

**OGGETTO:**  
**AMBITO EX-FRETTE**  
**AREA DI TRASFORMAZIONE P.II - 1**  
 S.P. Monza/Trezzo - Concorezzo (MB)

**OGGETTO:**  
**P.I.I.**

**ELABORATO:**  
**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**N° ALLEGATO:**  
**CNV**

REVISIONE	OGGETTO DI AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGN.	CONTROLLO
00	Prima emissione	13.06.2016	CRe	CO
01	Adeguamento a prescrizioni della Conferenza dei Servizi del 29.06.2016	07.07.2016	CRe	CO
02	Adeguamento a prescrizioni della Conferenza dei Servizi del 19.07.2016	02.08.2016	CRe	CO
03	Adeguamento a prescrizioni Giunta Comunale nota prot. n. 2016/21628 del 05.10.2016	07.10.2016	CRe	CO
04	correzione refuso art. 5	19.10.2016	CRe	CO

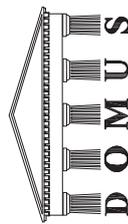
<b>COMUNE DI:</b>	<b>CONCOREZZO (MB)</b>	<b>COMMESSA</b>	<b>007</b>	<b>2016</b>
<b>PROPRIETARIO:</b>	<b>CONCOREZZO COSTRUZIONI s.r.l.</b>	<b>STATO AVANZAMENTO</b>	<b>PD</b>	<b>REV. 04</b>

**PROPRONTE:**

**CONCOREZZO COSTRUZIONI s.r.l.**  
 IL DIRETTORE UNICO

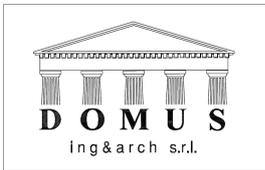
**EDILPALOSCO s.r.l.**  
 IL DIRETTORE TECNICO

007\_16\_PIL CARTIGLI  
 progettista



ing&arch s.r.l.  
 Seirate (Bg) via Pastrengo n°1/c  
 tel. 035/303.904 - fax. 035/066.23.63  
 e-mail: domus@studiodomus.net  
 web: www.studiodomus.net

Iscritta al casellario delle società  
 di Ingegneria e professionisti - AVCP



**DOMUS ing&arch s.r.l.**



007\_16\_PII\_All CNV\_04 schema convenzione

**allegato “CNV”**

## **COMUNE DI CONCOREZZO**

**Provincia di MONZA E DELLA BRIANZA**

**OGGETTO: Schema Convenzione Urbanistica**

**PII – PROGRAMMA INTEGRATO D’INTERVENTO**

**Ambito ex-Frette - Area di Trasformazione PII-1**

### **PROPRIETARIO**

**CONCOREZZO COSTRUZIONI S.R.L.**

### **PROPONENTE - ATTUATORE**

**EDILPALOSCO S.R.L.**



**DOMUS ing&arch s.r.l.**



007\_16\_PII\_All CNV\_04 schema convenzione

**COMUNE DI CONCOREZZO**  
**Provincia di Monza e della Brianza**

**REP.N.**

**RACC. N.**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO**  
**Ambito ex-Frette - Area di Trasformazione PII-1**

L'anno duemila \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_ presso il Palazzo Municipale, in Concorezzo, Piazza della Pace n. 2, avanti a me dottor \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Concorezzo, competente a ricevere il presente atto ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c) del T.U.E.L., approvato con D. Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia delle parti e con il mio consenso, si sono personalmente costituiti i

signori:

1. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale interviene nel presente atto in rappresentanza del Comune di Concorezzo, in forza di quanto previsto dall'art. 107 del T.U.E.L. e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 11 luglio 2008, esecutiva, nella sua qualità di \_\_\_\_\_ del Comune, codice fiscale N. 03032720157, partita I.V.A. N. 00741200968, domiciliato presso la Sede del Comune stesso, a Concorezzo, in Piazza della Pace n. 2, in seguito indicato, anche più semplicemente come "Comune", da una parte;

**e**

2. il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_), in qualità di \_\_\_\_\_ dell'impresa Concorezzo Costruzioni Srl, con sede in Inzago, Località Cascine Doppie snc, codice fiscale 05962330964, capitale sociale 90.000.00 euro, durata fino al 2050, iscrizione al registro della CCIAA di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, a ciò abilitato in forza del verbale del Consiglio di Amministrazione in data \_\_\_\_\_ che, estratto dal relativo verbale in autentica del sottoscritto Ufficiale rogante, viene allegato in copia a questo atto sotto la lettera A), in seguito indicato anche più semplicemente come "Proprietario".

3. il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_), in qualità di \_\_\_\_\_ dell'impresa EDILPALOSCO Srl, con sede in Bergamo, via G. Camozzi n. 130, codice fiscale 03348320163, capitale sociale 12.000.00 euro, durata fino al 2050, iscrizione al registro della CCIAA di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, a ciò abilitato in forza di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ che, estratto dal relativo verbale in autentica del sottoscritto Ufficiale rogante, viene allegato in copia a questo atto sotto la lettera B), in seguito indicato anche più semplicemente come "Attuatore".

Detti componenti, della cui identità personale io Ufficiale Rogante, sono certo, dopo aver

**premesse che**

A. il Proprietario ha la disponibilità e titolarità esclusiva, in Concorezzo, dei fabbricati e terreni posti tra la via Dante, via Vittorio Veneto e la Strada Provinciale 2 Monza-Melzo identificati, secondo il PGT vigente come

