

**COMUNE DI MONZA**

**PROGRAMMA INTEGRATO DI  
INTERVENTO**

**AREA 9A  
VIA GHILINI**

Schema di convenzione urbanistica

PROPONENTE:

**IMMOBILIARE PIAVE 83 S.R.L.**  
VIA PIAVE, 10  
20900 - MONZA

PROGETTO URBANISTICO  
COORDINAMENTO GENERALE:



**CAMERA & PARTNERS**  
VIA BISTOLFI, 49  
20134 MILANO

TEL 02 20241820 FAX 02 29533690  
info@camera-partners.com

arch. Davide Camera  
arch. Lorenzo Astulfony

**DATA PRIMA EMISSIONE**  
maggio 2014

---

**DATA REVISIONI**

**novembre 2014**

agosto 2016

---

**DATA SECONDA EMISSIONE**  
aggiornamento dicembre 2016

**DATA TERZA EMISSIONE**  
aggiornamento aprile 2017

**CODICE ELABORATO**

**N**

rif

BOZZA

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL  
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
RELATIVO ALL'AREA PRIORITARIA 9A VIA GHILINI  
IN \_\_\_\_\_ MONZA

REPUBBLICA ITALIANA

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

TRA:

- il sig. Alessandro Onelio Camparada, nato a Monza, il 07/03/1928, che  
dichiara di intervenire in nome e nell'interesse della società Immobiliare  
Piave '83 S.r.l. con sede legale in Monza, via S. Martino n. 3 (C.F.  
06939120157), nella sua veste di amministratore unico della stessa (in  
seguito indicata come Operatore) presso la quale è domiciliato;

- da una parte -

- il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di responsabile del  
Settore "Governio del Territorio e Suap" e legale rappresentante del  
Comune di Monza con sede in Monza piazza Trento e Trieste, codice  
fiscale 02030880153 autorizzato al compimento del presente atto in forza  
dei poteri ad esso conferiti dal combinato disposto dell'art. 107 comma 3  
del D.Lgs 267/2000 e dell'art. 51 dello Statuto vigente del Comune di  
Monza in virtù di decreto del Sindaco in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_, di  
seguito chiamato Comune.

- dall'altra parte -

insieme di seguito indicate come le Parti.

I predetti componenti, della cui identità personale io Ufficiale rogante sono certo, rinunciando ai testimoni con il mio consenso, dichiarano di voler stipulare il presente atto con il quale:

#### **PREMESSO**

a) che il sopra indicato proprietario Operatore dichiara di avere la piena disponibilità dei seguenti immobili tutti interessati dal Programma Integrato di Intervento (PII) alla cui attuazione risulta relativa la presente Convenzione;

b) che detti immobili siti nel Comune censuario amministrativo di Monza (Provincia di Monza e Brianza) risultano così distinti

- mappale n. 43 del foglio n. 72, avente superficie pari a mq 1230;
- mappale n. 44 del foglio n. 72, avente superficie pari a mq 990;
- mappale n. 45 del foglio n. 72, avente superficie pari a mq 880;
- mappale n. 46 del foglio n. 72, avente superficie pari a mq 2340;
- mappale n. 47 del foglio n. 72, avente superficie pari a mq 1910;

c) che l'Operatore suddetto intende promuovere l'organico intervento di recupero urbanistico previsto dal PII del quale trattasi ed interessante l'ambito nel quale ricadono tutti i suddetti immobili che risulta identificato nell'allegato elaborato A1 del PII, riquadrato in colore rosso, che si allega sotto la lettera "A";

d) che l'ambito di cui sopra ha una superficie totale da rilievo di mq 7.335,40 e di mq 7.350 secondo i dati catastali;

e) che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 29 novembre 2007, detto ambito risultava soggetto alla disciplina contenuta nel Documento di Piano

che è decaduto a seguito della scadenza del termine quinquennale di validità di cui all'art. 8, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e risulta interessato dalle indicazioni del Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 23 aprile 2013 che lo individua:

- come « Area Prioritaria n. 9a via Ghilini »;

mentre la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del del 06 febbraio 2017, lo individua:

- come « AT\_21 via Ghilini, ex Cascamificio Italiano » del Documento di Piano;

f) che quanto sopra risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data \_\_\_\_\_ che viene allegato sotto la lettera "...";

g) che nel 2004, l'Operatore ha presentato, per il complesso immobiliare del quale trattasi, istanza di rilascio di permesso di costruire avente ad oggetto intervento di ristrutturazione edilizia istanza alla quale il Comune ha opposto diniego con atto del 19.4.2004 impugnato dall'Operatore stesso con ricorso al T.A.R. Lombardia che lo ha accolto con sentenza n. 4678 del 17.09.2009;

h) che, in seguito all'annullamento di detto diniego, è stato concordato di promuovere altra iniziativa che al Comune stesso è stato chiesto di assentire con permesso di costruire convenzionato, il cui procedimento non si è, però, concluso in tempo utile, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 10, comma 9 e 10 delle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T. approvato nel 2007; ciò a causa di alcuni ritardi e della suddetta sopravvenuta perdita di efficacia del documento stesso;

i) che conseguentemente il ricorso al presente Programma Integrato di Intervento è stato dalle parti concordato in relazione alle previsioni relative all'ambito contenute nel suddetto sopravvenuto Documento di Inquadramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 23.4.2013 ed avente ad oggetto anche il recupero urbanistico dell'ambito stesso;

l) che l'area nel P.G.T. vigente in ordine alla componente geologica e idrogeologica, ricade:

