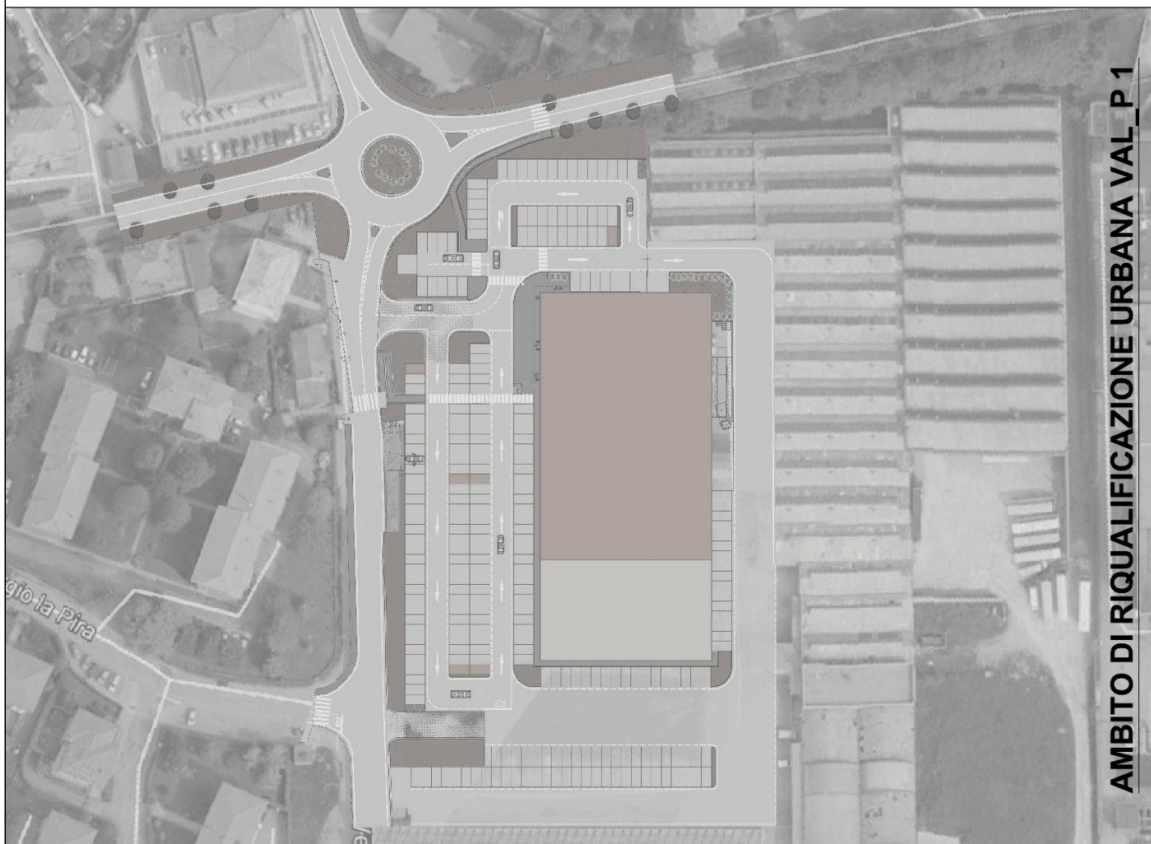




I PROPRIETARI

IL PROGETTISTA



- CONVENZIONE -

SCHEMA DI CONVENZIONE PIANO ATTUATIVO DENOMINATO VAL_P1

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____ presso la Sede Municipale di _____, n. _____ innanzi a me Dott. _____ Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile di _____ e senza assistenza dei testimoni avendovi i comparenti rinunciato di COMUNE accordo, sono personalmente comparsi:

- l'Arch. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di _____, che, in forza del decreto sindacale n. _____ del _____, nella sua qualità di _____ del COMUNE di _____ interviene alla presente in esecuzione della deliberazione del _____ di _____ n. _____, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera " _____", di seguito denominato "COMUNE",
- il Dr. GIORGIO CITTERIO, nato a Monza il 23-08-1941, che dichiara di intervenire nella sua qualità di Presidente della Soc. F.LLI CITTERIO SPA con sede legale in Monza, via C. Cattaneo n. 10, (cod. Fisc. 00769320151 P.IVA 00692540966), di seguito denominato "OPERATORE".

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.

