



AMBITO STRATEGICO 13 b VIA AMATI - MONZA

Sigg. Andreolli - Barlassina - Brambilla - Minola

SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO

E

data: novembre 2008 agg.: ottobre 2011
 agg.: marzo 2010 agg.: nov. 2011
 agg.: settembre 2010

gianpietro ceriani architetto
 via i pindemonte n°7 20900 monza mb tel.039.2023255 fax.039.2845683 e-mail. gianpietro.ceriani@libero.it
 fabio baldoni architetto
 via beethoven n° 12 20900 monza mb tel.039.2307552 fax.039.2307549 e-mail. studio@baldoni-fabio.191.it

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"VIA BOSISIO, VIA PRAMPOLINI, VIA AGUGGIARI"
IN MONZA
AMBITO 13/B VIA AMATI DEL PGT VIGENTE
AMBITO A 09 VIA AGUGGIARI, VIA GALLARANA PGT ADOTTATO

INDICE

01	Soggetti
02	Premesse
Art. 1	Obbligo generale
Art. 2	Disposizioni preliminari
Art. 3	Titoli abilitativi e termini per gli adempimenti
Art. 4	Cessioni di aree
Art. 5	Esecuzione delle opere di urbanizzazione ed interventi di bonifica
Art. 6	Opere di urbanizzazione primaria – Oneri
Art. 7	Opere di urbanizzazione secondaria – Oneri
Art. 8	Conguaglio opere / oneri
Art. 9	Opere di sistemazione aggiuntive
Art. 10	Acquisizione di area di proprietà di terzi
Art. 11	Vigilanza sull'esecuzione delle opere
Art. 12	Tariffe applicate
Art. 13	Garanzia fidejussoria
Art. 14	Termini della stipula
Art. 15	Varianti
Art. 16	Collaudo delle opere della lottizzazione
Art. 17	Manutenzione e consegna delle aree e delle opere
Art. 18	Opposizione giudiziaria
Art. 19	Spese
Art. 20	Trascrizioni e benefici fiscali
Art. 21	Leggi e regolamenti

Novembre 2011

**CONVENZIONE PER L' ATTUAZIONE DEL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE
“VIA BOSISIO, VIA PRAMPOLINI, VIA AGUGGIARI”
IN MONZA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila____, addì_____, del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____ notaio in _____, si sono costituiti

i Sig.ri :

• Luciana Barlassina	Via S. Gerardo, 5 Monza	c.f.	BRLNG49H58F704S
• Annamaria Barlassina	Via Confalonieri, 9 Monza	c.f.	BRLNMR52P59F704O
• Daniela Barlassina	Via Confalonieri, 9 Monza	c.f.	BRLDNL57M53F704G
• Roberto Barlassina	Via Confalonieri, 9 Monza	c.f.	BRLRRT50T05F704G
• Davide Andreolli	Via De Marchi, 18 Monza	c.f.	NDRDVD64B13F704B
• Marco Andreolli	Via Confalonieri, 9 Monza	c.f.	NDRMCN59P25F704C
• Giovanna Andreolli	Via S. Gerardo, 5 Monza	c.f.	NDRGNN31M46D284K
• Paolo Minola	Via S. Gerardo, 5 Monza	c.f.	MNLPLA57M01F704T
• Angela Minola	Via S. Gerardo, 5 Monza	c.f.	MNLNGL60A56F704L
• Sergio Minola	via Durini, 11 Monza	c.f.	MNL SRG62M05F704Q
• Daniela Brambilla	Via Parravicini, 40 Monza	c.f.	BRMDNL56P66F704N
• Massimo Brambilla	Via Parravicini, 40 Monza	c.f.	BRMMSM58R10F704D
• Marisa Riboldi	Via Parravicini, 40 Monza	c.f.	RBLMRS34C55F704M

di seguito chiamati “Lottizzante”, titolari della proprietà esclusiva delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Monza, individuate nell'allegato “C” e così distinte al N.C.E.U. (**Lettera A**):