- in classe di fattibilità geologica 3\*\_fattibilità con limitazioni dovute al rischio idraulico ed in classe 4\_fattibilità con gravi limitazioni;

- nella zona di salvaguardia dei pozzi (fascia di rispetto 200,00 m);

e, in ordine al reticolo idrografico principale e minore, come segue:

- fascia di rispetto di metri 10,00 del reticolo principale (Fiume Lambro);

- fascia di rispetto di metri 4,00 del reticolo minore (Roggia San Vittore\_tratto intubato/dismesso);

Nel P.G.T. recentemente approvato ricade invece in classe 3B (fattibilità con consistenti limitazioni-aree degradate) ed in aree di pericolosità sismica locale di 2° livello;

m) che con nota n. 40592 del 20.10.2010 l'AIPO (Agenzia Interregionale per il Fiume Po) ha espresso nulla osta idraulico (elaborato R del PII), che si allega sotto la lettera "C";

n) che con D.G.C. n. 734 del 29.10.2010 è stato approvato il Piano di Emergenza di Protezione Civile per il rischio idraulico;

o) che il progetto ha tenuto conto di una delle soluzioni progettuali prospettate dalla relazione valutativa dei documenti “Relazione idraulica” e “Studio di filtrazione”;

p) che, eccezion fatta per quanto sopra indicato, sull’area non gravano altri vincoli, ovverossia vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica nonché altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del Programma Integrato di Intervento o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

q) che, per l'intervento di recupero urbanistico dell’ambito suddetto, è stata presentata dall’Operatore una proposta di massima di Programma Integrato di Intervento in data 15/10/2013 (PG 111847), volta ad acquisire un parere preventivo, sulla quale la Giunta Comunale si è come di seguito espressa (con propria decisione n. 14 del 18/12/2013): *“si apprezza l’impostazione urbanistica e plani volumetrica generale, con l’esigenza di recepire quanto di seguito indicato e condiviso dalla Giunta Comunale:*

*a) che lo spazio di 400 mq, individuato al piano terra dell’edificio B, sia previsto in cessione al Comune, quale spazio da adibire ad attività culturali/espositive legate al limitrofo “Binario 7” (decurtando la relativa slp da quella privata);*

*b) che lo spazio pubblico pedonale individuato nell’ambito sia ridimensionato, escludendo la porzione retrostante il citato edificio B, anche ai fini di un maggior controllo e sicurezza pubblica;*

*c) che l’edificio A (fabbricato in fregio alla via Ghilini) venga individuato a canone moderato.”*

L'Operatore fa seguito presentando una istanza di Programma Integrato di Intervento in data 15/05/2014, protocollo comunale n. PG 56459, Registro pratiche Piani Attuativi al n. 06/14;

r) che il Programma Integrato stesso risulta previsto dal sopra richiamato Documento di Inquadramento e prevede una Slp totale (al netto della slp avente una superficie di 409,98 mq che è oggetto di cessione gratuita al Comune) di mq 5.900, di cui 4.750 mq a destinazione residenziale e 1.150 mq a laboratori. In particolare la proposta di PII prevede una serie articolata di interventi di recupero di parte delle esistenti volumetrie (1.200 mq) e di nuova edificazione (4.700 mq) che complessivamente portano all'insediamento di una Slp privata di mq 5.900 che costituisce il limite massimo dell'intervento secondo la presente Convenzione e che risulta essere conforme al P.G.T. approvato;

s) che il progetto di Programma Integrato di Intervento ha conseguito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 18/11/2014;

t) che è stata svolta, ai sensi della normativa vigente e dei modelli metodologici della Regione Lombardia la verifica di assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che si è conclusa con decreto dell'Autorità competente del 13/11/2014 (prot. n. 130272 del 18/11/2014) di necessità di assoggettare a VAS il Programma Integrato di Intervento. Successivamente si è dato seguito all'iter afferente le valutazioni ambientali ed in data 2/03/2016 (P.G. 28055 del 3/03/2016) l'Autorità competente ha formulato il parere motivato;

u) che l'Operatore ha trasmesso unitamente alla proposta definitiva di PII atto di impegno (in data 15.12.16) avente ad oggetto la presentazione del

progetto di bonifica dell'ambito entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del PII;

v) che il Programma Integrato di Intervento è caratterizzato dalla presenza degli elementi di cui al comma 2 dell'art. 87 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e contestualmente persegue gli obiettivi di cui al successivo art. 88 della legge stessa;