PREMESSO

- che l' OPERATORE è proprietario e titolare di diritti reali su tutti gli immobili sotto indicati siti in Besana in Brianza, frazione Valle Guidino, via J. e R. Kennedy n. 61-63 e via Verga n. 3 della superficie complessiva pari a mq 39.167,00 graficamente individuate sull'estratto catastale riportato nella relazione tecnica allegata e distinte nelle mappe del vigente Catasto Terreni del COMUNE di Besana in Brianza, come segue:

FG. 37 Mapp. 13	Ente Urbano	Ett. 0.02.60	R.D. € --	R.A. € --	(Fabbricato)
FG. 37 Mapp. 14	Ente Urbano	Ett. 0.00.97	R.D. € --	R.A. € --	(Fabbricato)
FG. 37 Mapp. 17	Ente Urbano	Ett. 0.00.29	R.D. € --	R.A. € --	(Cabina elettrica)
FG. 37 Mapp. 18	Ente Urbano	Ett. 0.00.14	R.D. € --	R.A. € --	(Cabina elettrica)
FG. 37 Mapp. 19	Ente Urbano	Ett. 0.30.67	R.D. € --	R.A. € --	(Fabbricato)
FG. 37 Mapp. 20	Ente Urbano	Ett. 0.71.01	R.D. € --	R.A. € --	(area cortilizia)
FG. 37 Mapp. 21	Ente Urbano	Ett. 0.49.90	R.D. € --	R.A. € --	(Fabbricato)
FG. 37 Mapp. 22	Ente Urbano	Ett. 0.51.06	R.D. € --	R.A. € --	(Fabbricato)
FG. 37 Mapp. 39	Ente Urbano	Ett. 0.56.75	R.D. € --	R.A. € --	(Fabbricato)
FG. 37 Mapp. 40	Ente Urbano	Ett. 0.00.22	R.D. € --	R.A. € --	(Torre Piezometrica)
FG. 37 Mapp. 41	Ente Urbano	Ett. 0.02.96	R.D. € --	R.A. € --	(Ex Centrale termica)
FG. 37 Mapp. 44	Ente Urbano	Ett. 0.47.90	R.D. € --	R.A. € --	(Area cortilizia)
FG. 37 Mapp. 96	Ente Urbano	Ett. 0.00.54	R.D. € --	R.A. € --	(Fabbricato)

FG. 37 Mapp. 97	Ente Urbano	Ett. 0.02.26	R.D. € --	R.A. € --	(Portico di passaggio)
FG. 37 Mapp. 98	Ente Urbano	Ett. 0.05.10	R.D. € --	R.A. € --	(Fabbricato)
FG. 37 Mapp. 99	Ente Urbano	Ett. 0.17.80	R.D. € --	R.A. € --	(Fabbricato)
FG. 37 Mapp.100	Ente Urbano	Ett. 0.03.00	R.D. € --	R.A. € --	(Tettoia-portico)
FG. 37 Mapp.101	Ente Urbano	Ett. 0.27.50	R.D. € --	R.A. € --	(Fabbricato)
FG. 37 Mapp.105	Ente Urbano	Ett. 0.17.00	R.D. € --	R.A. € --	(Area cortilizia)
FG. 37 Mapp. 24	Bosco Ceduo 2	Ett. 0.04.00	R.D. € 0,83	R.A. € 0,12	(Area nuda)

 S O M M A N O Ett. 3.91.67 R.D. € 0,83 R.A. € 0,12

e così coerenzati:

a nord: il viale J. e R. Kennedy (strada provinciale n. 6 Carate B.za – Besana in Brianza), da cui si ha accesso e scarico.

ad est: il mapp. 25 del fg. 37.

a sud: dapprima il mapp. 25 indi i Mapp. 259-265-230-229-246-228-227 del fg. 37.

ad ovest: la via G. Verga, da cui si ha pure accesso e scarico.