"Programma integrato di intervento area ex Frette" di seguito denominato "Ambito PII. 1 (Frette)" e relativo agli immobili rientranti nell'ambito ex industriale un tempo interessato dallo stabilimento dell'industria tessile Frette, censiti in catasto come segue:

nel catasto fabbricati:

foglio 17, mappale 252, sub. 702, via Dante Alighieri, n. 15 piano T-1-S1, cat. A/3, cl. 3, vani 9,5, R.C. Euro 735,95 – classamento proposto;

foglio 17, mappale 253, sub. 704, via Dante Alighieri, n. 15 piano T, cat. D/1, R.C. Euro 7.901,79 – classamento proposto;

foglio 17, mappale 254, sub. 701, via Dante Alighieri, n. 15 piano T, cat. D/1, R.C. Euro 123,95 – classamento proposto;

foglio 17, mappale 243, sub. 703, mappale 251, sub. 703, mappale 253, sub. 706 e mappale 419, sub. 703 graffati, via Dante Alighieri, n. 15 piano T-1-S1, cat. D/1, R.C. Euro 53.369,26 – classamento proposto

foglio 17, mappale 256 e mappale 257, sub. 704 graffati, via Dante Alighieri, n. 15 piano T, cat. D/1, R.C. Euro 248,00 – classamento proposto

foglio 17, mappale 253, sub. 705, via Dante Alighieri, n. 15 piano T-1, cat. D/7, R.C. Euro 29.469,03 – classamento proposto;

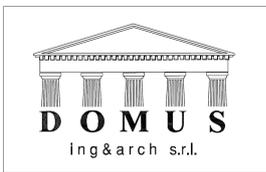
nel catasto terreni:

foglio 17, mappale 399, incolto produttivo, cl. 1, ha 00.08.90, RD Euro 0,28, RA 0,09;

(d'ora in avanti "gli Immobili");

Gli Immobili di cui sopra sono pervenuti al Proprietario in forza di atto a rogito Notaio Dott. Giuseppe Calafiori del 13 dicembre 2007 (n. 58061, n. 14026 di raccolta) con il quale Walde Ambiente Spa proprietaria degli Immobili ha assegnato i predetti in proprietà al Proprietario, costituita per scissione dalla stessa Walde Ambiente Spa;

- B. in data \_\_\_\_\_, il Proprietario e il Proponente hanno presentato istanza di approvazione del PII in oggetto, finalizzato a consentire l'insediamento delle destinazioni d'uso in progetto ed, in particolare, l'attivazione di esercizi commerciali di media struttura di vendita;
- C. gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di circa mq 25.423 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9-10 del 15.02.2012, divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURL n. 19 del 09.05.2010, Serie Inserzioni e Concorsi, successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 08.04.2014, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BURL n. 40 del 01.10.2014, Serie Inserzioni e Concorsi, e successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 23.05.2016 per rettifica di errore materiale al P.G.T. vigente non costituente variante ai sensi dell'art.13, comma 14 bis, della L.R. 12/05 e s.m.i. divenuta efficace con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – B.U.R.L - Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 27 luglio 2016, le aree sono classificate nel Documento di Piano quale Ambito di Trasformazione Ambito PII. 1 (Frette) di cui all'art. 9.1 delle NTA;



- D. lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera C., ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale la trasformazione è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento convenzionato, qui denominato «PII ex Frette»;
- E. il PII proposto non ha rilevanza regionale, secondo quanto definito dall'art. 92 comma 5 della L.R. 12/2005, e non comporta variante al Piano di Governo del Territorio;
- F. sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, archeologica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del PII o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, fatta eccezione per gli interventi da eseguire sugli Edifici di Archeologia industriale della ex Frette storica;

**Visto**

1. il parere reso dalla Commissione \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ che ha espresso parere favorevole (*aggiungere eventuali prescrizioni*)
2. il parere reso da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ che ha espresso parere favorevole (*aggiungere eventuali prescrizioni*)

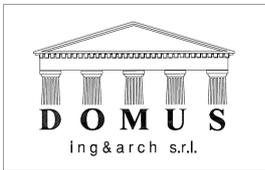
**considerato che**

3. con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il PII è stato adottato ai sensi dell'art. 92 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
4. conformemente ai disposti di cui all'art. 14 della LR 12/2005, la variante al PII ed i relativi allegati sono stati oggetto di pubblicazione e di deposito – per il termine di quindici giorni consecutivi con decorrenza dal \_\_\_\_\_ presso la Segreteria comunale, di cui è stato dato avviso pubblico inserito nell'Albo Pretorio on-line del Comune, recante invito ai soggetti interessati a presentare osservazioni;
5. nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè fino al \_\_\_\_\_, sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni da parte di \_\_\_\_\_ (prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ - prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ - prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ) (*ovvero non sono pervenute osservazioni*);
6. successivamente, il PII in oggetto, comprensivo dei relativi allegati, è stato definitivamente approvato dalla Giunta Comunale nella seduta del \_\_\_\_\_, con deliberazione n. \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, con contestuale controdeduzione alle osservazioni pervenute;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le Parti come sopra costituite,

**SI CONVIENE E SI STIPULA**



quanto segue:

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

1. Il Proprietario e l'Attuatore si impegnano ad assumere tutti gli oneri e tutti gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatto salvo il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 23.

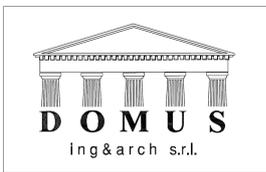
#### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il Proprietario e l'Attuatore sono obbligati in solido per sé e aventi causa a qualsiasi titolo; si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, dell'area oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. Resta comunque inteso che il Proprietario e l'Attuatore potranno cedere, anche disgiuntamente, a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà dell'area ricompresa nel comparto di intervento e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente convenzione. In tal caso, i subentranti sono obbligati a depositare garanzie fideiussorie di valore, affidabilità ed ammontare pari a quelle depositate dai danti causa, quale condizione per la liberazione di quest'ultimi dagli obblighi previsti dalla presente convenzione. Ad avvenuta presentazione delle garanzie, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al soggetto cedente, assumendo, tra loro solidalmente, tutte le obbligazioni della presente convenzione poste a carico del dante causa.
4. Nell'ambito della durata decennale di validità del presente atto, la sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati. Si applica, in ogni caso, il disposto dell'art. 11 della L. 241/90.