#### VISTI

1. la deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato adottato il Programma Integrato di Intervento e relativa variante al P.G.T.;

2. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Programma Integrato di Intervento, nelle forme di legge, in seguito ai quali *non* sono pervenute osservazioni;

3. la deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data esecutiva, con la quale è stato approvato il Programma Integrato di Intervento e relativa variante al P.G.T.;

4. l'avviso di deposito della deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, di approvazione definitiva del Programma integrato di Intervento e relativa variante, pubblicato sul B.U.R.L. n. \_\_\_\_\_, Serie Avvisi e Concorsi del \_\_\_\_\_;

5. la L.R. n.12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. L'Operatore si impegna ad assumere, per sé e suoi aventi causa, gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per



esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

## **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse e gli allegati fanno parte integrante della Convenzione.
2. L'Operatore è obbligato, in solido, per sé e per suoi aventi causa, a qualsiasi titolo; si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dall'Operatore con la presente Convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Nel caso di alienazione parziale, detti obblighi si trasferiscono all'acquirente proporzionalmente alla quota di proprietà.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'Operatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato, a sua volta idonee garanzie in sostituzione o ad integrazione.
4. Gli allegati alla presente Convenzione sono tutti gli elaborati della proposta progettuale oggetto del PII più il Rapporto Ambientale e il Documento di Sintesi.

Di seguito una tabella dell'elenco completo degli elaborati del PII con riferimento a quelli richiamati nel presente testo:

## ELABORATI DEL PII

allegato al presente testo sub.	descrizione elaborato	nome elaborato
all. A	Inquadramento territoriale	A1
all. B	Certificato urbanistico	U da produrre
all. C	Nulla Osta AIPO (20/10/2010 n. 40592)	R
all. D	Regime dei suoli - planimetria prescrittiva - distanze	D4
all. E	Standard qualitativo ponte sul Lambro	E6
all. F	Relazione Tecnica ed Economica	F
all. G	Spazio in cessione corpo B	E5
all. H	Spazio in cessione corpo B: computo metrico	E5.C
all. I	Standard qualitativo ponte sul Lambro: computo metrico	E6.C
all. L	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	E3
all. M	Urbanizzazione primaria e secondaria - particolari costruttivi	E4
all. N	Urbanizzazione secondaria: computo metrico	E4.C2
all. ....	schema convenzione edilizia convenzionata	X da produrre
all. ....	Rapporto Ambientale	Y
all. ....	dichiarazione di sintesi	Z
	Inquadramento urbanistico	B1
	Estratto catastale e individuazione area di proprietà	C1
	Rilievo e dimostrazione calcolo analitico superfici	C2
	SDF - caratteristiche funzionali dell'intorno dell'area	C3
	SDF - rilievo fotografico	C4
	Planivolumetrico d'insieme	D1
	Azzonamento funzionale-schema indicativo interrati	D2
	Render - prospetti - sezioni	D3
	Regime dei suoli - stralcio via Ghilini - distanze	D4 BIS
	Analisi grafica aree di urbanizzazione	D5
	Verifica Superficie drenante	D6
	Schema individuazione - opere urbanizzazione	E1
	SDF - Urbanizzazione primaria e secondaria	E2
	Adeguamento al Progetto Strategico per la mobilità sostenibile	E7
	Integrazione a Relazione Tecnica ed Economica	F1
	Elenco catastale delle Proprietà	G
	Relazione tecnica fognatura interna	H
	Relazione sul sistema della viabilità e della mobilità	I
	Valutazione previsionale del clima acustico	L
	Relazione geologica e geotecnica	M
	Asseverazione di congruità alla relazione Geologica e geotecnica	M.A
	Studio di filtrazione, Relazione idraulica e Sintesi dei risultati	M.1
	Relazione di compatibilità idraulica	M.2
	Oscillazioni della falda freatica	M.3
	Relazione tecnica: Illustrazione delle alternative progettuali	M.4
	Schema di Convenzione urbanistica	N
	Dichiarazione impegnativa ai sensi art. 3.1.4 R.L.I Regione Lombardia	O
	Atto di provenienza - titolo di proprietà	P
	Autocertificazione R.L.I	Q
	Piano di caratterizzazione del suolo	S
	Scrittura privata fra confinanti	T
	Atto di impegno unilaterale per la presentazione del progetto di bonifica	W

**ART. 3 - BONIFICA DELL'AMBITO, TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. L'Operatore si impegna a portare a conclusione le opere previste dal progetto di bonifica, che sarà approvato dal Comune in applicazione dell'art. 5, L.R. n. 30/2006, nel rispetto dei 'tempi di esecuzione' stabiliti dal Comune stesso, in applicazione dell'art. 242, comma 7, D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

2. La realizzazione degli interventi edilizi previsti dal P.I.I. (con la sola esclusione della passerella ciclopedonale di attraversamento del Fiume Lambro) è in ogni caso subordinata all'esecuzione delle opere di bonifica (secondo le destinazioni d'uso previste) delle aree da essi interessate, nonché all'avvenuta certificazione della bonifica stessa.

3. L'Operatore, in relazione agli artt. 9 e 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., si obbliga:

-a presentare al Comune per il rilascio degli occorrenti permessi di costruire i progetti delle opere pubbliche di cui agli artt. 5 e 8, entro 6 mesi dalla data in cui gli perverrà l'atto avente ad oggetto la certificazione relativa alla avvenuta bonifica di cui al primo comma del presente articolo;

-a presentare al Comune, entro lo stesso termine di sei mesi decorrente dalla ricezione da parte dell'Operatore del certificato di compiuta bonifica, anche i progetti relativi agli interventi interessanti i corpi indicati nel Programma Integrato di Intervento con le lettere A e B con istanze di rilascio dei permessi di costruire oppure in allegato a "denunce di inizio attività";

-a presentare tutti gli altri progetti relativi ai vari interventi di recupero previsti dal programma integrato di intervento con istanze di rilascio di permesso di costruire oppure con denunce di inizio attività, entro 30 mesi dalla suddetta data di ricevimento dell'atto avente ad oggetto la certificazione di avvenuta bonifica dell'ambito.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei lavori.

5. In ogni caso - fermi rimanendo i termini di cui ai comma precedenti relativi alle opere di urbanizzazione - tutti gli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento potranno trovare esecuzione nel termine massimo di 10 anni dalla data di stipulazione della stessa.

6. L'Operatore si obbliga a dotare l'area privata di stalli per biciclette, in conformità a quanto previsto dal PGT approvato.

#### **ART. 4 - ASSERVIMENTO DI AREE E CESSIONE DI PORZIONE DI EDIFICIO**

1. L'Operatore, in relazione agli artt. 9 e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i, si obbliga:

- a cedere gratuitamente al Comune a titolo di standard il piano rialzato dell'edificio individuato in colore azzurro nell'elaborato D4 del PII area 9 A - via Ghilini della superficie di mq. 409,98, allegato alla presente Convenzione come allegato D.
- a costituire gratuitamente a favore del Comune servitù di uso pubblico perpetua a titolo di standard sull'area di mq. 1.373,11 indicata in colore rosa nella planimetria allegata alla presente Convenzione come elaborato

D4 del PII a parte dei mappali 43, 44, 45, 46 (porzione A) del foglio 72, (area antistante la suddetta porzione di edificio), che si allega sotto la lettera D.

2. La cessione gratuita e la gratuita costituzione di servitù di uso pubblico di cui al precedente comma avvengono, a tutti gli effetti, con la stipula della presente Convenzione. La detenzione degli immobili sopra indicati sarà trasferita al Comune dopo il collaudo delle opere ad essi relative, eseguito ai sensi del successivo art. 17.

3. Per l'esatta individuazione catastale delle porzioni di immobili ed aree di cui al precedente comma, le parti si obbligano reciprocamente, una volta effettuati i necessari frazionamenti catastali, a stipulare l'atto di identificazione catastale, il tutto a cura e spese dell'Operatore. Tale adempimento dovrà essere effettuato prima del rilascio o efficacia del titolo abilitativo afferente le opere di urbanizzazione.

4. L'Operatore garantisce che gli immobili ceduti e le aree asservite sono di sua piena proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che gli stessi sono liberi da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

5. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e ai sensi di quanto riportato nel già richiamato Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, in merito a "Dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" le aree a standard che competono al Programma Integrato di Intervento e da cedere/asservirsi al Comune sono pari a mq. 6.803,50 come di seguito quantificate.

Intervento di nuova edificazione:

a) per la quota di Slp corrispondente all'indice Ut sino a 0,30 mq/mq nella misura di mq 81 ogni 100 mq di Slp = rispetto a 2.200,62 mq di Slp, 1.782,50 mq di standard ( $2.200,62 \cdot 81\%$ );

b) per la quota di Slp corrispondente all'indice Ut compreso tra 0,30 mq/mq e 0,65 mq/mq, nella misura definita al precedente punto a) incrementata del 100% = rispetto a 2.499,38 mq di Slp, 4.049,00 mq di standard ( $2.499,38 \cdot 81\% \cdot 2$ );

Intervento di recupero sino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione totale (ancorché con identica sagoma):

a) nella misura di mq 81 ogni 100 mq di Slp = rispetto a 1.200,00 mq di Slp, 972,00 mq di standard ( $1.200,00 \cdot 81\%$ ).

6. Secondo il P.G.T. recentemente approvato le aree a standard dovute, applicando i criteri di cui all'art. 5 (comma 6) delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, sono pari a 6.803,50 mq mentre la scheda AT\_21 del Documento di Piano come parametro prevede che le *“Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.”* siano pari a 1.150 mq.

7. Complessivamente le superfici a standard cedute/asservite con la presente Convenzione assommano a mq 1.783,09, e quindi hanno un'estensione che risulta inferiore alla superficie dello standard dovuto (6.803,50 mq) secondo il Documento di Inquadramento ed il P.G.T. approvato. Pertanto, la rimanente quota di aree a standard dovute è da monetizzare, ai sensi dall'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., ed è quantificata come segue:

- mq 5.020,41 per un'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione pari ad € 103,60 = Euro 520.114,48.

8. Si dà atto che, poiché il costo delle opere di cui al successivo art. 5, che l'Operatore realizzerà a titolo di "standard qualitativo", è di 664.307,42 euro e lo stesso quindi risulta parecchio superiore a quanto sarebbe dovuto per la suddetta parziale monetizzazione degli standard, nulla deve essere versato dall'Operatore stesso a quest'ultimo titolo.

#### **ART. 5 - STANDARD QUALITATIVO**

1. In coerenza con quanto indicato nell'Allegato al Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento e nel P.G.T. approvato sono previsti quali standard qualitativi a carico dell'Operatore:

a) la realizzazione di un ponte ciclo-pedonale sul Lambro di collegamento tra via Ghilini e il sistema di spazi di uso pubblico sulla sponda destra del Lambro (chiesa di S. Gregorio, aree sportive, stazione ferroviaria, funzioni dell'amministrazione comunale), indicato nell'elaborato E6 del PII area 9 A - via Ghilini, allegato "E", che dovrà avere le caratteristiche indicate nella relazione Tecnica Economica del PII stesso, allegato "F";

b) la sistemazione di spazio polivalente (piano rialzato corpo B) mediante gli interventi che, anch'essi, risultano indicati nell'elaborato E5 del PII area 9 A - via Ghilini e nella suddetta relazione di cui all'allegato "F".

2. I progetti delle opere di cui al precedente comma dovranno essere presentati nel rispetto dei termini indicati nel terzo comma del precedente articolo 3 e l'esecuzione delle opere stesse dovrà trovare ultimazione nei termini indicati nel quarto comma dello stesso articolo.

Si dà atto che l'utilizzazione o gli interventi che dovranno interessare aree del fiume Lambro o prossime allo stesso sono soggette a preventiva

concessione, da richiedere alla competente struttura di Regione Lombardia, previo ottenimento del nulla osta relativo da parte di AIPO.

3. L'Operatore si impegna nei confronti del Comune a progettare a propria cura e spese ed ad eseguire le opere di cui al comma 1 del presente articolo fino all'importo di 664.307,42 euro (222.241,12 euro per ponte ciclopedonale e 442.066,30 euro per spazio polivalente). Il tutto come meglio esplicitato nella relazione Tecnica Economica e negli elaborati E5.C ed E6.C allegati al PII e alla presente sotto le lettere "F", "G" e "H".

4. Dato l'indicato costo complessivo delle opere previste dal presente articolo, non è dovuto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione dello standard di cui al settimo comma del precedente articolo 4 (Euro 520.114,48).

Inoltre una quota pari ad euro 37.849,62 della residua parte del costo stesso viene detratta dagli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi previsti dal PII, come stabilito dal successivo art. 8 ai fini della realizzazione del ponte ciclopedonale secondo quanto richiesto dalle strutture comunali competenti.

5. Nell'ipotesi in cui non intervenga, per l'esecuzione del ponte ciclopedonale di cui al comma 1 a) del presente articolo, il rilascio delle occorrenti autorizzazioni da parte della Regione Lombardia /AIPO o di autorità terze, il Comune si riserva la facoltà di chiedere il versamento di somma pari al costo di realizzazione di detto ponte, decurtata dell'importo previsto a scomputo dagli oneri di urbanizzazione (pari a Euro 37.849,62, che in detta ipotesi non verranno scomputati ma versati nelle forme di legge) costo che, quindi, con riferimento all'ipotesi stessa, viene determinato nella rimanente quota di euro 184.391,50 che l'Operatore si impegna a versare al



Comune entro sei mesi dalla data in cui gli sarà pervenuta la relativa richiesta.

#### **ART. 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria è determinato con la presente Convenzione in applicazione delle tariffe vigenti ed è pari ad Euro 245.427,02.

Detto importo complessivo è quello risultante dal seguente calcolo:

- importo oneri di urbanizzazione primaria per la residenza convenzionata del corpo A (nuove costruzioni e ricostruzioni):

Vol. residenziale mc 2.139 x €/mc 23,55/2 = € 25.186,73

- importo oneri di urbanizzazione primaria per corpi residenziali C, e D1 (nuove costruzioni e ricostruzioni):

Vol. residenziale mc 8.511 x €/mc 23,55 = € 200.434,05

- importo oneri di urbanizzazione primaria per corpo residenziale B (ristrutturazione):

Vol. residenziale mc 3.600 x €/mc 11,78 = € 42.408,00

- importo oneri di urbanizzazione primaria relativi ai laboratori corpo D2 (nuove costruzioni e ricostruzioni):

Slp laboratorio mq 1.150 x €/mq 33,70 = € 38.755,00

- riduzione oneri di urbanizzazione primaria per:

classe energetica A degli edifici (20%)= € - 61.356,76

Il tutto secondo le disposizioni riportate nella deliberazione Comunale n. 43 del 3 novembre 2008 "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e

aggiornamento del costo base di costruzione” e fatto salvo quanto previsto all’art. 7 e segg. della deliberazione stessa.

#### **ART. 7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. L’importo degli oneri di urbanizzazione secondaria determinato con la presente convenzione in applicazione delle tariffe vigenti è pari ad Euro 355.806,98.

2. Detto importo è quello risultante dal seguente calcolo:

- importo oneri di urbanizzazione secondaria per residenza convenzionata del corpo A (nuove costruzioni e ricostruzioni):

Vol. residenziale mc 2.139 x €/mc 36,45/2 = € 38.983,28

- importo oneri di urbanizzazione secondaria per corpi residenziali C, e D1 (nuove costruzioni e ricostruzioni):

Vol. residenziale mc 8.511 x €/mc 36,45 = € 310.225,95

- importo oneri di urbanizzazione secondaria per corpo residenziale B (ristrutturazione):

Vol. residenziale mc 3.600 x €/mc 18,22 = € 65.592,00

- importo oneri di urbanizzazione secondaria relativi a laboratori

corpo D2 (nuove costruzioni e ricostruzioni):

Slp laboratorio mq 1.150 x €/mq 26,05 = € 29.957,50

- riduzione oneri di urbanizzazione secondaria per:

classe energetica A degli edifici (20%)= € - 88.951,75

Il tutto secondo le disposizioni riportate nella deliberazione Comunale n. 43 del 3 novembre 2008 “Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e

aggiornamento del costo base di costruzione” e fatto salvo quanto previsto all’art. 7 e segg della deliberazione stessa.

**ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE CHE VENGONO REALIZZATE DALL’OPERATORE E SCOMPUTO DEL LORO COSTO E DI PARTE DEL COSTO DELLE OPERE DI CUI ALL’ART. 5 DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

1. L’Operatore si obbliga ad assumere a suo carico, a scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le opere aventi ad oggetto la realizzazione di uno spazio pubblico ed area pedonale fra Via Ghilini e l’edificio di archeologia industriale multipiano nell’ambito 9A (corpo “B” negli elaborati del P.I.I.), individuate negli allegati “L” e “M” (elaborati E3 ed E4 allegati al PII).

2. Troveranno applicazione per la presentazione dei progetti relativi alle suddette opere e per l’esecuzione delle stesse, i termini già previsti dai commi 3 e 4 del precedente art. 3.

3. Il costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 1, calcolato mediante computo metrico estimativo (con abbattimento del 20%) Elaborato E4.C2 del PII allegato sotto la lettera “N”, è di Euro 273.987,47, mentre l’importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinato con la presente Convenzione in applicazione delle tariffe vigenti è pari a Euro 601.234,00.

4. L’importo indicato nel precedente comma, relativo al costo delle opere di urbanizzazione che l’Operatore assume a suo diretto carico, insieme all’importo indicato nel quarto comma dell’art. 5 e corrispondente ad una quota del costo delle opere realizzate a titolo di standard qualitativo (pari ad Euro 37.849,62 per quanto riguarda la realizzazione del ponte pedonale)

verrà detratto dall'importo complessivamente dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi previsti dal PII.

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

6. Tutte le opere relative a servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

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

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

**ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI INTERVENTI DI BONIFICA - RECEPIMENTO DI PRESCRIZIONI DEL PARERE MOTIVATO VAS**

1. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 5 e 8 saranno eseguite dall'Operatore in conformità alla normativa vigente ed in particolare nel rispetto della disciplina di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e successive modificazioni, ove applicabile, nonché sotto il controllo dell'ufficio tecnico comunale.

2. Fanno eccezione per le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte II, titolo VI, capo I del D.Lgs. n. 50/2016. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'Operatore.

3. Le spese tecniche per la redazione del Programma Integrato di Intervento e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico dell'Operatore, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

4. Le opere di bonifica già indicate nel primo comma dell'art. 3 saranno realizzate dall'Operatore a proprie cure e spese, senza possibilità di scomputo dall'ammontare dagli oneri di urbanizzazione, secondo le modalità e le procedure previste dal titolo quinto della parte quarta del D.Lgs. 03 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e dal relativo Regolamento di Attuazione di cui al DM 25 ottobre 1999 n. 471.

5. L'Operatore è obbligato, anche per tramite della Pubblica Amministrazione, ad acquisire la certificazione antimafia di tutte le imprese appaltatrici o subappaltatrici prima del loro ingresso in cantiere, sanzionando con la risoluzione contrattuale l'accertata presenza in cantiere di imprese non in regola con la normativa antimafia, così come previsto dall'art. 22 del "Codice etico" del Comune di Monza approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 29 novembre 2012, esecutiva in data 17 dicembre 2012.

6. Le prescrizioni riguardanti la bonifica dell'ambito dettate nel parere motivato reso nel sub-procedimento di VAS dall'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente in data 02.03.2016, intervenuto nel corso del procedimento relativo al PII, risultano accolte con disposizioni contenute nel precedente art. 3. Le altre prescrizioni contenute nel parere stesso trovano recepimento come segue:

a) l'Operatore si obbliga a promuovere i carotaggi archeologici indicati nel suddetto parere secondo modalità, ubicazione e tempistiche concordate con la Soprintendenza Archeologica prima della presentazione delle istanze di rilascio di permesso di costruire o della formazione di altro titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi previsti dal PII;

b) l'Operatore si obbliga ad accogliere, in sede di attuazione del PII e di progettazione edilizia, la richiesta contenuta nel suddetto parere motivato avente ad oggetto l'introduzione di sistemi di risparmio idrico con la realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione, nonché la richiesta dell'installazione di impianti per l'illuminazione ad alta efficienza energetica;

c) l'Operatore si obbliga a provvedere alle verifiche di cui al punto 2 del parere suddetto relative ai requisiti acustici degli edifici ed al monitoraggio del livello della falda freatica nei tempi e con le modalità nel parere stesso indicate.

#### **ART. 10 - VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. All'Ufficio Tecnico comunale spetta la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori, nonché il potere di impartire prescrizioni e direttive, vincolanti per l'Operatore, non in contrasto con i titoli abilitativi, fermo restando che detta vigilanza e detto potere non costituiscono assunzione di direzione dei lavori da parte dell'Ufficio Tecnico comunale e che tutte le inerenti responsabilità restano a carico dell'Operatore e dei Tecnici da esso incaricati.

2. L'esecuzione di ogni opera sulle strade e/o sulle aree pubbliche, compreso l'interramento delle canalizzazioni possono essere eseguiti soltanto dopo nulla-osta dell'Ufficio Tecnico comunale.

#### **ART. 11 - QUOTA SMALTIMENTO RIFIUTI**

1. L'Operatore si obbliga a corrispondere, all'atto del rilascio o efficacia del relativo titolo abilitativo, la quota relativa allo smaltimento rifiuti. L'importo di detta quota risultante dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € 11.960,00, come di seguito riportato:

- Slp produttivo mq 1.150 x €/mq 10,40 = € 11.960,00.

#### **ART. 12 - VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui ai precedenti artt. 6 e 7, dovuti per gli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento risultano superiori al costo delle opere realizzate direttamente dall'Operatore a scomputo dagli stessi (costo risultante dalla sommatoria del costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dell'Operatore indicate nel precedente articolo 8 e della quota parte del costo delle opere relative al c.d. standard qualitativo da scomputare ai sensi dei precedenti artt. 5, comma 4 e 8, comma 4).

L'importo complessivo dovuto per oneri di urbanizzazione in seguito alla detrazione dei suddetti costi è il seguente: Euro 289.396,91 [601.234,00 - (273.987,47 + 37.849,62)]. Oltre a tale importo dovrà essere versata la quota relativa allo smaltimento rifiuti di cui al precedente art. 11.

2. Data la detrazione di cui al precedente comma gli oneri di urbanizzazione relativi ai primi interventi previsti dal PII, non saranno dovuti fino al raggiungimento dell'importo oggetto della stessa.

3. Le somme che risulteranno ancora dovute a detto titolo dovranno essere versate al Comune all'atto del rilascio o efficacia dei titoli abilitativi. Tali somme potranno essere rateizzate con il pagamento del 50% al momento del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo e per il rimanente 50% in corso d'opera in due rate: la prima (25%) a 12 mesi dalla data del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo, la seconda (25%) a 24 mesi dalla stessa data.

Nel caso di ultimazione dei lavori prima delle scadenze suindicate, il versamento a saldo dovrà essere effettuato entro la data di ultimazione dei lavori.

Sulle somme dovute, per effetto della rateazione, dovrà essere corrisposto l'interesse legale. Per i versamenti rateizzati valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..



5. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 6 e 7 resta fermo per un periodo di trentasei mesi dall'approvazione del Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 38, comma 7-bis, L. reg. n. 12/2005; successivamente alla scadenza di detto termine, ai fini del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi edilizi, gli importi residui dovuti per oneri di urbanizzazione saranno, di volta in volta e con riferimento al singolo intervento da assentire, ove necessario adeguati ai valori tabellari vigenti. Gli aggiornamenti potranno essere effettuati solo in aumento.

4. La quota commisurata al costo di costruzione verrà corrisposta nei modi e nelle forme di legge.

#### **ART. 13 - EDILIZIA CONVENZIONATA - IMPEGNI RELATIVI ALLA LOCAZIONE DI ALCUNI ALLOGGI**

1. L'Operatore si impegna a destinare una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 713, in conformità alle indicazioni della scheda AT\_21 del Documento di Piano del P.G.T. approvato, ovvero sia l'intera SIp corpo "A" individuato nella tavola D2 con la lettera "A" alla sola locazione, in applicazione delle previsioni della Convenzione di cui al successivo comma 2.

2. Prima del rilascio da parte del Comune del titolo abilitativo relativo al sopradetto edificio dovrà intervenire la stipulazione di Convenzione con la quale le locazioni degli alloggi risulteranno disciplinate in applicazione delle previsioni, contenute nella bozza di Convenzione approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 9.6.2014 ed allegata alla presente.

3. Il numero delle unità abitative che dovrà essere dato in locazione, in applicazione della apposita Convenzione di cui al secondo comma, non dovrà risultare inferiore a 7.

#### **ART.14 - GARANZIA FIDEJUSSORIA**

1. L'Operatore, in base al disposto del paragrafo 4, 5° comma, dell'art. 8 Legge 6 agosto 1967 n. 765, e a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti in base alla presente Convenzione, presta una fidejussione bancaria (*o polizza di primaria Compagnia di Assicurazioni*), il cui importo - pari al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente Convenzione - è di € 1.023.294,89 così calcolata:

- per le opere relative allo standard qualitativo: euro 664.307,42
- per le opere di urbanizzazione di cui all'art. 8.3 euro 273.987,47
- Spese tecniche ed IVA relative alle opere  
calcolate su importo di euro 664.307,42 euro 60.000,00
- Spese tecniche ed IVA relative alle opere calcolate su importo di euro  
273.987,47 euro 25.000,00

2. L'Operatore potrà richiedere una riduzione dell'importo della garanzia di cui al presente articolo, che il Comune si impegna ad accettare, man

mano che interverranno i collaudi favorevoli delle opere di cui agli artt. 5 e 8 della presente Convenzione.

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

4. La garanzia dovrà essere conforme alla normativa in materia di cauzione prevista dalla legislazione sui Contratti Pubblici (art. 103 D.Lgs. n. 50/2016). Nel caso di inadempimento o ritardo nell'esecuzione da parte dell'Operatore, delle opere di urbanizzazione, si applicheranno le medesime sanzioni previste dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, fatta salva la possibilità di esecuzione delle opere d'ufficio da parte del Comune. Le penali per ritardo sono applicate in misura intermedia tra il massimo e il minimo previsti dalla suddetta normativa.

#### **ART.15 - TERMINI DELLA STIPULA**

1. La stipula in atto pubblico della presente Convenzione avverrà entro 1 anno dalla data di efficacia, in forza di pubblicazione sul B.U.R.L. della Regione Lombardia, della delibera di approvazione del Programma Integrato di Intervento, fermo restando, comunque, quanto previsto all'art. 93, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

#### **ART.16 - VARIANTI**

1. Potranno essere consentite all'Operatore, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Programma Integrato di Intervento, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo stesso, non incidano sul

dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i..

#### **ART. 17 - COLLAUDO**

1. Ultimate, anche per lotti, le opere di urbanizzazione l'Operatore presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate, entro la data di richiesta di agibilità degli edifici e comunque entro 6 mesi dall'ultimazione delle opere stesse, a cura di un Tecnico indicato dal Comune e a spese dell'Operatore.

#### **ART. 18 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, ancorché già cedute formalmente al Comune o in asservimento, resta a carico dell'Operatore sino all'approvazione del collaudo finale.

2. Dall'approvazione del collaudo finale, rimane perennemente a carico dell'Operatore, e degli aventi causa a qualsiasi titolo la manutenzione ordinaria-straordinaria di tutto quanto eseguito sulle aree asservite all'uso pubblico.

3. L'uso pubblico delle aree asservite e delle relative opere, la modalità di gestione per l'apertura e la chiusura compresi gli orari saranno successivamente regolamentate e normate dagli Uffici comunali competenti di concerto con l'Operatore.

#### **ART. 19 - SPESE**

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico dell'Operatore; all'uopo vengono richieste le agevolazioni fiscali di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666 e 28 gennaio 1977 n. 10, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori successivi trattamenti più favorevoli.

#### **ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. L'Operatore dichiara esplicitamente la rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse ad essa competere in dipendenza della presente Convenzione e all'uopo solleva il Signor Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

2. Le parti interessate autorizzano il Signor Conservatore dei registri immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono state fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio come integrato dal Documento di Inquadramento richiamato nelle premesse del presente atto.

#### **ART. 21 - LEGGI E REGOLAMENTI**

1. Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore ed in particolare alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Legge 12 luglio 2011 n. 106 e al DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Letto, approvato e sottoscritto, li\_\_\_\_\_

L'Operatore \_\_\_\_\_