- che l'area come sopra descritta, costituisce un comparto soggetto a pianificazione attuativa previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 e 46 del 26/06/2008 e 27/06/2008 pubblicato sul B.U.R.L. n. 35 del 27/08/2008 e successiva variante al Documento di Piano approvata con delibera di C.C. n. 47 in data 14/09/2012 pubblicata sul B.U.R.L. serie inserzioni e concorsi n. 49 in data 05/12/2012
- che l'area come sopra descritta, nel vigente Piano di Governo del Territorio, è classificata come "Ambito di riqualificazione urbana – VAL_P1";
- che al Titolo III del Documento di Piano e del vigente P.G.T. sono allegate le schede normative e di assetto urbanistico che determinano le destinazioni, gli indici e i parametri dei singoli ambiti, e nello specifico per l'ambito di riqualificazione urbana – VAL_P1 sono le seguenti:
 destinazione d'uso: Mix Terziario Produttivo.
 INDICI E PARAMETRI: UT assegnato (mq/mq): 0,7 - He (mt): 10,00
 DATI DIMENSIONALI DI MASSIMA:
 Superficie di intervento (mq) – Superficie territoriale – ST mq 37.506,00
 Superficie lorda di pavimento (mq) Massimo mq 26.254,00
 Superficie per standard Minimo mq. 7.500,00* di cui interna all'ambito mq. 7.500,00
 α) (oltre a quelli derivanti dallo scarto tra uso terziario e uso produttivo per le superfici terziarie e commerciali che saranno previste).
 β) *La superficie minima indicata è relativa all'ipotesi di una struttura di vendita fino a 1.500 mq di superficie. Per superfici di vendita maggiori, gli standard da reperire verranno quantificati in ragione di 1 mq ogni mq di s.l.p. di vendita.
- che a seguito di verifica, la superficie territoriale viene così modificata : ST- Superficie territoriale mq. 38212,90; la dimostrazione del calcolo effettuato è riportato nella tavola E.A. -9 Verifiche Urbanistiche;
- che l'OPERATORE, avendo intenzione di procedere all'edificazione dell'area oggetto della presente Convenzione, ha presentato al COMUNE il progetto di riqualificazione urbanistica VAL_P1 dell'intero

comparto, a firma dell'architetto Emanuele Gatti, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Monza e della Brianza al numero 1208, che verrà attuato in due fasi distinte: una prima fase (sub-ambito 1) riguarderà l'area del lotto con fronte su viale Kennedy, che comporterà la demolizione degli edifici esistenti ai mapp. 13-14-19 per realizzare un nuovo immobile con destinazione commerciale mentre la seconda fase (sub-ambito 2) posticipata temporalmente riguarderà il riassetto della parte esistente artigianale;

- il punto 24bis della vigente Relazione al Documento di Piano prevede che "L'attuazione dei P.A. previsti dal Documento di Piano è ammissibile, a seguito di positivo parere da parte della Amministrazione Comunale, su specifica richiesta, anche attraverso stralci/sub-ambito dello stesso, fermo restando il riferimento alle linee di assetto previste dalla Schede Normative del Documento di Piano, ed al loro complessivo approfondimento progettuale allegato alla citata richiesta, ed il rispetto delle prescrizioni da esse stabilite in rapporto alle dimensioni e localizzazioni dello stralcio di intervento, che dovranno comunque essere condivisi da tutte le proprietà dell'intero ambito. La convenzione urbanistica relativa al primo stralcio/sub ambito dovrà essere corredata dall'impegno, da parte di tutte le proprietà dell'ambito, alla cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nel momento in cui il Comune ne ravvisi l'esigenza e a semplice richiesta dello stesso";
- che sull'aspetto tecnico-urbanistico riguardo le soluzioni proposte la Commissione Urbanistica del COMUNE ha espresso il proprio parere in data 20/03/2014 e in data 12/11/2014;
- che sugli aspetti igienico sanitari riguardo le soluzioni proposte l'Azienda Sanitaria Locale ha espresso il proprio parere in data _____, con verbale n. _____;
- che sugli aspetti ambientali l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente ha espresso il proprio parere in data 26.02.2015;
- che sull'aspetto degli scarichi in fognatura, BRIANZACQUE ha espresso parere preventivo favorevole in data 18.03.2015 prot. n. 6158;
- che sull'aspetto viabilistico riguardo alla realizzazione della rotatoria al km. 30+700, incrocio con via Santo Sudario, la Provincia di Monza e Brianza ha espresso parere favorevole di massima in data 24.11.2014;
- che l'OPERATORE dichiara di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente Convenzione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 – OGGETTO

2.1 La presente Convenzione disciplina gli obblighi tra il COMUNE e l'OPERATORE per conseguire nei termini qui previsti l'urbanizzazione e l'edificazione del comparto secondo quanto previsto nel progetto di Piano attuativo VAL_P1 adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ in data _____ e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ in data _____.