#### **ART. 3 – ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA**

1. Il soggetto Attuatore per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a realizzare le opere, in congruenza alle previsioni del vigente P.G.T. e alle relative norme tecniche di attuazione, nonché agli elaborati del PII approvati con deliberazione di G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

#### **ART. 4 – CARATTERISTICHE DEL PROGETTO URBANISTICO E QUANTITA'**



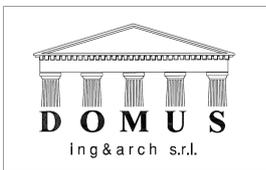
1. Il progetto di PII ha per oggetto la riqualificazione ambientale e la valorizzazione urbanistica e territoriale del comparto d'intervento, al fine di perseguire i seguenti obiettivi:
- costituire una continuità urbana tra il Centro Storico e il Quartiere Milanino caratterizzata da insediamenti residenziali e terziari qualificati, da una rete di percorsi pedonali e ciclabili;
  - dotare l'area ed il Quartiere Milanino di una serie di servizi pubblici e privati in grado di colmare le carenze riscontrate dagli strumenti di programmazione urbanistica;
  - valorizzare la posizione strategica dell'area con l'inserimento di funzioni di eccellenza di carattere urbano ed extra-urbano;
  - ridurre la volumetria edificata passando dai 92.300 mc circa esistenti alla volumetria massima di progetto prevista in 57.000 mc (corrispondente a 19.000 mq di SLP), di cui nel presente progetto di PII si prevede di utilizzarne solamente la quota di 43.255 mc;
  - conseguire il recupero funzionale e architettonico degli edifici di archeologia industriale della ex Frette storica per l'insediamento di attività per servizi di interesse pubblico e generale con possibilità di affitto e/o cessione a prezzi convenzionati con l'Amministrazione comunale.

2. Dati dimensionali del progetto urbanistico:

a) Volume massimo previsto dal PGT .....	mc	57.000,00
b) Volume a destinazione terziaria commerciale-direzionale-esercizi pubblici .....	mc	13.300,00
c) Volume a destinazione residenziale .....	mc	24.955,00
<i>di cui per edilizia residenziale convenzionata min 20%: mc 4.991,00</i>		
d) Volume "Frette storica" da conservare per servizi di interesse pubblico .....	mc	5.000,00
e) Volume residuo per il quale trovare nuova collocazione nell'ambito del PGT .....	mc	13.745,00
f) Sv – superficie di vendita massima per ogni esercizio di media struttura.....	mq	2.500,00
g) H_T – numero piani massimo per edifici a destinazione terziaria.....	n.	3
h) H_R – numero piani massimo per edifici a destinazione residenziale.....	n.	4+attico
i) Sc max – superficie coperta esistente.....	mq	13.710,00
j) di cui mq 832 relativi alla "Frette storica"		
k) Sc_T – superficie coperta di progetto – destinazione terziaria .....	mq	4.000,00
l) Sc_R – superficie coperta di progetto – destinazione residenziale .....	mq	2.500,00
m) Sc_F – superficie coperta esistente "Frette storica".....	mq	832,00
n) destinazioni d'uso ammissibili:.....	terziario commerciale/direzionale/servizi/esercizi pubblici – ricettivo – residenziale – servizi pubblici – artigianale di servizio	

3. Sono vietate comunque le lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose incompatibili con le destinazioni ammissibili. Sono vietate le attività che possono provocare disagio o compromettere il confort abitativo dei residenti della zona.

**ART. 5 – BENEFICI ECONOMICI PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**



1. Le parti danno atto che l'attuazione del presente progetto di PII comporta il riconoscimento a favore dell'Amministrazione comunale di un beneficio economico stimato in € 3.320.612,90, così determinato:

a. realizzazione opere di urbanizzazione primaria interne al PA: .....	€ 1.330.000,00
di cui: per lavori .....	€ 1.080.000,00
per IVA, spese tecniche e collaudi .....	€ 250.000,00
b. Oneri di urbanizzazione secondaria: .....	€ 283.186,05
di cui: per destinazione terziaria .....	€ 75.810,00
per destinazione residenziale .....	€ 207.376,05
c. Contributo commisurato al costo di costruzione: .....	€ 508.460,00 (*)
di cui: per destinazione terziaria .....	€ 209.000,00
per destinazione residenziale .....	€ 299.460,00
d. monetizzazione aree a standard: .....	€ 347.320,80 (*)
	=====
<b>TOTALE BENEFICIO ECONOMICO .....</b>	<b>€ 2.469.103,65</b>

di cui € 1.000.000,00 già versati dall'operatore Concorezzo Costruzioni S.r.l., in data 27.12.2010 a titolo di pagamento oneri di urbanizzazione.

#### ART. 6 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo, ove non diversamente indicato, decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.
2. Le opere di urbanizzazione devono essere iniziate entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del titolo abilitativo ed ultimate entro 36 (trentasei) mesi dall'inizio dei lavori.
3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima o contestualmente all'inizio dei lavori di realizzazione della nuova edificazione privata.
4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione dell'edificio servito dalle opere stesse.
5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del titolo abilitativo. Entro lo stesso termine il soggetto Attuatore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione dell'intervento previsto dal PII.
6. A prescindere dai termini di validità dei titoli edilizi, la rotatoria all'intersezione della SP2 con la via V. Veneto e le opere sulla viabilità devono essere completate prima dell'avvio delle attività commerciali.

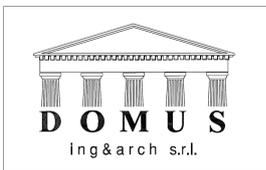
#### ART. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto preliminare integrante il PII, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

2. L'istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata per le prescritte approvazioni entro 3 mesi dalla stipula della presente convenzione. Il relativo progetto deve essere presentato al Comune sia in formato digitale completo di firma elettronica valida ai sensi del D.lgs. 07.03.2005, n. 82, "Codice dell'amministrazione digitale", ed una copia cartacea estratta dall'originale informatico firmato digitalmente, conservato dal proponente secondo le regole tecniche previste dal D.Lgs. 82/2005, oltre alle firme autografe, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal soggetto Attuatore, a propria cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al soggetto Attuatore, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del soggetto Attuatore.
4. 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 Seconda, Titolo VI, del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interraste.
6. Le spese tecniche per la redazione del PII e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione, e comunque a carico dell'attuatore.