- **foglio 33**
 - mappale 81 superficie catastale di 1.719 mq
 - mappale 260 superficie catastale di 3.379 mq
- **foglio 32**
 - mappale 64 superficie catastale di 13.730 mq
 - mappale 67 superficie catastale di 12.380 mq
 - mappale 81 superficie catastale di 5.460 mq
 - mappale 84 superficie catastale di 770 mq
 - mappale 85 superficie catastale di 2.020 mq
 - mappale 147 superficie catastale di 1.240 mq

per una superficie reale complessiva misurata di mq 40.053,96

e

o il sig. _____, nato a _____ il _____, in qualità di Dirigente pro-tempore del “Settore Pianificazione Territoriale”, nonché di Direttore Generale, 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 del Comune di Monza adottato con delibere C.C. n. 21 del 27 marzo 2003 e n. 10 del 2 febbraio 2004, dalla D.G.C. n. 821 del 18 dicembre 2007 e dai provvedimenti di nomina prot. n. 118296 e n. 118290 del 24 dicembre 2007.

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 la sopraindicata intervenuta proprietaria Lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- b) che la stessa intende utilizzare a scopo edificatorio l’area sopra distinta sotto la **Lettera A**, meglio identificata con colore rosso nell’allegata tav “1”;
- c) che l’area di cui alla **Lettera A** nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29/11/2007 è classificata come Ambito 13/b – Via Amati del Documento di Piano ed è così ordinata e disciplinata:
- | | |
|---|-----------|
| o superficie territoriale | 39.913 mq |
| o concentrazione edificatoria | 12.911 mq |
| o aree individuate per servizi | 25.149 mq |
| o superficie lorda di pavimento residenziale | 10.400 mq |
| o superficie lorda di pavimento terziario commerciale | 2.600 mq |

e nella Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 4/10/2011 è classificata come ambito A_09 – Via Aguggiari, Via Gallarana del Documento di Piano.

- d) che l’area è interessata dalla presenza della roggia, dell’elettrodotto e dalla fascia C del PAI, oltre a questi non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

- e) che per l'utilizzazione a scopo edificatorio dell'area di cui alla **Lettera A** è stato presentato dalla Lottizzante un progetto di Piano di lottizzazione (protocollo comunale n. 125392 del 12/12/2008 Registro pratiche Piani Attuativi al n. 05/09);
- f) che il progetto di Piano di lottizzazione presentato è conforme alle previsioni del PGT vigente e del PGT adottato e, più precisamente, prevede all'interno del perimetro dell'ambito le seguenti utilizzazioni:

<i>PGT vigente scheda</i>	<i>PGT vigente dati reali</i>	<i>PGT adottato scheda</i>	<i>Parametri</i>	<i>Progetto</i>	
39.913 mq	40.053,96 mq (*)		St	40.053,96 mq	
12.911 mq	13.033,12 mq (*)		Sf	13.033,12 mq	
25.149 mq	25.167,84 mq (*)		Area servizi	24.918,28 mq	249,56 mq
1.853 mq	1.853,00 mq		strada	2.102,56 mq	249,56 mq
10.400 mq	10.400,00 mq	Mq 13.000,00	Slp residenziale	10.400,00 mq	
2.600 mq	2.600,00 mq		Slp terziario	2.600,00 mq	

differenza

I diversi valori rispetto al "PGT vigente dati reali", riguardanti la "St – Sf – area a servizi", sono dovuti al riscontro di un errore materiale come esplicitato al punto 1. "Inquadramento urbanistico" dell'allegato A.

La "fluttuazione" di 249,56 mq è conforme a quanto previsto all'art. 6 punti 3 e 8 del Piano dei Servizi del PGT vigente.