2.2 La s.l.p. prevista nell'intero comparto è pari a mq 20.214,00 di cui mq 2.881,00 relativi al sub-ambito 1 oggetto della presente convenzione mentre la restante quota del sub-ambito 2 pari a mq 17.333,00.

Si precisa che la quota di s.l.p. del sub-ambito 2 sarà oggetto di successiva convenzione ove verranno definite le opere di urbanizzazione da realizzarsi, nella consistenza e misura che l'Amministrazione Comunale riterrà strategicamente necessarie al momento, ed in particolare un attraversamento non a raso della S.P. 6.

ART. 3 – RAPPRESENTANZA

3.1 Per quanto attiene ai rapporti con il COMUNE relativi alla presente Convenzione, l'OPERATORE dichiara di essere responsabile nei confronti del COMUNE per gli impegni assunti con la presente Convenzione. La sostituzione dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al COMUNE dall'OPERATORE stesso.

ART. 4 – ATTUAZIONE

4.1 L'attuazione delle edificazioni previste nel sub-ambito 1 avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente Convenzione, giusto il Piano attuativo VAL_P1 che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal P.G.T. in premessa, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

4.2 Le opere realizzate in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del COMUNE. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14 comma 12 della L.R. 11/03/2005 n. 12, ovvero la normativa che sarà vigente all'epoca dei lavori

4.3. Nel sub-ambito 2 fino alla stipula della relativa convenzione ed alla conseguente definizione del planivolumetrico di riqualificazione dell'area, saranno sempre possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dall'art. 27 della L.12/2005, sugli edifici esistenti.

Art. 5 – DOTAZIONE DELLE AREE A STANDARD

5.1 La dotazione delle aree a standard da reperire all'interno dell'ambito è determinata dalla scheda normativa e di assetto urbanistico che stabilisce la superficie minima da reperire in 7.500,00 mq. A questi va aggiunta la quota derivante dal fatto che in progetto è prevista una quota superiore di superficie di vendita commerciale rispetto a quella minima individuata in 1.500,00 mq. Di conseguenza, essendo la superficie di vendita pari a 2.100,00 mq si dovranno reperire, in ragione di 1 mq ogni mq di superficie di vendita aggiunti, ulteriori 600,00 mq di aree a standard per un totale di 8.100,00 mq.

5.2 Dai calcoli di verifica delle aree a standard sulla tavola progettuale E.A. 9 – Verifiche urbanistiche, per quanto riguarda il sub-ambito 1 le aree individuate sono 3.652,27 mq. a cui vanno a sommarsi 4.597,24 mq nel sub-ambito 2, per un totale di mq 8.249,51. Pertanto si dà atto che la dotazione di standard previsti in progetto soddisfa la dotazione minima di standard prevista dalla scheda normativa e di assetto urbanistico, e pertanto non sono previste monetizzazioni.

5.3 Si precisa che l'area a standard del sub-ambito 2, così come indicata nella sopradetta tavola, è del tutto indicativa. Infatti in fase di riassetto del citato ambito si andrà a definirne l'esatta collocazione all'interno del medesimo, fatto salvo che la quantità non potrà essere inferiore a quanto definito.

5.4 Per l'attuazione del Piano Attuativo in oggetto VAL_P1, come previsto al Titolo II – Capo VIII comma 24bis delle relazione illustrativa del Documento di Piano, l'OPERATORE, si obbliga sin d'ora all'asservimento delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nel momento in cui il Comune ne ravvisi l'esigenza e a semplice richiesta dello stesso.

5.5 Si precisa inoltre che il rapporto percentuale relativo alla destinazione funzionale delle aree a standard individuato nella scheda urbanistica 50% area a parcheggio e 50% aree a verde pubblico è indicativo. In fase progettuale tale rapporto è stato variato in 79% aree a parcheggio e 21% aree a verde pubblico

ritenendo opportuno il reperimento di maggiori superfici a parcheggio, soprattutto nel sub-ambito 1 in considerazione della destinazione commerciale dello stesso.

