
uT2	B	2.727,68	82,65	€ 225.442,34	62,78	€ 171.243,44	€ 396.685,78
TOTALE				<b>€ 667.738,45</b>		<b>€ 464.195,88</b>	

SMALTIMENTO RIFIUTI			
SLP nuovo	7.016,46	€ 8,61 =	€ 60.411,72

<b>CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE</b>					
	EDIFICIO	COMPUTO METRICO STIMATO	% CONTRIBUTO	COSTO DI COSTRUZIONE	
<i>COSTO DI COSTRUZIONE</i>					
<i>Uc</i>	E+C <sub>1</sub>	€ 270.000,00	10%	€ 27.000,00	€ <b>227.000,00</b>
<i>COSTO DI COSTRUZIONE</i>					
<i>Ut2</i>	B	€ 2.000.000,00	10%	€ 200.000,00	

**TABELLE RIEPILOGATIVE**

<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>				
	€ PRIMARIE	€ SECONDARIE		
RISTRUTTURAZIONE	€ 222.826,36	€ 142.520,30		€ <b>1.497.280,99</b>
NUOVA COSTRUZIONE	€ 667.738,45	€ 464.195,88		
<b>TOTALE</b>	<b>€ 890.564,81</b>	<b>€ 606.716,18</b>		

<b>SMALTIMENTO RIFIUTI</b>				
	€			
RISTRUTTURAZIONE	€ 48.366,89			€ <b>108.778,61</b>
NUOVA COSTRUZIONE	€ 60.411,72			

<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>				
	€			
RISTRUTTURAZIONE	€ 27.000,00			€ <b>254.000,00</b>
NUOVA COSTRUZIONE	€ 227.000,00			

**Tabella 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione primaria**

Descrizione	OO. UU. 1°	Valore opere con IVA
Opere relative ai parcheggi	€ 489.296,67	€ 538.226,34
Opere riguardanti la ex SS.11, la SP 121 e Villa Fiorita	€ 694.751,42	€ 764.226,56
<b>Totale valore opere a scomputo al lordo dello sconto di gara</b>	<b>€ 1.184.048,09</b>	<b>€ 1.302.452,90</b>
<b>Valore opere a scomputo al netto dello sconto del 20%</b>	<b>€ 953.611,95</b>	<b>€ 1.048.973,15</b>

**Tabella 3 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione secondaria (al lordo dello sconto di gara)**

Descrizione	OO. UU. 2°	Valore opere con IVA
Capannone comunale		
<b>Valore opere a scomputo al lordo dello sconto di gara</b>	<b>€ 447.059,00</b>	<b>€ 491.764,90</b>

**Tabella 4 – Monetizzazione aree a servizi**

Descrizione	Determinazione	Valore
<b>Monetizzazione aree a servizi</b>	<b>mq. 4.591,81 x €/mq. 91,00</b>	<b>€ 417.854,71</b>
Modalità di versamento 20% corrispondente ad € 83.570,94 alla stipula della convenzione, la restante quota di € 334.283,77/mq 22.611,10 = €/mq 14,78		

**Tabella 5 – Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti**

<b>Descrizione</b>	<b>OO. UU. 1°</b>	<b>OO. UU. 2°</b>	<b>Smaltimento rifiuti</b>	<b>Contributo costo di costruzione</b>
Oneri dovuti	€ 890.564,81	€ 606.716,18	€ 108.778,61	€ 254.000,00
Opere a scomputo	<b>€1.184.048,09 oppure € 953.611,95</b>	€ 447.059,00		
Conguagli provvisori da versare	€ 0,00	€ 159.657,18		