#### **ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 9, sono eseguite direttamente dal soggetto Attuatore, a propria cura e spese, in conformità al progetto esecutivo di cui all'articolo 7.
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 Seconda, Titolo VI, del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto Attuatore.



3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

### ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Il rilascio dei permessi di costruire e/o l'efficacia della DIA sono subordinati al pagamento degli oneri di urbanizzazione primari e secondari di cui all'art. 44 della L.R. 11.03.2005, n. 12, nonché al pagamento, salvo quanto previsto in seguito per l'edilizia convenzionata, del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. 12/2005, con le modalità e, ai sensi dell'art. 38, comma 7-bis, della L.R. 12/2005, secondo le tariffe vigenti nel Comune di Concorezzo al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o della DIA. Si precisa che, sempre ai sensi dell'art. 38, comma 7-bis, della L.R. 12/2005, l'ammontare degli oneri è determinato con riferimento alla tariffe vigenti al momento dell'approvazione del PII, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Ai fini della stima del contributo di concessione, si fa rinvio alla previsione di calcolo indicata nel documento "All. RTI – Relazione Tecnica Illustrativa".

Fermo restando i riferimenti temporali di cui sopra, per il calcolo definitivo e per l'eventuale conguaglio a favore del Comune, le parti danno atto che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza dell'intervento, calcolati provvisoriamente sulla base delle tariffe vigenti al momento della presentazione del PII ex Frette, ammontano complessivamente ad € 654.665,80 (euro seicentocinquantaquattromilaseicentosessantacinque/80), così quantificati:

Oneri di urbanizzazione primaria

residenziale (mc 24.955,00 x €/mc 6,45)	€ 160.959,75
terziario (mq 3.800,00 x €/mq 55,40)	€ 210.520,00

=====

Totale oneri di urbanizzazione primaria .....€ 371.479,75

Oneri di urbanizzazione secondaria

residenziale (mc 24.955,00 x €/mc 8,31)	€ 207.376,05
terziario (mq 3.800,00 x €/mq 19,95)	€ 75.810,00

=====

Totale oneri di urbanizzazione secondaria .....€ 283.186,05

Per la sola edilizia convenzionata non sarà dovuto, a norma dell'art. 17 del DPR 380/2001, il contributo sul costo di costruzione.

Poiché il valore delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati di progetto di PII di cui alle tavole n. 4-6-7-8-9, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'art. 7, eccedono il valore dei corrispondenti oneri da versare, il soggetto Attuatore assume a proprio totale carico tutti gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di seguito descritte:

- a) strade, parcheggi, marciapiedi e percorsi ciclabili;



- b) Reti di servizi, inclusa l'eventuale cabina di trasformazione elettrica che, ove richiesta dall'Ente gestore, potrà essere realizzata sulle aree destinate a standard pubblico;
  - c) Opere del verde;
  - d) Opere di adeguamento della viabilità esterna al comparto relative alla realizzazione della rotatoria sulla SP2 e le opere di adeguamento della strada stessa.
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26;
  - b) 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, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
  - c) 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 agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

#### **ART. 10 - EDILIZIA CONVENZIONATA E VALORIZZAZIONE FRETTA STORICA**

1. Il Proponente, si impegna ad assoggettare a regime convenzionato una quota del 20% della volumetria residenziale (pari a 4.991 mc) al fine di garantire ai soggetti appartenenti a nuclei familiari già residenti nel territorio del Comune nel corso dei 20 anni precedenti la data dall'approvazione definitiva del PII, la possibilità di mantenere o riportare, la propria residenza nel territorio comunale. L'assegnazione di detti alloggi convenzionati, potrà avvenire anche mediante patto di futura vendita mantenendo il vincolo del prezzo di cessione rivalutato sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei costi di costruzione.
2. Per favorire la massima integrazione con il sistema residenziale previsto dal progetto, gli appartamenti dovranno avere lo stesso tipo di finiture standard previste per gli appartamenti a libero mercato e saranno individuati dall'Attuatore all'interno di un unico edificio tra quelli oggetto di futura realizzazione.
3. Gli alloggi dovranno avere una superficie utile abitabile (SU) non superiore a mq 95, così come definita dal titolo IV, art. 6 del DM LLPP 05.08.1994. Gli stessi dovranno avere un numero di vani abitabili adeguatamente distribuiti per soddisfare richieste abitative di nuclei familiari costituiti da 1 o più persone. I lavori dovranno essere portati a termine dai proponenti entro i termini di validità dei titoli abilitativi e, cioè, entro 3 (tre) anni dal loro rilascio o dalla data di efficacia della DIA.  
Gli alloggi realizzati dovranno essere assegnati ad un prezzo non superiore a 2.100 €/mq (duemilacentocento euro per metroquadrato) di superficie commerciale, intesa questa come superficie lorda di pavimento dell'alloggio più il 50% della superficie dei balconi, il 33% della superficie della cantina e il 5% delle parti comuni (parti comuni come definite dal CIMEP nell'allegato B della deliberazione n. 55 in data 12.06.2008:

ovvero 5% della SLP come individuata). Le autorimesse singole (circa 15 mq) dovranno essere assegnate ad un prezzo non superiore ad € 18.000 cadauno (euro diciottomila).

Il prezzo sopra determinato potrà subire una variazione in presenza di spese, attualmente imprevedibili, relative a:

- a) palificazioni, fondazioni speciali e/o consolidamento terreno
- b) opere di impermeabilizzazione dovute alla presenza di falda elevata.

La maggiorazione dovrà essere autorizzata dal Comune con deliberazione di Giunta Comunale, previa esibizione di una perizia geologica dalla quale emerga la necessità di effettuare tali opere, e di un quadro comparativo dal quale possa desumersi la differenza tra l'esecuzione di opere ordinarie e l'esecuzione delle opere speciali. La maggiorazione di spesa effettivamente sostenuta dovrà essere poi, prima della richiesta agli assegnatari, documentata al Comune, il quale rilascerà apposito nulla osta.