ART. 6 – CESSIONI

6.1 L'OPERATORE, in relazione al disposto di cui paragrafo I, comma 50 dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 s.m.i. ed ai sensi dell'art. 46 della L.r. 11/03/2005 n. 12 s.m.i., con il presente atto :

- a. cede gratuitamente al COMUNE / AMM.PROVINCIALE, che accetta, l'area per opere di urbanizzazione relative alla realizzazione della rotatoria, come indicato nella tavola E.A. 13 – Identificazione aree a standard da asservire all'uso pubblico ed aree in cessione, avente un superficie complessiva di mq 487,36;
- b. assoggetta gratuitamente a favore del Comune, che accetta, la servitù di uso pubblico sulle aree necessarie a soddisfare la dotazione di aree standard reperite all'interno del Piano, come indicato nella tavola E.A.13 – Identificazione aree a standard da asservire all'uso pubblico ed aree in cessione, aventi una superficie complessiva di mq 2.946,35 di cui mq 2.450,11 a parcheggio di uso pubblico e mq. 496,24 a verde pubblico per le quali dovrà essere predisposto, al fine dell'approvazione del collaudo, frazionamento e conseguente atto di identificazione catastale a carico dell'OPERATORE.

Viene sin d'ora convenuto che l'OPERATORE ha la facoltà, per motivi di sicurezza, di porre in opera una sbarra per limitare l'accesso al parcheggio ai mezzi con altezza superiore a mt. 2,50.

Contestualmente l'OPERATORE si riserva la facoltà di chiudere l'accesso al parcheggio, nelle ore notturne, mediante una sbarra automatizzata garantendo altresì al COMUNE, previa comunicazione, l'apertura in occasione di manifestazioni o particolari eventi che si svolgeranno in frazione.

6.2 Si da atto che l'OPERATORE, come previsto al Titolo II Capo II punto 7 lettera c della relazione illustrativa del Documento di piano, ha la facoltà di monetizzare una quota non superiore al 20% delle dotazioni minime di standards da reperire all'interno degli ambiti di trasformazione.

Pertanto pur garantendo la quantità di standards previsti nella normativa e di assetto urbanistico VAL_P1, in alternativa a quanto previsto al punto 5.4, si avvale della facoltà di monetizzare una quota di standard pari a mq. 705,92 di cui 676,00 a parcheggio di uso pubblico e mq. 29,92 a verde pubblico.

Il valore di monetizzazione di tale aree è fissato in €/mq. 92,00 come da delibera della Giunta Comunale n. 13 del 19.01.2009, per un ammontare complessivo di €/mq. 92,00 x mq. 705,92 = € 64.944,64.

Il pagamento di tale somma sarà effettuato preliminarmente rispetto alla stipula della convenzione.

6.3 L'OPERATORE dichiara che le aree sopradescritte, ovvero quelle in cessione e da asservire all'uso pubblico, sono di sua proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di ogni specie.

6.4 Ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 s.m.i., viene allegato al presente atto sotto la lettera "____" il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano attuativo, rilasciato dal COMUNE in data _____. Le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di redazione del suddetto certificato.

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 L'OPERATORE, in relazione al disposto del paragrafo II, comma 5 dell'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150 s.m.i. e ai sensi dell'art. 46 della L.r. 11/03/2005 n. 12 s.m.i., si obbliga per sé e per i propri aventi causa a

qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente Convenzione, le opere di urbanizzazione primaria consistenti in:

- realizzazione di rotatoria sulla Strada Provinciale n. 6;
- realizzazione di n. 2 attraversamenti pedonali a raso della Strada Provinciale n. 6 di cui uno in corrispondenza della fermata dell'autobus dotato di illuminazione e segnalazione ottica;
- realizzazione di marciapiede lungo la via G. Verga;
- realizzazione rete elettrica e di illuminazione pubblica;
- realizzazione rete smaltimento acque meteoriche;

il tutto come meglio individuati nelle tavole progettuali allegate alla presente, ed in particolare alle tavole E.A. 11 e E.A. 12 – particolari e sezioni opere urbanizzazione primaria.

7.2 Per la realizzazione della rotatoria e della rete fognaria e/o adeguamento delle reti tecnologiche esistenti, l'OPERATORE dà atto che prima dell'ottenimento del titolo abilitativo provvederà all'acquisizione dell'eventuale nulla-osta rilasciato dagli Enti preposti

7.3 Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di Lavori Pubblici, verrà effettuata a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.r. 11/03/2005 n. 12 s.m.i.

7.4 Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 254 del 08/09/2011 relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal COMUNE, ammonta indicativamente, in via preliminare a decorrere dal 01.01.2014, in € 375.250,25, e come di seguito determinato:

DESTINAZIONE	MQ.	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	TOTALE
Commercio vendita al dettaglio	2881	€/mq. 97,35	€/mq. 32,90	€/mq. 130,25
TOTALE	2881	€ 280.465,35	€ 94.784,90	€ 375.250,25

7.5 Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al COMUNE per oneri di urbanizzazione, verranno liquidate opere di urbanizzazione per un importo stimato alla data odierna di Euro 600.501,34 come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla presente Convenzione sotto la lettera "____".