Si precisa che i valori delle superfici lorde di pavimento (10.400 + 2.600 = 13.000 mq) costituiscono il limite massimo dell'intervento secondo la presente Convenzione;

- g) che il progetto di Piano di lottizzazione ha conseguito il parere favorevole condizionato, con condizioni rispettate, della Commissione Edilizia in data 2/02/2010;
- h) che il progetto di Piano di lottizzazione ha conseguito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 1/03/2010 ;

VISTI

1. la deliberazione di *Giunta Comunale* n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di lottizzazione;
2. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali *non sono pervenute osservazioni*;
3. la deliberazione di *Giunta Comunale* n. _____ in data _____ esecutiva, con la quale veniva approvato il Piano di lottizzazione;
4. la L.R. 11/03/05, n.12 e s.m.i. e la *Legge 106 del 12/07/2011*;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. La Lottizzante 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 essa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1.** Tutte le premesse e gli allegati fanno parte integrante della Convenzione.
- 2.** La Lottizzante è obbligata 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 dalla Lottizzante con la presente Convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
- 3.** In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie, in sostituzione o ad integrazione.
- 4.** La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all' esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune, allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.
- 5.** Gli allegati alla presente Convenzione sono:
 - ALLEGATO 1: Risposte ai quesiti qualitativi della tabella di PGT – Qualità dell'intervento – Art. 10 Documento di Piano e relativi allegati:
 - ALLEGATO A: Relazione tecnico illustrativa
 - ALLEGATO B: Estratti dal PGT: Documento di Piano / scheda Ambito 13/b / Piano delle Regole
 - ALLEGATO C: Titolo di proprietà e Atto di Successione in data 24.03.'11 – Ufficio Registro di Monza n. 590 - vol. 9990
 - ALLEGATO D: Computo Metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 - ALLEGATO E: Schema di Convenzione
 - ALLEGATO F: Relazione tecnica fognatura interna ai sensi del Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 3
 - TAVOLE GRAFICHE:
 - tav. 1 - Inquadramento urbanistico: inquadramento fotogrammetrico – documento di Piano – Piano dei Servizi – vincoli – estratto PGT – mappa catastale
 - tav. 2 - Stato di fatto : rilievo planoaltimetrico scala 1:500
 - tav. 2a - verifica analitica della superficie Ambito 13b scala 1:500
 - tav. 3 - Stato di fatto: rilievo manufatti esistenti scala 1:500

- tav. 4 - P.G.T. come controdeduzione approvata dal C.C. scala 1:500
- tav. 5 - Destinazioni funzionali e quantità di progetto scala 1:500 – 1:2000
- tav. 6 - Planivolumetrico scala 1:500
- tav. 7 - Viste di insieme: sezione A-A' – stato di fatto, profili fotografici, progetto
- tav. 8 - Viste di insieme: sezione B-B' – stato di fatto, profili fotografici, progetto
- tav. 9 - Viste di insieme: sezione C-C' – stato di fatto, profili fotografici, progetto
- tav. 10 - Studio tipomorfologico lotto A scala 1:500
- tav. 11 - Studio tipomorfologico lotto B – edificio 1 scala 1:500
- tav. 12 - Studio tipomorfologico lotto B – edificio 2 scala 1:500
- tav. 13 - Studio tipomorfologico lotto B – edificio 3 scala 1:500
- tav. 14 - Verifica altezza media ponderale lotti A e B scala 1:500
- tav. 15 - Planimetria di progetto piani interrati scala 1:500
- tav. 16 - Verifica superfici drenanti scala 1:500
- tav. 17 - Reti tecnologiche: stato di fatto e di progetto scala 1:500
- tav. 18 - Illuminazione pubblica: stato di fatto e di progetto scala 1:500
- tav. 19 - Opere di urbanizzazione: tipologia dei dettagli costruttivi scala 1:100 – 1:20 – 1:10
- tav. 20 - Punto di ristoro / centro ricreativo interno al parco scala 1:100
- tav. 21 - Render monomaterico
- tav. 22 - Nuovo tronco stradale esterno all'ambito – piano particellare
- Relazione tecnica relativa alla determinazione e valutazione del clima acustico eseguita ai sensi della Legge 26.10.1995 n. 447 e successivi regolamenti – Carlo Antonio Per. Ind. Bianzale
- Relazione di fattibilità geologica ai sensi della Deliberazione Giunta Regionale 28 maggio 2008 n. 8/7374. Aggiornamento dei "Criteri ed indirizzi per le definizioni della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, approvati con d.g.r. 22 dicembre 2005 n. 8/1566" – Studio Geoplan
- Studio viabilistico – TRM Engineering