Tale incremento non potrà subire una ulteriore variazione in aumento, senza necessità di preventiva autorizzazione comunale per:

- spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzanti;
- contributi di allaccio agli Enti;
- spese notarili per l'assegnazione degli immobili realizzati e per l'accensione dei mutui;

il tutto secondo i criteri di cui sopra.

L'eventuale bonifica dei terreni oggetto dell'intervento non rientra negli incrementi sopracitati.

4. La procedura di accessibilità all'edilizia convenzionata verrà declinata in un apposito Regolamento, successivo alla presente convenzione, che dovrà essere approvato entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione stessa. Il controllo dei requisiti e l'assegnazione sarà gestita dal Proponente o dai loro aventi causa e sarà sottoposta al controllo delle norme previste dal predetto regolamento da parte dei competenti uffici comunali del rispetto. Ai medesimi uffici verrà trasmessa la documentazione probante prima dell'assegnazione definitiva dell'appartamento.
5. L'impegno di cui al presente articolo si intende limitato ad un periodo di 24 mesi a far data dalla comunicazione di inizio lavori di ogni singolo lotto funzionale, decorso il quale gli appartamenti invenduti potranno essere assegnati anche ad altri soggetti, fermo restando i requisiti di reddito ed il prezzo di assegnazione.
6. Il Proprietario e il soggetto Attuatore si obbligano ad eseguire gli interventi conservativi di recupero funzionale dei fabbricati e delle relative pertinenze dell'ex stabilimento Frette (Frette Storica), obbligandosi alla cessione e/o affitto a prezzo convenzionato, attuando uno sconto del 20% circa sul prezzo di listino previsto per la vendita e l'affitto degli immobili commerciali/direzionali a libero mercato, per l'insediamento di attività e di servizi di interesse pubblico e generale, desumibile dalla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e della Brianza a cura della Borsa Immobiliare di Milano in collaborazione con il CAAM e FIMAA in riferimento al semestre precedente l'immissione sul mercato.
7. Il Proprietario e il soggetto Attuatore si impegnano a concedere all'Amministrazione Comunale diritto di prelazione per l'acquisizione dei fabbricati dell'area Ex Frette storica, secondo quanto previsto al

precedente comma 6, da esercitarsi non prima di 12 mesi e non oltre 24 mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

8. In alternativa a quanto previsto al punto precedente, viene riconosciuta al Comune la possibilità di chiedere al Proprietario e al Soggetto Attuatore di presentare un progetto di recupero, valorizzazione ed utilizzo del complesso ex Frette storica che contempli l'insediamento in affitto di attività e servizi di interesse pubblico e generale a rilevanza economica e la futura cessione gratuita degli immobili a favore del Comune stesso al termine del periodo di ammortamento dell'investimento. Le modalità, i termini e le reciproche garanzie per l'attuazione e la sostenibilità della presente opzione, ove esercitata dal Comune, saranno oggetto di definizione mediante successiva specifica convenzione/accordo da stipularsi tra le parti. Il Comune potrà decidere di avvalersi della presente opzione non prima di 12 mesi e non oltre 24 mesi dalla stipula della presente convenzione.

#### **ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E PER PARCHEGGI PERTINENZIALI**

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PII, sono così quantificate:

Volume a destinazione terziaria .....	mc	13.300,00	
SLP a destinazione terziaria (= Vol / 3,50 m).....	mq	3.800,00	
dotazione standard SLP a destinazione terziaria .....	%	150%	
<i>di cui a parcheggio .....</i>	%	120%	
standard da reperire per la SLP a destinazione terziaria .....	mq	5.700,00	
<i>di cui a parcheggio .....</i>	mq	4.560,00	
Volume a destinazione residenziale .....	mc	24.955,00	
dotazione standard SLP a destinazione residenziale .....	mq	30 mq / 110 mc	
<i>di cui a parcheggio .....</i>	mq	8 mq / 110 mc	
standard da reperire per la SLP a destinazione residenziale.....	mq	6.805,91	
<i>di cui a parcheggio .....</i>	mq	1.814,91	
			=====
<b>standard complessivo indotto .....</b>	<b>mq</b>	<b>12.505,91</b>	
			=====
<i><b>di cui a parcheggio.....</b></i>	<b>mq</b>	<b>6.374,91</b>	

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT, si dà atto che, all'interno del comparto sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 6.714,96, di cui mq 6.380,48 (> mq 6.374,91) a parcheggio pubblico e mq 334,48 per verde attrezzato. La dotazione complessiva è quindi inferiore alla dotazione minima prescritta: mq 6.714,96 reperiti < 12.505,91 mq prescritti.
3. Le aree per parcheggi pertinenziali, che competono al PII, sono quantificate in 2.660,00 mq (= 3.800 mq x 3,5 m x 1 mq / 5 mc) per la destinazione terziaria e in 4.991,00 mq (= 24.955 mc x 1 mq / 5 mc) per la destinazione residenziale.

4. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT, si dà atto che, all'interno del comparto sono reperite direttamente aree per parcheggi pertinenziali ai sensi del comma 3, per una superficie netta di mq 2.676,58, superiore alla dotazione minima prescritta di mq 2.660,00, per la destinazione terziaria, direttamente in superficie, ed una dotazione > 4.991,00 mq, per la destinazione residenziale, nell'interrato dei nuovi edifici residenziali da edificare (il tutto come meglio esplicitato nella tavola 04 di PII).

#### **ART. 12 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 11 della presente convenzione, si dà atto che le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PII non vengono reperite interamente all'interno del comparto e, pertanto, vengono monetizzate, ai sensi dell'art. 46, lettera a), della L.R. 12/2005. L'importo unitario è definito in 60 €/mq (sessanta euro per metroquadrato). Con il presente atto, quindi, i proponenti cedono gratuitamente al Comune, come sarà meglio specificato in seguito, le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura di 6.714,96 mq e monetizzano la differenza di 5.790,95 mq per una superficie complessiva di 12.505,91 mq.

Il valore che si determina per la monetizzazione dello standard è di 5.790,95 mq x 60 €/mq = € 347.457,00 (euro trecentoquarantasettemilaquattrocentocinquantesette/00).