7.6 L'importo delle opere di cui sopra è superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione calcolati nella misura vigente; pertanto, nulla sarà dovuto al COMUNE da parte dell'OPERATORE che si obbliga, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

7.7 Si dà atto che in sede di attivazione del sub-ambito 2 come già indicato all'art. 2.2 verranno definite le opere di urbanizzazione da realizzarsi, nella consistenza e misura che l'Amministrazione Comunale riterrà strategicamente necessarie ed in particolare un attraversamento non a raso della S.P. n. 6.

ART. 8 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

8.1 Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici relativi al sub. ambito 1.

8.2 L'importo dovuto, come previsto dall'art. 48 comma 4 della L.R. 12/2005, sarà pari al 10% del costo documentato di costruzione. Il valore unitario del costo di costruzione non potrà essere inferiore a €/mq. 625,00.-

ART. 9 – SCARICHI

9.1 L'OPERATORE si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni e autorizzazioni, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla L.r. 27/05/1985 n. 62, alla L.r. 12/12/2003 n. 26, nonché ai R.R. nn. 2, 3 e 4 del 24/03/2006.

ART. 9bis – ADEMPIMENTI DELL'OPERATORE

9bis.1 – L'OPERATORE si impegna al rispetto delle condizioni contenute nel parere A.S.L. Monza e Brianza pervenuto al protocollo comunale n. 12890 del 25/05/2015, nello specifico ai punti :

1. trattandosi di un'area occupata da un insediamento produttivo dismesso, dovrà essere effettuata una indagine ambientale dei suoli da parte del proponente, atta ad accertare il rispetto dei limiti previsti dal D.l.vo 152/06 e smi Parte Quarta – Titolo V – All.5-Tab.1, per i terreni in relazione agli usi previsti in tale ambito, pertanto il rilascio del PdC o della presentazione della denuncia di inizio attività, da parte dei competenti uffici di codesta Amministrazione Comunale, dovrà essere vincolato, all'esito positivo della suddetta indagine, da effettuare con l'eventuale contraddittorio della competente ARPA;

3. le strutture degli edifici dovranno possedere i requisiti acustici passivi previsti dalla normativa vigente (D.P.C.M. 05/12/1997 e s.m.i.) e gli stessi dovranno essere eventualmente incrementati a seguito delle risultanze della valutazione di impatto acustico, e compatibilmente con eventuali vincoli strutturali si suggerisce di installare eventuali apparecchiature in copertura, in posizione tale da minimizzare l'impatto acustico verso l'esterno dell'ambito

4. gli immobili dovranno essere realizzati con soluzioni costruttive e/o impiantistiche tali da perseguire la riduzione dell'esposizione al gas radon negli ambienti confinati, nel rispetto delle Linee Guida Regionali di cui alla DDG n. 12678 del 12/12/11, nonché dei limiti indicati dalla Direttiva 2013/59 Euratom quali obiettivi da perseguire. Delle soluzioni costruttive adottate dovrà essere fornito riscontro nella documentazione a corredo dei titoli abilitativi all'edificazione, nonché per l'agibilità degli edifici;

5. prima del rilascio degli atti autorizzativi dovrà essere acquisita la seguente dichiarazione resa dal tecnico progettista "Ai fini della prevenzione dei rischi di caduta dall'altro, gli edifici e i dispositivi anticaduta che verranno installati nonché i punti di accesso alla copertura, possiederanno tutte le caratteristiche costruttive previste dall'art. 3.2.11 del R.L.I. nonché dalla DDG n. 119 del 14/1/2009".

7. qualora tra i materiali da demolire siano presenti materiali contenenti amianto 30 gg prima dell'inizio lavori, la ditta incaricata dell'esecuzione degli stessi, dovrà presentare il piano di lavoro da predisporre ai sensi dell'art. 256 del D.L.vo n. 81/2008 e s.m.i. o notifica di cui all'art. 250 del suddetto D.L.vo, al Servizio P.S.A.L. dell'Area Distrettuale di Monza del Dipartimento di Prevenzione Medica di questa A.S.L.