ART. 3 – TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

- 1.** La Lottizzante, in relazione agli articoli 9 e 46 della L.R. 11/03/05, n. 12 e s.m.i., si obbliga a presentare al Comune per l'approvazione le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi di tutte le opere previste dal Piano di lottizzazione, nel termine di 24 mesi per le opere di urbanizzazione e nel termine di 48 mesi per gli interventi edilizi, dalla data della stipula in atto pubblico della presente Convenzione e ad ultimare le opere al civile per l'agibilità entro 3 anni dall'inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe ai sensi dell' art. 15 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. o per ritardi nell'acquisizione dell'area di cui al successivo art. 10 della presente Convenzione.
- 2.** Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 mesi dalla data di inizio dei lavori, fermo restando quanto indicato al comma 1 del presente articolo ed al successivo art. 15.
- 3.** In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 anni dalla esecutività della delibera di approvazione del Piano di lottizzazione.

ART. 4 – CESSIONE DI AREE

La Lottizzante in relazione agli articoli 9 e 46 della L.R. 11/03/05, n. 12 e s.m.i., si obbliga:

1 - a cedere gratuitamente al Comune a titolo di standard:

- all'interno del perimetro dell'ambito, l'area di mq. 24.918,28 a parte dei mappali 81-260 del foglio 33 e a parte dei mappali 64-67-81-84-85-147 parte del foglio 32, così come individuata nella planimetria allegata alla presente Convenzione alla tav. "5".

2 - a cedere gratuitamente al Comune all'interno del perimetro dell'ambito, le aree per urbanizzazione primaria (strade e marciapiedi) per una superficie complessiva di 2.102,56 mq a parte dei mappali 84 – 81 – 67 del foglio 32, così come individuate nella planimetria allegata alla presente Convenzione alla tav. "5".

3. - a cedere gratuitamente al Comune all'esterno del perimetro dell'ambito, come meglio specificato al successivo art. 10, l'area per urbanizzazione primaria per una superficie di 560 mq a parte del mappale 68 del foglio 32, così come individuata nella planimetria allegata alla presente Convenzione alla tav. "22".

4. - a cedere gratuitamente al Comune all'esterno del perimetro dell'ambito, l'area per la formazione di marciapiede per una superficie di mq 260,77, a parte del mappale 64 del foglio 32, così come individuata nella planimetria allegata alla presente Convenzione alla tav. "5".

5. La cessione della proprietà delle aree di cui ai commi 1, 2 e 4, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione.

Il possesso delle aree in cessione di cui ai commi 1, 2 e 4 sarà trasferito al Comune una volta collaudate favorevolmente le opere che la Lottizzante è obbligata ad eseguire sulle aree medesime.

La Lottizzante garantisce che le aree cedute di cui ai commi 1, 2 e 4 sono di sua piena proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

6. La cessione della proprietà dell'area di cui al comma 3, in forma gratuita a favore del Comune, avverrà mediante acquisizione di area di proprietà di terzi, come previsto all'art. 10 della presente Convenzione.

Il possesso dell'area in cessione di cui al comma 3 sarà trasferito al Comune una volta collaudate favorevolmente le opere che la Lottizzante è obbligata ad eseguire sull'area medesima.