Le parti si danno reciprocamente atto che il suddetto importo di € 347.457,00 (euro trecentoquarantasettemilaquattrocentocinquantesette/00) è stato già versato dalla proprietà, così come indicato al precedente art. 5.

#### **ART. 13 – ATTIVAZIONE NUOVE MSV**

1. Il PII prevede la realizzazione di attività commerciali di Media Struttura di Vendita. All'interno del PII, nel rispetto della specifica normativa vigente, possono essere insediate e autorizzate dal Comune una o più medie strutture di vendita, previa acquisizione della specifica autorizzazione, aventi ciascuna Sv massima di 2.500 mq a destinazione food e non food.

#### **ART. 14 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore ammonta a € 1.330.000,00 (dicasi Euro unmilionetrecentotrentamila/00), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al PII e da verificarsi in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto Attuatore presta adeguate garanzie finanziarie, per un importo pari al 100% (cento per cento) dell'importo complessivo dei lavori da realizzare a scomputo, con polizza per garanzia fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, emessa da \_\_\_\_\_ per l'importo di € 1.330.000,00 (dicasi Euro unmilionetrecentotrentamila /00) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. La polizza potrà quindi essere a scadenza annuale con proroga automatica sino alla liberatoria da parte del Comune.

3. la cauzione rimarrà valida ed efficace sino alla svincolo che sarà effettuato dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e la verifica dell'ottemperanza ad ogni obbligazione contenuta nella presente convenzione. La cauzione potrà essere ridotta, a giudizio discrezionale del Comune, in rapporto alle opere effettivamente eseguite, dopo l'approvazione di collaudi parziali. Anche in tal caso, la cauzione non potrà mai essere ridotta al di sotto del 30% di quella originaria.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

#### **ART. 15 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI EDIFICATORI PREVISTI DAL PII – DISCIPLINA DELLE MODALITÀ DI SCOMPUTO**

1. I proponenti, ai sensi dell'art. 45 della LR 12/2005, vengono autorizzati e, conseguentemente, si assumono l'obbligo nei confronti del Comune, a realizzare direttamente, a loro cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

Opere di urbanizzazione primaria:

- reti tecnologiche: reti ENEL, gas, telefonica, telecomunicazioni, acquedotto; fognatura; illuminazione pubblica; cabine di trasformazione elettrica ENEL;
- parcheggi pubblici;
- percorsi pedonali e ciclo-pedonali su aree pubbliche;
- aree a verde pubblico;
- strade pubbliche interne;
- opere di adeguamento della viabilità esistente (nuova rotatoria ed interventi su via Monza).

Le stesse sono meglio rappresentate negli elaborati costituenti il PII ex Frette di cui alle seguenti tavole:

- Tav. 3 Planivolumetrico di progetto
- Tav. 4 Planimetria aree standard
- Tav. 6 Planimetria segnaletica stradale
- Tav. 7 Planimetria schema di fognatura - Planimetria reti tecnologiche
- Tav. 8 Particolari costruttivi
- Tav. 09 Profili e Sezioni

2. Le parti si danno reciprocamente atto che i prezzi da utilizzarsi per la redazione del Computo metrico estimativo che costituirà corredo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, saranno desunti dal listino informativo dei prezzi delle opere edili edito dalla CCIAA di Milano, vigente alla data di approvazione del presente PII, con l'applicazione di uno sconto del 20% e, per voci non presenti nel listino, da prezzi medi di mercato; il prezzo di esecuzione delle opere, pertanto, rimane fissato convenzionalmente in € 1.080.000,00 (euro unmilioneottantamila/00) oltre IVA e spese tecniche.

Poiché detti importi risultano superiori a corrispondenti oneri, le Parti convengono che, con l'esecuzione delle opere in questione, vengono scomputati a favore dei proponenti tutti gli oneri di urbanizzazione

primaria e secondaria, con l'intesa che gli stessi non dovranno versare al Comune alcunché a tale titolo, salvo quanto previsto dall'art. 5 della presente convenzione, in relazione a variazioni in aumento (di aliquote o di importi derivanti da maggiore volumetria) intervenuti dall'approvazione della presente al rilascio dei titoli autorizzativi.

In sede di presentazione e definizione del progetto esecutivo delle opere da realizzare, qualora l'importo dovesse subire lievitazione in aumento rispetto a quello convenzionalmente fissato sopra, la differenza rimarrà a carico dei proponenti. Nel caso opposto, ove l'importo del Computo risultasse inferiore al totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, la differenza (tra importo del Computo e totale degli oneri) sarà versata al Comune a titolo di saldo degli oneri di urbanizzazione corrispondenti se dovuti. Le opere dovranno essere eseguite con la direzione tecnica di un professionista nominato dai proponenti e sotto la vigilanza dell'U.T.C., il quale, all'occorrenza, potrà dare tutte le indicazioni del caso. Il Comune potrà nominare, a spese dei proponenti, anche il collaudatore che effettuerà anche le verifiche in corso d'opera.

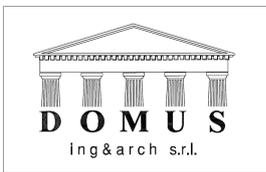
L'ultimazione delle opere sarà accertata dal Comune con verbale di collaudo, che sarà effettuato dall'U.T.C. o dal collaudatore di cui sopra, con spese a carico dei proponenti.

Prima del collaudo e della consegna delle opere al Comune, i proponenti dovranno, se non ancora avvenuto, promuovere, con oneri a proprio carico, l'identificazione catastale delle aree cedute al Comune, così come previsto in seguito.

3. La quota inerente il contributo commisurato al costo di costruzione, ad oggi stimata in € 508.460,00, è, invece, corrisposta al Comune con le modalità di cui all'art. 48, comma 7, della L.R. 12/2005.
4. Al riguardo si dà atto che il Proprietario ha già provveduto al versamento, a titolo di anticipazione, di una somma pari ad € 1.000.000,00 (euro unmilione/00) come indicato al precedente art. 5. Detta somma viene quindi portata in detrazione a quanto dovuto al Comune ai sensi dell'art. 12, comma 1, e dell'art. 15, commi 1 e 2.
5. E' escluso dallo scomputo del contributo di costruzione, l'onere dell'IVA e delle spese tecniche inerenti le opere di urbanizzazione del PII, che restano a carico del soggetto Attuatore.
6. Ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni l'ammontare degli oneri, calcolato sulla base delle tariffe comunali, rimarrà determinato nella misura vigente alla data di approvazione del PII, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo per i singoli interventi edificatori, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data della approvazione del medesimo PII.