ART. 10 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 Per l'affidamento dei lavori l'OPERATORE dovrà rispettare le disposizioni vigenti in materia, nello specifico le disposizioni di cui all'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 che prevede l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dell'OPERATORE.

10.2 L' OPERATORE si impegna nei confronti del COMUNE e si accolla ogni onere inerente la progettazione, direzione lavori, il coordinamento per la progettazione e l'esecuzione dei lavori in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti.

10.3 Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 7, l'OPERATORE dovrà presentare a parte e preliminarmente rispetto alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici i relativi elaborati costituenti il progetto definitivo-esecutivo, redatti in accordo con gli uffici comunali preposti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Organi comunali; il progetto definitivo-esecutivo dovrà essere corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo.

10.4 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente e gradualmente alla costruzione degli edifici in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione degli edifici stessi. Essa potrà, quindi, avvenire per lotti, purché funzionali, garantendo comunque la soglia minima di proporzionalità rispetto al grado di attuazione dell'intervento privato.

10.5 Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro i termini di scadenza del Piano Attuativo e, comunque, non successivamente rispetto alla conclusione dei lavori afferenti la realizzazione degli edifici.

10.6 Qualora le opere di urbanizzazione non dovessero essere ultimate entro i termini indicati per cause dipendenti dalla volontà dell'OPERATORE, verrà applicata ed introitata dal COMUNE, per ogni giorno di ritardo, una penale pari allo 0,3% dell'importo totale di spesa relativo alle opere di urbanizzazione in ritardo, sino ad un massimo del 10% del loro importo complessivo.

10.7 Le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6 lettera a) passeranno gratuitamente al COMUNE dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo, a seguito di collaudo tecnico amministrativo esperito da parte degli uffici comunali proposti o da parte di tecnici appositamente incaricati dal COMUNE con spese comunque a carico dell'OPERATORE, da eseguirsi entro 3 mesi dalla data di ultimazione dei lavori che l'OPERATORE stesso dovrà avere cura di comunicare al COMUNE a mezzo di lettera raccomandata. L'OPERATORE si obbliga a corrispondere prontamente al Comune, entro 30 giorni dalla richiesta, gli importi che quest'ultimo dovrà sostenere per il conferimento di tale incarico afferente il collaudo tecnico amministrativo. Il formale atto di presa in carico, verrà redatto contestualmente all'approvazione del collaudo tecnico amministrativo e da tale data il COMUNE si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, fatto salvo quanto previsto in materia dalla vigenti disposizione legislative e regolamentari. La manutenzione, ordinaria, straordinaria e la responsabilità civile verso terzi, delle aree di cui all'art. 6 lettera b) assoggettate ad uso pubblico a favore del COMUNE viene posta convenzionalmente a carico dell'OPERATORE.

10.7bis L'OPERATORE si impegna a concordare in futuro la gestione e la manutenzione ordinaria dell'area a verde della rotatoria anche in funzione di quanto verrà approvato in fase di progettazione esecutiva da parte dell'ente provinciale.

10.8 Qualora il COMUNE non procedesse nei termini previsti all'individuazione del collaudatore di cui sopra, senza giusta causa, l'OPERATORE previa diffida ad adempiere notificata al COMUNE, potrà procedere direttamente alla nomina dello stesso, a norma di legge, incaricando tecnico proprio. I relativi atti di collaudo saranno successivamente approvati dal COMUNE.

10.9 Fatto salvo quanto riportato nel presente articolo, il COMUNE si riserva la facoltà di esperire direttamente con tecnici propri o allo scopo nominati, a spese degli OPERATORI, eventuali collaudi in corso d'opera ogni qualvolta l'entità, il tipo o la particolarità dei lavori, lo rendesse opportuno.

10.10 Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, l'OPERATORE si obbliga comunque a sostenerne i relativi costi.

10.11 L'OPERATORE si assume l'impegno e l'onere ad eseguire la pulizia delle strade pubbliche durante l'esecuzione delle opere inerenti l'attuazione del Piano Attuativo, nonché a provvedere al totale ripristino della pavimentazione stradale secondo le indicazioni degli uffici comunali preposti, qualora la realizzazione degli interventi ne comportasse il deterioramento.

10.12 I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e collaudate con esito favorevole secondo quanto sopra indicato.