7. Ai sensi dell'art 9 della L.R. 11/03/05, n. 12 e s.m.i., le aree a standard che competono al Piano di lottizzazione e da cedersi al Comune sono così quantificate:

PGT vigente:

o superficie territoriale (S.t.)	mq	40.053,96	
o volume edificabile	mc	39.000	
o residenza 80% = SIp mq 10.400 x h 3,00 = mc 31.200			
mc 31.200 : 100 x 27,00 =	mq	8.424,00	
o commerciale/terziario (20%) = mq 2.600 x 100%	mq	<u>2.600,00</u>	
o aree a standard (res. + comm./terz.)	totale	mq	11.024,00

PGT adottato:

o superficie territoriale (S.t.)	mq	40.053,96	
o volume edificabile	mc	39.000	
o residenza 80% = SIp mq 10.400 x h 3,00 = mc 31.200			
mc 31.200 : 150 x 27,00 =	mq	5.616,00	
o commerciale/terziario (20%) = mq 2.600 x 100%	mq	<u>2.600,00</u>	
o aree a standard (res. + comm./terz.)	totale	mq	8.216,00

8. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT vigente e del PGT adottato, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di lottizzazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite **aree a standard** da cedere gratuitamente a favore del Comune ai sensi del comma 1, per una superficie complessiva di mq **24.918,28** (al netto delle aree per strade e marciapiedi).

Con riferimento alle quantità complessive della scheda di PGT vigente (mq 25.167,84), la "minor cessione" di mq 249,56, quantità tralata dalle "aree individuate a servizi" alla "strada di progetto" in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 – punti 3 e 8 – del Piano di Servizi del PGT vigente, viene monetizzata per un valore pari a € 12.128,62 (mq 249,56 x €/mq 48,60). Il versamento di tale valore (€ 12.128,62) è alla stipula della presente Convenzione.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INTERVENTI DI BONIFICA

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite in conformità alla normativa vigente dalla Lottizzante, a propria cura e spese, a scomputo dei relativi oneri, fatta eccezione per quanto previsto all'art. 9, e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale.

2. Fanno eccezione 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 Terza del Codice dei Contratti approvato con D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico della Lottizzante.

3. Le spese tecniche per la redazione del Piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono a carico della Lottizzante, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

4. Qualora emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, la Lottizzante si impegna a provvedere a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate dal Titolo V della parte quarta del D.Lgs 03.04.2006 n. 152 e dal relativo Regolamento di attuazione di cui al D.M. 25.10.1999 n. 471.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI

1. La Lottizzante si obbliga ad assumersi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la realizzazione delle opere individuate negli allegati tav. "17"- "18"- "19" e qui di seguito elencate:

- formazione rotatoria via Bosisio
- riqualificazione Via Aguggiari
- riqualificazione via della Gallarana
- formazione di nuovo tronco stradale esterno all'ambito

così come descritte e quantificate in colore rosso nel computo metrico estimativo allegato sotto la lettera "D".

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

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

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

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

6. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, come individuate al comma 1, è di € **556.177,88 (pari a € 695.222,35 x sconto 20%)**

7. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € **944.424,00** come di seguito specificato:

o - volume residenziale 31.200 mc x 23.55 €/mc	734.760 €
o - superficie terziaria 2.600 mq x 121.00 €/mq	314.600 €
o - totale oneri primari	1.049.360 €
o - sconto 10% per rientro categoria B classe energetica	104.936 €
o - totale oneri	= 944.424 €

il tutto secondo le disposizioni riportate nella delibera di Consiglio Comunale n. 43/109838 del 03/11/08 "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e aggiornamento del costo base di costruzione".

8. La Lottizzante si impegna ad acquisire in nome e per conto del Comune, come meglio definito al successivo art. 10, l'area per la formazione del nuovo tronco stradale come indicato al comma 1 e nell'allegato "22", di proprietà di terzi e contraddistinta al foglio 32 mappale 68 del N.C.E.U.

L'area di cui sopra, rispetto al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29/11/2007, è classificata come viabilità a parte dell':

- o Ambito 13/a – Via Amati del Documento di Piano;

e nella Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 4/10/2011 è classificata come:

- o "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - Dotazione verde di progetto" del Piano dei Servizi.

9. Il corrispettivo per l'acquisizione dell'area di cui al comma 8 è stato stimato, ai soli fini della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 13, in € 109.200,00 corrispondente al costo medio presunto di esproprio.

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ONERI

1. La Lottizzante si obbliga ad assumersi, a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria, la realizzazione delle opere individuate negli allegati tav. "17"- "18"- "19"- "20" e qui di seguito elencate:

- o formazione di parcheggio via Aguggiari
- o formazione di parcheggio via Bosisio
- o formazione di parcheggio via della Gallarana
- o giardino" alto" di via della Gallarana

- giardino” basso” di via della Guerrina
- parcheggio centrale al servizio del parco e dell’insediamento

così come descritte e quantificate in colore rosso nel computo metrico estimativo allegato sotto la lettera “D”.

2. Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, come individuate al comma 1, è di € 675.246,38 (pari a € 844.057,98 x sconto 20%)

3. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti è pari ad € 1.215.747,00, come di seguito specificato:

○ - volume residenziale: 31.200 mc x 36,45 €/mc	1.137.240 €
○ - superficie terziaria: 2.600 mq x 82,15 €/mq	213.590 €
○ - totale oneri secondari	1.350.830 €
○ - sconto 10% per rientro categoria B classe energetica	135.083 €
○ - totale oneri	1.215.747 €

il tutto secondo le disposizioni riportate nella delibera di Consiglio Comunale n. 43/109838 del 03/11/08 “Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e aggiornamento del costo base di costruzione”.

ART. 8 – CONGUAGLIO OPERE / ONERI

Gli oneri di urbanizzazione primaria, € 944.424,00, e quelli di urbanizzazione secondaria, € 1.215.747,00, assommano ad € 2.160.171,00; l'importo delle opere eseguite a scomputo risulta essere di € 1.231.424,26, e precisamente € 556.177,88 opere di urbanizzazione primaria e € 675.246,38 opere di urbanizzazione secondaria.

Pertanto essendo il costo delle opere da realizzare inferiore all'importo degli oneri dovuti, la Lottizzante dovrà corrispondere a titolo di oneri di urbanizzazione la somma di **€ 928.746,74** ottenuta per differenza dagli importi sopra indicati, da cui andrà dedotto l'importo effettivo dell'acquisizione dell'area di cui al successivo art. 10.

ART. 9 – OPERE DI SISTEMAZIONE AGGIUNTIVE

1. In aggiunta alle opere e agli oneri di cui ai precedenti articoli 6 e 7, la Lottizzante si obbliga a realizzare, senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le opere qui di seguito indicate:

- formazione di nuovo tronco stradale interno all’ambito (vedasi all. “D” - computo metrico estimativo - voce 4 **opere di primaria**)
- parco “centrale” della Gallarana (vedasi all. “D” - computo metrico estimativo - voce 4 **opere di secondaria**)

2. Il costo delle opere, come individuate al comma 1 è di € 1.103.176,60 (pari a € 1.378.970,75 x sconto 20%).

ART. 10 – ACQUISIZIONE DI AREA DI PROPRIETA' DI TERZI

1. La Lottizzante, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna ad acquisire al pubblico, conformemente all'art. 6 comma 8 del DPR 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i., l'area di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 comma 8 della presente Convenzione.

2. L'onere per l'acquisizione dell'area di cui al precedente comma è a carico della Lottizzante o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

In caso il valore dell'acquisizione dell'area di cui sopra superi il valore degli oneri di urbanizzazione residui a conguaglio, la differenza sarà a totale carico della Lottizzante senza alcun aggravio all'Amministrazione Comunale stessa.

3. Il conguaglio definitivo verrà effettuato sulla base della definitiva liquidazione delle indennità di esproprio calcolate secondo la normativa vigente.

Nelle spese andranno conteggiate le spese legali specifiche, quelle notarili e tecniche, nonché le indennità di occupazione.

4. Ai fini del presente articolo la Lottizzante si impegna, entro 3 mesi dalla stipula della presente Convenzione, a presentare all'Amministrazione Comunale il progetto definitivo del nuovo tronco stradale esterno all'ambito, per la sua approvazione, anche ai fini della dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza necessaria per la procedura di acquisizione della relativa area, come previsto dalla normativa vigente.

ART. 11 - 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 della Lottizzante e dei Tecnici da essa incaricati.

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

ART. 12 - TARIFFE APPLICATE

1. Tutti gli oneri, di cui agli articoli 6 e 7 della presente Convenzione, dovranno essere adeguati alle eventuali nuove tariffe qualora la richiesta del titolo abilitativi avvenga dopo 36 mesi dall'approvazione del Piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 38 comma 7bis del L.R. n. 12 dell' 11 marzo 2005. Gli aggiornamenti potranno essere effettuati solo in aumento.

2. Le somme di cui agli articoli 6 e 7 della presente Convenzione, dovranno essere versate al Comune all'atto del rilascio o efficacia del titolo abilitativi. Tali somme potranno essere rateizzate con il pagamento del 50% al rilascio o efficacia del titolo abilitativo e per il rimanente 50% in corso d'opera in due rate: la prima (25%) a 12 mesi dalla data di rilascio o efficacia del titolo abilitativo, la seconda (25%) a 24 mesi dalla stessa data.

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

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

Le eventuali somme di cui agli articoli 6 e 7 della presente Convenzione dovranno comunque essere versate al Comune entro il termine massimo di 48 mesi dalla data di stipula in atto pubblico della presente Convenzione.

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

ART. 13 - GARANZIA FIDEJUSSORIA

1. La Lottizzante, in base al disposto del paragrafo 4, 5° comma, dell'articolo 8 Legge 06/08/67 n. 765, e a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti in base alla presente Convenzione, presta 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 **€ 3.263.347,60 (€2.160.171,00+ €1.103.176,60)**.

2. La Lottizzante 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 articoli 5, 6, 7 e 9 della presente Convenzione e/o ad avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e/o all'acquisizione di cui all'art. 10.

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

ART. 14 - TERMINI DELLA STIPULA

1. La stipula in atto pubblico della presente Convenzione avverrà entro 3 mesi dall'esecutività della delibera di approvazione del Piano di lottizzazione.

ART. 15 - VARIANTI

1. Potranno essere consentite alla Lottizzante, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano di lottizzazione, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano di lottizzazione 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.

ART. 16 – COLLAUDO DELLE OPERE DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate, anche per lotti, le opere di urbanizzazione ed ogni altro tipo di adempimento edificatorio, la Lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere di urbanizzazione saranno collaudate, entro 60 giorni, a cura di un Tecnico indicato dal Comune e a spese della Lottizzante.

ART. 17 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico della Lottizzante sino alla consegna delle stesse.

ART. 18 – OPPOSIZIONE GIUDIZIARIA

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

ART. 19 – SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico della Lottizzante; all'uopo vengono richieste le agevolazioni fiscali di cui alla Legge 28/06/1943 n. 666 e 28/01/1977 n. 10, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori successivi trattamenti più favorevoli.

ART. 20 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

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

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

ART. 21 – LEGGI E REGOLAMENTI

1. Per quanto contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore ed in particolare alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., al DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., *alla Legge 12 luglio 2011, n. 106* e al DPR 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i..

Letto, approvato e sottoscritto, li _____

La Lottizzante _____