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

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del PII non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.



2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, ai contenuti del PII e ai criteri costruttivi ivi previsti e previa acquisizione delle specifiche autorizzazioni:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione anche diversa dagli esempi descritti negli elaborati del PII, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) lo spostamento degli accessi, ovvero dei passi carrai previsti nelle planimetrie del PII, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo PII, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 6, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.
6. In merito alla volumetria massima consentita dal PGT per il presente ambito di trasformazione, si dà atto che il fabbisogno di standard è stato calcolato rispetto all'effettivo carico urbanistico indotto dalle nuove previsioni edificatorie previste nel progetto di PII. La quota di volumetria, pari a 13.745 mc, non localizzata all'interno del PII, non si intende rinunciata dall'operatore, bensì destinataria di possibile futura nuova collocazione. L'eventuale utilizzo di detta volumetria residua, dovrà quindi essere disciplinata d'intesa con l'Amministrazione comunale mediante specifica variante al presente PII, nell'eventualità di utilizzo all'interno del perimetro del comparto, ovvero di variante al PGT, nel caso di trasferimento in altro comparto sul territorio comunale. In ogni caso l'utilizzo di detta volumetria residua comporterà la necessità di reperimento e/o monetizzazione della dotazione di aree a standard indotte.

#### **ART. 17 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel PII siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività viene verificata la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e, ove necessario, reperite le aree nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente reperito per il PII.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del soggetto Attuatore, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi

ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### **ART. 18 - COLLAUDO DELLE OPERE PUBBLICHE**

1. In sede di presentazione e definizione del progetto esecutivo delle opere da realizzare, qualora l'importo dovesse subire lievitazione in aumento rispetto a quello convenzionalmente fissato sopra, la differenza rimarrà a carico dei proponenti. Nel caso opposto, ove l'importo del Computo risultasse inferiore al totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, la differenza (tra importo del Computo e totale degli oneri) sarà versata al Comune a titolo di saldo degli oneri di urbanizzazione corrispondenti se dovuti. Le opere dovranno essere eseguite con la direzione tecnica di un professionista nominato dai proponenti e sotto la vigilanza del Responsabile del Settore Urbanistica ed Ambiente o suo delegato, il quale, all'occorrenza, potrà dare tutte le indicazioni del caso. Il Comune potrà nominare, a spese dei proponenti, anche il collaudatore che effettuerà anche le verifiche in corso d'opera.

L'ultimazione delle opere sarà accertata dal Comune con verbale di collaudo, che sarà effettuato dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Ambiente o dal collaudatore di cui sopra, con spese a carico dei proponenti. In tali spese sono comprese anche eventuali forme di incentivazione, stabilite dal D.Lgs. 50/2014 e/o da Regolamenti comunali a favore del personale dipendente incaricato del collaudo. Prima del collaudo e della consegna delle opere al Comune, i proponenti dovranno, se non ancora avvenuto, promuovere, con oneri a proprio carico, l'identificazione catastale delle aree cedute al Comune, così come previsto in seguito.

Prima dell'approvazione definitiva del collaudo i proponenti dovranno provvedere a consegnare al Comune una copia "as-built" del progetto in formato editabile, ai fini dell'integrazione del SIT comunale.

2. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del soggetto attuatore o a richiesta del Comune. In tal caso, per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 7.
3. All'inizio dei lavori di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale è tenuta, con responsabilità del funzionario preposto, alla nomina del collaudatore. La nomina del collaudatore spetta al Comune, mentre tutte le spese di collaudo sono a carico del soggetto Attuatore.
4. Nei novanta giorni successivi all'ultimazione dei lavori, il Comune dovrà procedere ad effettuare ed a completare gli atti di collaudo in contraddittorio con i rappresentanti della proprietà e/o del soggetto Attuatore e i propri tecnici, i quali dovranno essere avvertiti almeno dieci giorni prima della data fissata per

il collaudo stesso. Gli Operatori sono tenuti ad eliminare, a proprie cure e spese, ogni eventuale vizio o difetto riscontrato dal Collaudatore nel termine dal medesimo assegnato.

5. Una volta depositato il collaudo con esito favorevole, il Comune dovrà rilasciare, entro i successivi trenta giorni, la determina di approvazione; da quella data le aree saranno subordinate alla disciplina del vigente Piano dei Servizi.
6. Con l'approvazione con esito favorevole del collaudo tecnico e amministrativo, le opere di urbanizzazione si intendono trasferite gratuitamente in proprietà al Comune e ogni onere e responsabilità, inerenti la conservazione e la manutenzione, sarà conseguentemente assunto interamente dal Comune.
7. Nell'ipotesi in cui il Comune non dovesse procedere nei termini e nelle modalità di cui sopra ad effettuare le operazioni di collaudo, gli Operatori, previa formale diffida, e in difetto di motivato riscontro, entro 30 giorni, potranno far collaudare le opere dal Collaudatore nominato dal comune e, in omissione, da un professionista iscritto all'albo; dalla data di favorevole collaudo, le opere stesse si intenderanno automaticamente trasferite all'Amministrazione Comunale, cui verranno trasferiti oneri e responsabilità.
8. Gli Operatori riconoscono sin da ora al Comune la facoltà di effettuare a mezzo dei propri uffici o del collaudatore, in qualsiasi tempo, i necessari accertamenti, onde verificare lo stato di avanzamento, manutenzione ed il buon funzionamento delle urbanizzazioni e, se ricorre il caso, di intervenire, addebitando le spese. Se risultassero accertate irregolarità esecutive o situazioni di pericolo, se dopo averle comunicate agli Operatori, gli stessi non provvedono alla esecuzione delle opere prescritte nel tempo loro assegnato, il Comune si avvarrà delle garanzie per intervenire in sua sostituzione.