ART. 11 – GARANZIE

11.1 L'OPERATORE, in relazione al disposto del paragrafo IV, comma 5 dell'art. 28 della L.U. 17/08/1942 n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.r. 11/03/2005 n. 12, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a fornire, al momento della stipula della convenzione, fideiussione con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti al precedente art. 10 per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

11.2 La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua piena operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta della Amministrazione comunale.

11.3 La fideiussione dovrà avere validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione e dovrà prevedere eventualmente il rinnovo automatico; lo svincolo dovrà avvenire solo previa comunicazione/liberatoria da parte dell'amministrazione comunale, contestualmente al collaudo.

11.4 La somma garantita dovrà corrispondere all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti le opere di urbanizzazione da eseguire, incrementato del 25% (per IVA, e spese tecniche relative al collaudo tecnico amministrativo) per un importo complessivo di € 750.626,68.

11.5 In caso di inosservanza degli obblighi assunti dall'OPERATORE, il COMUNE potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal COMUNE anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.

11.6 A tal fine, nella polizza fideiussoria, l'Istituto garante rinunzierà al termine semestrale previsto dal comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile e si obbligherà a versare al COMUNE, a prima richiesta, con

esclusione del beneficium escussionis, senza eccezioni o ritardi, e comunque entro il termine di 15 giorni, la somma garantita, o la minore, richiesta dal COMUNE stesso.

11.7 La fideiussione consegnata in sede di stipula della presente Convenzione verrà restituita all'OPERATORE, qualora i propri aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata, eventualmente ridotta per effetto di quanto sopra previsto.

11.8 Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al COMUNE.

11.9 La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico delle opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dell'OPERATORE, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il COMUNE ne abbia accertato la regolare esecuzione.

11.10 In caso di inadempienza da parte dell'OPERATORE di una o più clausole contenute nella presente Convenzione, il COMUNE potrà procedere a sospendere il rilascio o il perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici in progetto, nonché l'eventuale efficacia di quelli già rilasciati o perfezionati, oltre al rilascio dei relativi certificati di agibilità.

ART. 12 – TRASFERIMENTO OBBLIGHI

12.1 In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree oggetto del comparto edificatorio a terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, l'OPERATORE resteranno solidalmente responsabili dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla Convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fideiussorie di cui al precedente art. 11. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, l'OPERATORE ed i successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il COMUNE di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiara di conoscere ed accettare il contenuto della presente Convenzione e si obblighi a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

ART. 13 – VALIDITA'

13.1 Il presente Piano Attuativo ha validità massima di anni 7 calcolata con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

ART. 14 – DISPOSIZIONI FINALI

14.1 Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente Convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico dell'OPERATORE.

14.2 Entro 60 giorni dalla stipula della presente Convenzione l'OPERATORE farà pervenire al COMUNE copia completa dell'atto debitamente registrato e trascritto.

14.3 Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

14.4 La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.

ART. 15 – ALLEGATI

15. Costituiscono allegati integranti e sostanziali della presente Convenzione i seguenti documenti:

15.1

- Tav. E.A. 1 – Planimetria Generale dello stato di fatto con punti di ripresa fotografica
- Tav. E.A. 2 – Pianta Piano Interrato- Piano Terra – Piano Primo – Stato di fatto
- Tav. E.A. 3 – Sezioni A-A e Sezioni B-B - Stato di fatto
- Tav. E.A. 4 – Planimetria generale di progetto
- Tav. E.A. 5 – Pianta Piano Terra in progetto
- Tav. E.A. 6 – stato intermedio
- Tav. E.A. 7 – Sezione A-A, Sezione B-B, Sezione C-C di progetto
- Tav. E.A. 8 - Comparativa Sezioni
- Tav. E.A. 9 – Verifiche urbanistiche
- Tav. E.A. 10 – Schema destinazioni s.l.p. fuori terra
- Tav. E.A. 11 – Opere di urbanizzazione primaria in progetto
- Tav. E.A. 12 – Opere di urbanizzazione primaria in progetto
- Tav. E.A. 13 - Identificazione aree a standards da asservire ad uso pubblico ed aree in cessione
- Tav. E.A. 14 – Schema preliminare della rete di fognatura e reti tecnologiche di servizio
- Tav. E.A. 15 – Sezioni longitudinali e trasversali fognatura in progetto
- Tav. E.A. 16 - Comparativa
 - Relazione tecnica
 - Computo metrico opere urbanizzazione
 - Studio viabilistico per nuovo insediamento commerciale

L'OPERATORE

IL COMUNE