## **ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di PII è composto da:

### Elaborati cartografici:

- Tav. 1 Estratti cartografici
- Tav. 2 Rilievo stato di fatto
- Tav. 3 Planivolumetrico di progetto
- Tav. 4 Planimetria aree standard
- Tav. 5 Planimetria aree drenanti
- Tav. 6 Planimetria segnaletica stradale
- Tav. 7 Planimetria schema di fognatura - Planimetria reti tecnologiche
- Tav. 8 Particolari costruttivi
- Tav. 09 Profili e Sezioni
- Tav. 10 Viste prospettiche

### Documenti:

- All. RTI - Relazione tecnica illustrativa
- All. CNV - Schema di convenzione;
- All. RPA - Analisi di sensibilità paesistica – Relazione Paesistica
- All. GEO - dichiarazione di compatibilità geologica

007\_16\_PII\_All CNV\_04 schema convenzione

- All. PAR - Atto di proprietà
- All. STR - Studio del Traffico
- All. RIC - Relazione impatto commerciale

2. Il progetto di PII è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune, il Proprietario e il soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **ART. 20 - CESSIONI GRATUITE DI AREE AL COMUNE**

1. Il presente PII determina la cessione gratuita di aree a favore del Comune, a titolo di standard urbanistico e opere di urbanizzazione, così come individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera C), per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
  - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore verde, per mq 6.714,96;
  - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per opere di urbanizzazione, con il colore magenta, per mq 1.977,71.
2. La gestione e manutenzione delle aree cedute ai sensi del precedente comma 1, è disciplinata nei termini descritti al successivo art. 21, comma 3.
3. Le aree saranno cedute entro 90 giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di cui all'art. 18, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree sarà effettuata senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il PII e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che l'Operatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. L'Operatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili;

#### **ART. 21 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico del soggetto Attuatore fino all'approvazione del collaudo finale e fino a tale termine dette aree ed opere non potranno essere concesse in uso al Comune.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 18, comma 2, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo, salvo quanto previsto al successivo comma 3.

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree individuate in colore azzurro sulla tavola 05 allegata al progetto di PII, e riprodotta nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera D), per farne parte integrante e sostanziale, oggetto di cessione al Comune è in capo ai soggetti privati secondo quanto segue: ripristino e mantenimento in buona condizione di visibilità della segnaletica stradale orizzontale/verticale e dell'impianto di illuminazione pubblica comprensivo della sostituzione delle lampade e dei corpi illuminanti/pali di sostegno eventualmente danneggiati; rimozione puntuale dei rifiuti generati dagli utenti delle attività economiche presenti anche con svuotamento costante dei cestini portarifiuti; sgombero neve; il mantenimento in buono stato del tappeto di usura dell'asfalto (manutenzione ordinaria e straordinaria del manto bituminoso); il mantenimento del verde, in buono stato vegetativo, con esecuzione di almeno tre tagli durante il periodo primaverile/autunnale, potatura delle piante a medio/alto fusto a bisogno e comunque sempre qualora si ravvisassero situazioni di disagio per l'utenza ed i cittadini fruitori dell'area, ripiantumazione e sostituzione degli elementi arborei ed arbustacei che dovessero morire ovvero essere danneggiati dai veicoli.  
Ove la manutenzione ordinaria e straordinaria compete agli operatori commerciali, essi dovranno anche intestarsi il contatore di energia elettrica per l'illuminazione.
4. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal soggetto Attuatore o dai propri aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 14.
5. Fino all'approvazione del collaudo finale il soggetto Attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale resta in capo al soggetto Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

## **ART. 22 – OBBLIGHI RELATIVI ALL'ASSUNZIONE DI LAVORATORI**

1. L'Operatore, a seguito della realizzazione delle strutture di vendita previste, presumibilmente assumerà a tempo indeterminato del personale addetto alle attività ivi esercitate. Si darà preferenza, a parità di requisiti, alle assunzioni di persone residenti nel Comune di Concorezzo
2. L'Operatore, in accordo e con l'ausilio del Comune, renderà noti e pubblicherà i requisiti richiesti ed i criteri con cui si procederà alla selezione delle persone da assumere, criteri che devono essere uguali ai criteri utilizzati dalle società che si insedieranno.
3. Tra i criteri di selezione è fatto obbligo di valorizzare coloro i quali risultano aver già presentato la propria candidatura presso lo Sportello Lavoro istituito presso il Comune ovvero che abbiano partecipato ad



iniziative provinciali e regionali per la riqualificazione professione e reinserimento nel mercato del lavoro.

4. All'Amministrazione comunale sarà comunicato l'esito delle candidature, per i profili professionali richiesti, provenienti da Concorezzo e dell'esito delle eventuali assunzioni.
5. Nel caso in cui non si riuscisse ad assumere persone residenti nel Comune di Concorezzo, l'Operatore stesso, in accordo del Comune, estenderà la ricerca delle persone con i medesimi requisiti e criteri al territorio dei comuni direttamente confinanti e del circondario.

#### **ART. 23 – TRASCRIZIONE E SPESE**

1. Le spese tutte di predisposizione, stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione, nonché quelle per imposte e tasse, sono a carico del soggetto Attuatore.
2. Sono altresì a carico del soggetto Attuatore tutte le ulteriori spese (ivi comprese quelle di frazionamento) dovute in relazione alla stipula del presente atto.

#### **ART. 24 – NORME FINALI**

1. Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, si fa esplicito riferimento alle vigenti leggi in materia urbanistica, sia statali che regionali, al regolamento edilizio, al regolamento locale di igiene, alle norme tecniche di attuazione del piano delle regole del PGT, nonché ai regolamenti ed alle norme vigenti in materia.

Le parti autorizzano il signor Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente atto affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

E richiesto io Segretario comunale ho ricevuto questo atto dattiloscritto su numero \_\_ (\_\_\_\_) pagine "uso bollo" e \_\_ (\_\_\_\_) righe, escluse le firme.

Il medesimo da me letto alle parti che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono.