

COMUNE DI CONCOREZZO

Provincia di Monza e della Brianza

REP.N.

REPUBBLICA ITALIANA

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE
DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA E AMBIENTALE MEDIANTE
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATI
PLURIFAMILIARI IN VIA DANTE ALIGHIERI NR. 23**

L'anno duemila _____, il giorno _____, del mese di _____ presso il Palazzo Municipale, in Concorezzo, Piazza della Pace n. 2, avanti a me dottor Franco Andrea Barbera, 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. Arch. Marco Polletta, nato a Milano il 28.09.1962, 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 Coordinatore del Settore Tecnico 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

- 2.1 sig.ra **Parolini Antonia** nata a Concorezzo il 25.08.1929, residente a Concorezzo (MB) Via Dante nr. 23, codice fiscale PRLNTN29M65C952S, pensionata, stato civile vedova;
- 2.2 sig. **Vigano' Guido Giovanni** nato a Milano il 05.05.1957, residente a Concorezzo (MB) Via Dante nr. 23, codice fiscale VGNGGV57E05F205N, professione disoccupato, stato libero;
- 2.3 sig.ra **Vigano' Simonetta Cesarina** nata a Milano il 20.11.1962, residente a Concorezzo (MB) Via Cadore nr. 33, codice fiscale VGNSNT62S60F205W, professione casalinga, coniugata *in regime di comunione dei beni*;

in seguito indicati anche più semplicemente come “**soggetti attuatori**”.

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

premessi che:

A. i soggetti attuatori hanno la piena proprietà e disponibilità delle aree e fabbricati siti in Concorezzo, compresi nel perimetro dell'ambito *area a destinazione speciale nr. 12 – intervento da attuare tramite Permesso di Costruire Convenzionato e contraddistinti nel N.C.T. come segue:*

Foglio 17 part. 240 ente urbano h.0.01.60;
Foglio 17 part. 241 ente urbano h. 0.00.12;
Foglio 17 part. 242 ente urbano h. 0.30.67;
Foglio 17 part. 235 ente urbano h. 0.07.10;
Foglio 17 part. 309 ente urbano h. 0.00.18;
Foglio 17 part. 490 incolto prod. Cl. I h. 0.01.04 RD 0,03 RA 0,01
ed identificati al N.C.E.U di detto Comune come segue:
Foglio 17 part. 240 sub 701 via Dante A. 23 p.t-sl cat A/3 cl2 V 8,5
€. 548,74
Foglio 17 part. 241 e 242 sub 701
Foglio 17 part. 240 sub 2 via Dante A. 23 p.l cat A/3 cl2 V 7,5
€484,18;
Foglio 17 part. 309 via Dante A. 23 p.t- cat C/2 cl3 mq. 15 €.27,89;
Foglio 17 part. 235 sub 701 via Dante A. 23 p.t.-1-sl cat. D/I €
5.314,00;

B. le aree e i fabbricati anzidetti sono pervenuti ai soggetti
attuatori in forza di atto di successione.....

C. con atto di Divisione Giudiziale R.G. nr. 10502/2003 Rep.
Nr. 1833, Trascritto al registro Generale nr. 10211, registro
Particolare nr. 5303, presentazione nr. 85 del 02.02.2010, il
Tribunale di Monza ha attribuito, a favore delle aree
contraddistinte coi mappali di cui alla lett. A, servitù perpetua di
passo pedonale e carraio, nonché di passaggio delle reti
tecnologiche e per il posizionamento dei relativi contatori a carico
dell'area confinante, di proprietà del Sig. Viganò Alfredo,
identificata al Foglio 17 mapp. 509 e 510 parte (entrambi ex

mappale 489) e meglio individuato nell'elaborato grafico allegato alla presente;

C. con deliberazioni n. 9 del 15 febbraio 2012 e n. 10 del 16 febbraio 2012, il Consiglio Comunale del Comune di Concorezzo ha approvato definitivamente gli atti del Piano di Governo del Territorio (in seguito "P.G.T"), che, così come approvato dalle suddette Deliberazioni, ha assunto efficacia dal giorno 09/05/2012, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - B.U.R.L.;

D. le aree ed i fabbricati di cui alla lett. A) risultano classificati, dal vigente P.G.T., come *"Zona B2 a prevalente destinazione residenziale" Area a destinazione speciale n. 12 – intervento da attuare tramite permesso di costruire convenzionato"*;

E. l'utilizzazione edificatoria delle suddette aree è, dunque, disciplinata ai sensi degli articoli 4.3 - 4.4 - 4.5 - Titolo IV – delle norme di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. approvato. In particolare, il citato art. 4.5 prevede, per la zona B2, i seguenti indici e parametri edificatori:

- densità edilizia If. 1,95 mc/mq
- altezza 13,4 m fatta salva l'altezza esistente se maggiore
- n° massimo piani fuori terra 4, escluse le mansarde
- rapporto di copertura 35%
- rapporto di permeabilità 35%
- tipologia Edilizia edifici isolati di tipo condominiale

F. l'effettivo utilizzo dei parametri urbanistici sopra riportati è

regolato dalle *Norme d'Attuazione Disposizioni Generali - Titolo I* del P.G.T.;

G. in relazione alle aree e fabbricati di loro proprietà e nella loro disponibilità, in data 23/04/2013 (Prot. 10004) e con successiva integrazione in data 21/06/2013 (Prot. 14764), i soggetti attuatori hanno presentato al Comune una proposta preliminare di intervento tramite permesso di costruire convenzionato, comportante la riqualificazione urbanistica e ambientale, mediante demolizione dei fabbricati esistenti e costruzione di nuovi fabbricati plurifamiliari;

H. l'intervento proposto risulta conforme al P.G.T. vigente ed in particolare ai citati Artt. 4.3 - 4.4 - 4.5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;

I. sulla proposta preliminare di intervento di cui al precedente punto H), si è espressa la Conferenza dei Servizi comunale nella seduta del 25/05/2003, Prot. 12256 e, da ultimo, favorevolmente nella seduta del 24/06/2013 - Prot. n. 15014 del 25/06/2013;

J. il Coordinatore del Settore Servizi del Territorio in data 26/07/2013, Prot. 17453, ha emanato formale disposto interpretativo, che ha chiarito le modalità di intervento per le aree e i fabbricati di proprietà dei soggetti attuatori (ambito 12), così come disciplinate dall'art. 6 delle N.T.A. del P.d.R.

K. in data 29/07/2013, Prot. 17515, i soggetti attuatori hanno presentato proposta definitiva di intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale, mediante demolizione e ricostruzione di fabbricati plurifamiliari, corredata delle integrazioni e

modifiche disposte nel verbale della Conferenza dei Servizi del 24/06/2013 di cui al precedente punto J) e costituita dai seguenti documenti:

- tavola 01 Estratto di mappa, estratto di P.G.T. , ortofoto;
- tavola 02 Rilievo celerimetrico, sezioni fabbricati esistenti;
- tavola 03 Planivolumetrico esistente;
- tavola 04 Planimetria generale modificata, calcoli piani volumetrici;
- tavola 04A Planimetria generale, verifica superficie drenante;
- tavola 05 Planivolumetrico modificato;
- tavola 06 Individuazione area ad uso pubblico, opere di urbanizzazione, parcheggio;
- tavola 07 Inquadramento generale, pianta piano interrato, pianta piano terra;
- tavola 07A Inquadramento generale, pianta piano primo, secondo, terzo, copertura;
- tavola 08 Lotto d'intervento nr. 1, piante fabbricato in progetto;
- tavola 08H Lotto d'intervento nr. 1, dimostrazione abbattimento barriere architettoniche;
- tavola 09 Lotto d'intervento nr. 2, piante fabbricato in progetto;
- tavola 09H Lotto d'intervento nr. 2, dimostrazione abbattimento barriere architettoniche;
- tavola 10 Lotto d'intervento nr. 3, piante fabbricato in progetto
- tavola 10H Lotto d'intervento nr. 3, dimostrazione abbattimento barriere architettoniche;
- tavola 11 Sezioni;
- tavola 12 Prospetti;
- tavola 13 Particolare sezione-prospetto-particolari costruttivi;

tavola 14 Schema di fognatura, pianta piano interrato, pianta piano terra;

tavola 15 Particolari recinzioni, nicchie contatori e ingressi, essenze arboree;

tavola X Rendering;

A. Fascicolo tecnico;

B. Relazione descrittiva e computo metrico opere di urbanizzazione;

C. Cronoprogramma intervento;

L. in data 15/10/2013 al prot. n. 22413 i soggetti attuatori hanno richiesto al Comune di prevedere, all'interno della Convenzione, la possibilità di procedere all'intervento per lotti distinti, assentiti con autonomo titolo abilitativo, come generalmente avviene nelle procedure sottoposte a pianificazione attuativa;

M. con disposto dirigenziale del 21/10/2013, prot. 22854, il Coordinatore del Settore Servizi sul Territorio del Comune ha determinato di sottoporre l'istanza alla procedura di cui all'art.14 della L.R. 12/2005 s.m.i.

N. in coerenza con l'art. 46 della legge regionale n. 12/2005 s.m.i., la presente Convenzione, oltre alle opere da realizzare, individua le competenze e gli obblighi del **Comune** e dei **soggetti attuatori** dell'intervento, le modalità ed i tempi di esecuzione e le garanzie;

O. i soggetti attuatori sono in grado di assumere tutti gli impegni che derivano dalla Legge, dalla presente Convenzione e

dai titoli abilitativi convenzionati, come descritto e, soprattutto, come approvato dal Comune con gli atti indicati di seguito

Visti

1. l'esito favorevole, ricordato in premessa, della Conferenza dei Servizi del 25/05/2013 e del 24/06/2013, secondo la documentazione agli atti del Comune;
2. la richiesta pervenuta dai soggetti attuatori in data 15/10/2013, di operare, nell'ambito del convenzionamento, con una pluralità di titoli abilitativi per l'attuazione dell'intervento, essendo lo stesso realizzabile in distinti lotti operativi;
3. il disposto del Coordinatore del Settore Servizi sul Territorio di cui alla lettera N);
4. la delibera di Giunta Comunale n. del, esecutiva, con cui è stata adottata la proposta di intervento sull'area in oggetto, la quale viene unita alla presente sotto la lettera A) omessi gli allegati, i quali, conosciuti ed approvati dalle parti non vengono materialmente uniti a questo atto in quanto sono depositati presso la Segreteria Comunale di Concorezzo, con la sola esclusione, per ragioni di una migliore e più immediata comprensione della presente, dei seguenti:
 1. tavola C01 – Estratto mappa catastale, area di intervento, planivolumetrico, aree ad uso pubblico, aree di proprietà e tabella superfici, già allegata alla presente Convenzione sotto la lettera D);
 2. altri documenti espressamente individuati nel seguito della presente.
5. la delibera di Giunta Comunale n.del, esecutiva,

con la quale è stato approvato definitivamente l'intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale Convenzionato, allegata alla presente sotto la lettera **B)**

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

Articolo 1 – Approvazione delle premesse e degli allegati

Le Parti approvano espressamente le premesse e gli allegati in esse indicati (lett. L.), nonché tutte le tavole e gli elaborati dell'intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale mediante demolizione e ricostruzione di fabbricati plurifamiliari in via Dante Alighieri n. 23, i quali costituiscono, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se, come già detto, non sono tutti materialmente allegati a questo documento.

Articolo 2 – Attuazione dell'intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale convenzionato

Con la sottoscrizione della presente Convenzione, i **soggetti attuatori** si obbligano, per sé e /o i propri successori o aventi causa, a dare attuazione all'intervento, nei modi e con le forme previste nella documentazione costituente l'intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale, nella presente Convenzione, nel Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Concorezzo, nei Regolamenti comunali, nonché

secondo la normativa, sia regionale che statale, vigente in materia. Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla presente Convenzione, si descrive di seguito l'area di proprietà dei soggetti attuatori, sita in Concorezzo, ed indicata con bordo arancione sulla Tavola allegata alla presente, della superficie fondiaria reale pari a mq. 3.972,00, catastalmente individuata come in premessa sub lett. A).

COERENZE, da nord in senso orario:

- Nord: Part. 503, 238, del Foglio 17;
- Est: Via Dante Alighieri
- Sud: Part. 254, 251 del Foglio 17;
- Ovest: 488, 510, 212, 456 del Foglio 17.

Articolo 3 - Oggetto dell'intervento e situazione di fatto dell'area e fabbricati

L'intervento di cui alla presente Convenzione interessa il comparto residenziale costituito da tutti i fabbricati e le aree di proprietà dei soggetti attuatori, descritti in premessa e nella Tavola C01.

La superficie catastale dell'intervento è pari a mq. 4.043,00, corrispondente ad una superficie fondiaria, da rilievo celerimetrico, di complessivi mq. 3.972,00, a cui compete, in forza dell'Atto di Divisione Giudiziale di cui alla premessa sub lett. C), una capacità edificatoria complessiva di mc. ~~7.540,66~~, 7.745,40 (mc. 3.972,00 x 1,95 mc./mq.) di cui mc. 7.488,78 nella disponibilità dei soggetti attuatori e mc. ~~51,87~~ 256,52 nella disponibilità del sig. Vigano Alfredo. Si dà atto che parte della suddetta volumetria di mc. 7.488,78 e segnatamente mc. 4.567,80, derivano dal recupero della volumetria relativa ai fabbricati

esistenti in demolizione; la residua volumetria, pari a mc. 2.920,98 è di nuovo impianto.

L'intervento prevede la demolizione integrale degli edifici esistenti e la costruzione di 5 (cinque) nuovi edifici a destinazione residenziale, di forma e dimensioni varie e con altezze diverse, in attuazione degli indici edificatori previsti dal vigente P.G.T., il tutto come meglio specificato nella tavola di progetto n. 04- all....
Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 28/12/2007, n. 33, si dà atto che la volumetria complessiva della proposta progettuale non computa il volume generato dall'involucro esterno degli erigendi fabbricati.

Articolo 4 - Durata e modalità di intervento

Tutti gli interventi previsti e regolati dalla presente Convenzione dovranno essere realizzati ed ultimati entro il termine di 10 anni, a far tempo dalla sottoscrizione della presente Convenzione, e comunque entro il termine di validità del relativo titolo abilitativo edilizio (salve le proroghe consentite dalla legge), nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte della Convenzione medesima, dello strumento urbanistico generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Concorezzo, nonché delle leggi nazionali e regionali vigenti al momento della stipula della stessa Convenzione, tranne nei casi di norme che la legislazione fa obbligo di rispettare al momento della emanazione o perfezionamento dei titoli abilitativi edilizi.

Come indicato in premessa, l'intervento è distinto in 3 Fasi, corrispondenti a 3 diversi Lotti, come indicati nel cronoprogramma, di cui alla lettera L) delle premesse e sintetizzabili come segue:

- prima fase: demolizione integrale dei fabbricati dismessi, con accesso da Via Dante Alighieri, identificati nella Tavola C01 allegata alla presente-all..., e realizzazione dei nuovi fabbricati identificati nella stessa con le lettere A e B, nonché delle opere di urbanizzazione, dei parcheggi assoggettati a servitù di uso pubblico e della strada privata di accesso carraio da Via Monte San Michele, come meglio individuati nella stessa Tavola C01;
- seconda fase: realizzazione del fabbricato identificato con la lettera C nella Tavola C01;
- terza fase: realizzazione dei fabbricati identificati con le lettere D e E, della tavola suddetta.

Le previsioni di cui al richiamato cronoprogramma sono comunque da intendersi indicative e potranno essere modificate, a discrezione dei soggetti attuatori, anche in relazione ad una diversa successione delle fasi, nonché della realizzazione delle costruzioni, pubbliche e private, all'interno delle fasi medesime, nel rispetto delle tempistiche di realizzazione di cui all'art. 7 della presente Convenzione.

Resta inteso che le opere di urbanizzazione e di uso pubblico, di cui sopra, dovranno essere ultimate prima del completamento delle opere di carattere privato.

Sin d'ora le Parti danno atto che, al fine di ridurre disagi alla viabilità esistente, l'accesso carraio al nuovo complesso residenziale avverrà dalla nuova strada privata, in derivazione dalla Via Monte San Michele, mentre l'accesso pedonale sarà sia dalla Via Dante Alighieri al civico nr. 23 sia dalla Via Monte San Michele.

Si dà altresì atto che, come premesso, la realizzazione della strada privata di accesso avverrà in conformità alle previsioni dell'atto di

Divisione Giudiziale di cui alle premesse, sub lettera C). Il titolo abilitativo edilizio relativo alla realizzazione della suddetta strada, dovrà essere sottoscritto anche dal Sig. Viganò Alfredo, in qualità di proprietario dell'area interessata da servitù perpetua di passo pedonale e carraio, nonché di passaggio delle reti tecnologiche e per il posizionamento dei relativi contatori, in favore delle aree di cui ai mapp. lett. A delle premesse di proprietà dei **soggetti attuatori**, area identificata al Foglio 17 mapp. 509 e mapp. 510 parte (entrambi ex mappale 489) e meglio individuata nella Tavola C01 allegata sub...;

Articolo 5 - Modificazioni planivolumetriche

In sede esecutiva potranno essere apportate modifiche planivolumetriche e di progetto rispetto alle previsioni approvate, senza necessità alcuna di variante alla presente Convenzione, a condizione che le stesse non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico. In particolare non necessiteranno di variante le modifiche recanti diversa distribuzione o localizzazione dei volumi e/o degli edifici assentiti all'interno del relativo ambito di galleggiamento, come individuato nella Tavola C01 allegata alla presente Convenzione, o delle diverse altezze, sagome, dimensioni e involucri degli edifici. Rimane parimenti inteso che non necessitano di variante e potranno essere realizzate tramite titolo abilitativo semplice, previa corresponsione dell'eventuale conguaglio sul contributo di costruzione, le eventuali variazioni di destinazione d'uso ammesse dalla strumentazione urbanistica vigente.

Articolo 6 - Concorso ai fabbisogni urbanizzativi

Con riferimento al concorso ai fabbisogni urbanizzativi, conseguenti all'intervento previsto sull'area di proprietà dei soggetti attuatori, le parti danno atto che, ai sensi del vigente P.G.T., la realizzazione della volumetria di cui all'art. 3 della presente Convenzione comporta l'obbligo, a carico dei soggetti attuatori, di cessione al Comune di aree pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, nella misura che segue:

- in applicazione del meccanismo compensativo, di cui agli artt. 5.1 e 5.2 delle N.T.A. del Documento di Piano, titolo II, del vigente P.G.T., i soggetti attuatori sono tenuti a reperire e cedere al Comune un'area capace di generare il 10% del volume insediabile (eccedente quello recuperato), corrispondente a mc 292,10 (2.920,98 x 10%). Tale area in cessione deve dunque avere una superficie pari a **584,20 mq** (con indice 0,5 mc/mq);

- in applicazione dell'art. 9.1 del Piano dei Servizi, titolo III, del vigente P.G.T., i soggetti attuatori sono altresì tenuti a reperire e cedere al Comune aree per servizi pubblici o di interesse pubblico generale, per una superficie pari a 30 mq. ogni 110 mc del volume già esistente sul lotto e recuperato, corrispondente a mc. 4.567,80. Tali aree hanno dunque superficie complessiva di mq. **1.245,76** (mc. 4.567,80 / 110 mc x 30 mq), che possono essere monetizzati, fatta salva una quota pari a 8 mq. ogni 110 mc, da destinarsi a parcheggio di uso pubblico.

Per l'intervento progettato è dunque prevista una dotazione di aree pubbliche o di interesse pubblico generale pari ad un totale di mq. **1829,96.**

In considerazione di quanto sopra, i **soggetti attuatori** si obbligano:

- ad asservire ad uso pubblico l'area di loro proprietà, avente estensione di mq. 545,00, individuata con perimetro a tratteggio in colore blu nella Tavola C01 allegata al presente atto, nonché a realizzare, sopra l'area medesima, un parcheggio di uso pubblico;
- a monetizzare la restante parte delle aree richieste in cessione, pari mq. 1.284,96 (mq. 1.829,96 dedotti mq.545 di cui sopra), per un valore di Euro/mq 51.25, con un importo complessivo pari a Euro 65.854,20

Le parti si danno reciprocamente atto che il suddetto importo di euro 65.854,20 =
(eurosessantacinquemilaottococinquantaquattro/20) è stato versato presso la Tesoreria Comunale prima della stipula della presente Convenzione, come dalla seguente quietanza rilasciata dal Tesoriere stesso descritta di seguito:

1. quietanza n. _____ del _____,
per € 65.854,20 = Sig.ri Parolini Antonia, Viganò
Simonetta Cesarina e Viganò Guido Giovanni

I **soggetti attuatori** garantiscono che le aree di loro proprietà, interessate da asservimento, sono libere da iscrizioni ipotecarie, occupazioni o concessioni, da trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, da servitù apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da gravami e vincoli di ogni specie.

Articolo 7 - opere di urbanizzazione

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, meglio descritte nell'elaborato, relazione e computo di cui alla precedente

sub lettera L), i **soggetti attuatori** dovranno presentare al **Comune** i progetti esecutivi, i quali dovranno essere definiti ed approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base delle previsioni, anche di ordine economico, contenute nell'**istanza di intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale presentata il 29/07/2013 Prot. 17515**, di cui alla lettera L delle premesse della presente Convenzione. La realizzazione delle opere dovrà essere preceduta da richiesta e conseguente rilascio del permesso di costruire o D.I.A., in tempo utile per il completamento dei lavori entro il termine di validità della presente Convenzione, pari a 10 anni, ed in ottemperanza a quanto specificato nei seguenti documenti:

1. tavola 06 – individuazione area ad uso pubblico: opere di urbanizzazione, parcheggio,
2. relazione descrittiva e computo metrico opere di urbanizzazione,

entrambe di cui alle premesse sub lett. L).

Il rilascio dei certificati di agibilità o l'efficacia di atti equipollenti, anche limitatamente ad una sola unità degli edifici, sarà subordinato al preventivo completamento, collaudo e consegna della porzione di opere di urbanizzazione di pertinenza alle superfici fondiarie degli edifici di cui si richiede l'abitabilità al Comune.

I lavori dovranno essere completati dai **soggetti attuatori** entro i termini di validità dei titoli abilitativi e, cioè, entro 4 (quattro) anni dal loro rilascio o dalla data di efficacia della D.I.A..

Eventuali rinnovi o proroghe, nei casi consentiti dalla legge, non potranno comunque superare il termine di validità della presente Convenzione.

Dell'inizio e fine lavori è data comunicazione al **Comune**, secondo la modulistica in uso presso l'Ufficio Tecnico Comunale. L'atto di costituzione di servitù e di individuazione catastale dell'area, di proprietà privata, destinata a parcheggio di uso pubblico, dovrà essere sottoscritto a ministero di Notaio scelto dai **soggetti attuatori**, con oneri a loro carico, precedentemente al collaudo dell'opera ed alla richiesta di certificato di agibilità degli interventi privati relativi alla prima fase, così come illustrata nel precedente art. 4 e meglio declinato nel successivo art.9.

Articolo 8 – Oneri di urbanizzazione

Il rilascio dei singoli titoli edilizi e/o l'efficacia delle D.I.A. sono subordinati al pagamento degli oneri di urbanizzazione primari e secondari di cui all'art. 44 della L.R. 11/03/2005, n. 12 s.m.i., nonché al pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. 11/03/2005, n° 12 s.m.i., con le modalità e secondo le tariffe vigenti nel Comune di Concorezzo al momento del rilascio e/o presentazione del titolo stesso .

Fermo restando il riferimento temporale di cui sopra, per il calcolo definitivo e per l'eventuale conguaglio a favore del **Comune**, i **soggetti attuatori** 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 dell'**istanza di intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale presentata il 29/7/2013 Prot. 17515**, di cui alla lettera L) delle premesse della presente Convenzione, ammontano complessivamente ad **euro 135.172,48** (~~euro centotrentacinquemilacentosettantadue,48 centesimi~~), 154.044,21 (~~euro centocinquantaquattromilaquarantaquattro/21~~) così

quantificati:

Oneri di urbanizzazione primaria:

edilizia residenziale libera: 7.488,78 mc x 7,60 euro/mc= €
56.914,73

Oneri di urbanizzazione secondaria:

edilizia residenziale libera: 7.488,78 mc x 12,97 euro/mc = €
97.129,48

I soggetti attuatori si impegnano a versare i suddetti importi ed il costo di costruzione preventivamente al rilascio o all'efficacia del primo titolo edilizio, con facoltà di chiederne la rateizzazione; sui versamenti eventualmente differiti saranno applicati gli interessi nella misura di cui al tasso legale e sarà richiesto il deposito dei titoli fideiussori a garanzia dell'importo rimanente.

Articolo 9– Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie a scomputo oneri corrispondenti

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11/03/2005, n. 12 s.m.i., i **soggetti attuatori** vengono autorizzati e, conseguentemente, si obbligano nei confronti del **Comune**, a realizzare direttamente, a loro cura e spese, le seguenti **Opere di urbanizzazione primaria:**

parcheggio privato asservito ad uso pubblico con accesso da via Monte San Michele consistenti in: sbancamento, smaltimento in discarica, cassonetto stradale, formazione marciapiede, pavimentazioni bituminose, cordoli in granito, rete smaltimento acque piovane, rete illuminazione, segnaletica e verde di completamento.

Le stesse opere sono meglio rappresentate negli elaborati (all...):

1. tavola 06 – individuazione area ad uso pubblico: opere di urbanizzazione, parcheggio;

2. relazione descrittiva e computo metrico opere di urbanizzazione.

Le **Parti** si danno atto che i prezzi contenuti nel Computo metrico estimativo richiamato sono stato desunti dal Bollettino della Camera di Commercio di Milano n 1, relativo al 1 trimestre 2013, con l'applicazione di uno sconto del 15% ; il prezzo di esecuzione delle opere, pertanto rimane fissato convenzionalmente in:

~~32.450 euro~~ 48.700,00 (quarantottomilasettecento) + IVA per opere di urbanizzazione primaria;

Poiché detti importi risultano inferiori ai corrispondenti oneri, le **Parti** convengono che, con l'esecuzione delle opere in questione, vengono scomputati a favore dei **soggetti attuatori** gli oneri di urbanizzazione primaria fino al raggiungimento del valore di cui sopra, con l'intesa che gli stessi dovranno versare al **Comune** la somma di ~~24.464,53~~ 8.214,73) ottomiladuecentoquattordici/73) fino al raggiungimento dell'importo di euro 56.914,73 (cinquantasemilanovecentoquattordici, 73 centesimi) dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, il tutto salvo quanto previsto dall'articolo 8 della presente Convenzione, in relazione a variazioni in aumento (di aliquote o di importi derivanti da maggiore volumetria) intervenute 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 delle opere di urbanizzazione primaria dovesse subire lievitazione in aumento rispetto a quello convenzionalmente fissato sopra, la differenza rimarrà a carico dei **soggetti attuatori**. Nel caso opposto, la differenza 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 **soggetti attuatori** 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 **soggetti attuatori**, il collaudatore che effettuerà anche verifiche in corso d'opera con libero accesso all'area di cantiere. I soggetti attuatori daranno comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori. Il completamento e la corretta esecuzione 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 **soggetti attuatori**. Prima del collaudo e della consegna delle opere al **Comune**, i **soggetti attuatori** dovranno, se non ancora avvenuto, promuovere, con oneri a loro carico, l'identificazione catastale delle aree cedute al **Comune**, così come previsto in seguito.

Contestualmente al rilascio del predetto certificato di collaudo, l'Amministrazione Comunale prenderà in carico il parcheggio ad uso pubblico, del quale i soggetti attuatori si obbligano, per sé e aventi causa, ad assumere l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria perpetua sia in relazione alle opere inerenti la manutenzione sia della strada, in tutte le sue componenti (corsie, stalli di sosta, marciapiedi, segnaletica orizzontale e verticale, arredo urbano, il tutto a titolo esemplificativo non esaustivo), sia del verde a manto erboso o piantumato.

Articolo 10 – Realizzazione strada di accesso carraio da via Monte San Michele

I soggetti attuatori, preventivamente al rilascio o all'efficacia del primo titolo edilizio, di cui alla fase 1 dell'art. 4, dovranno

presentare idonea istanza edilizia per la realizzazione della strada privata di accesso carraio da Via Monte San Michele, nel rispetto del parere favorevole di cui al punto J) delle premesse ed in esecuzione dell'atto di divisione giudiziale, di cui alla premessa C), sottoscritta anche dal Sig. Viganò Alfredo, in qualità di proprietario dell'area gravata, secondo il suddetto atto, da servitù perpetua di passo pedonale e carraio, nonché di passaggio delle reti tecnologiche e per il posizionamento dei relativi contatori, in favore dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare la strada di accesso dalla Via Monte San Michele, come indicato alla Tavola C01, su area identificata al foglio 17 mapp. 509 e 510 parte (ex mappale 489) di proprietà di terzi, senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dei costi sostenuti .

Articolo 11 – Cauzioni

I soggetti attuatori, a garanzia di tutti gli obblighi previsti a loro carico nella presente Convenzione, costituiscono una cauzione di ~~32.450,00 euro~~ = € 48.700,00 pari all'importo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, mediante la seguente fideiussione:

- polizza n. _____ della _____ di _____, emessa in data _____, per € ~~32.450,00~~ = € 48.700,00.

In caso di inadempimento a uno o più obblighi assunti dai soggetti attuatori, il Comune dovrà segnalare l'inadempimento stesso mediante lettera raccomandata a.r. e/o pec, assegnando ai soggetti attuatori un termine ad adempiere non inferiore a 60 giorni.

Decorso inutilmente tale termine, il Comune potrà avvalersi incondizionatamente e nel modo più ampio delle citate garanzie fideiussorie.

La cauzione rimarrà valida ed efficace sino allo svincolo, che sarà effettuato dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione e la verifica dell'ottemperanza ad ogni altra obbligazione contenuta nella presente Convenzione.

La cauzione potrà essere ridotta, a richiesta dell'operatore ed a giudizio discrezionale del Comune, in rapporto alle opere effettivamente eseguite, dopo l'approvazione dei collaudi parziali, Anche in tal caso, la cauzione non potrà mai essere ridotta oltre il 30% di quella originaria

Articolo 12 - Trasmissione delle obbligazioni

In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto di intervento, le obbligazioni assunte con il presente atto in ordine ai contenuti vincolanti di progetto, all'assoggettamento a servitù di uso pubblico di aree di proprietà dei soggetti attuatori di cui all'art. 6 che precede e al pagamento degli oneri di urbanizzazione, si intendono trasferite in capo al soggetto subentrante.

I **soggetti attuatori** alienanti rimarranno svincolati da ogni impegno nei confronti del **Comune** solo dal momento in cui produrranno al **Comune** stesso copia della documentazione comprovante la ricostituzione delle relative garanzie da parte dei loro aventi causa, e dopo che le stesse saranno ritenute regolari dal **Comune** medesimo. Qualora l'atto di alienazione totale o parziale fosse stipulato prima del rilascio/perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi agli interventi oggetto della presente Convenzione, i suddetti titoli abilitativi dovranno essere intestati direttamente al soggetto subentrante. Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio/perfezionamento dei titoli abilitativi

edilizi, gli stessi dovranno essere tempestivamente volturati, o dovrà essere comunicato il subentro, a favore dello stesso subentrante.

Articolo 13 - Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione, si rinvia alla normativa vigente, compresa quella statale, regionale e comunale.

Articolo 14 – Osservanza norme urbanistiche

Ai sensi dell'art. 30, D.P.R. 06/06/2001, n. 380, i soggetti attuatori dichiarano, sotto la loro responsabilità, con le formalità previste dall'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, che le aree e i fabbricati di loro proprietà, compresi nell'ambito¹² assoggettato a permesso di costruire convenzionato, sono destinati a zona B2 residenziale. Contestualmente i soggetti attuatori producono n. 1 certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal **Comune di Concorezzo** in data _____, col n.prot. _____, che viene allegato, ad ogni effetto, al presente atto con la sigla . I soggetti attuatori, dichiarano, altresì, che, dalla data del rilascio del suddetto certificato ad oggi, non sono intervenute variazioni rispetto alle prescrizioni urbanistiche citate.

Articolo 15 – Regime patrimoniale dei beni

I soggetti attuatori dichiarano di trovarsi nello stato civile e nel regime patrimoniale dei beni indicati in epigrafe al presente atto. Ad ogni modo, esse fanno presente che, stante le modalità di acquisizione – successione per causa di morte - i beni oggetto del presente atto sono da considerarsi, ai sensi dell'art. 179, lettera b)

del Codice Civile, personali.

Articolo 16 - Registrazione, trascrizione, benefici fiscali

La presente Convenzione sarà debitamente registrata e sarà trascritta presso l'ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità immobiliare Circoscrizione 2[^] - con rinuncia delle parti ad eventuali diritti di ipoteca legale e con esonero per l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione 2[^] - da ogni responsabilità a riguardo.

Ai fini della registrazione e trascrizione, le parti richiedono l'applicazione di ogni beneficio fiscale, trattandosi di Convenzione urbanistica e di presupposto per il rilascio di permesso di costruire (art. 20, legge 28 gennaio 1977, n.10).

Per eventuali necessità di dover quantificare il valore delle cessioni previste nel presente atto, le parti dichiarano di rinviare alla quotazione unitaria riportata nel precedente articolo 6.

Articolo 17 – Spese conseguenti alla Convenzione

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione sono a totale carico dei **soggetti attuatori**.

Le **Parti**, le quali hanno i requisiti di legge, espressamente dispensano me, Ufficiale rogante, dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne già preso conoscenza.

E richiesto, io Ufficiale rogante, ho ricevuto questo atto che pubblico leggendolo ai comparenti, che lo approvano, confermano e sottoscrivono meco, anche marginalmente.

Quest'atto, interamente dattiloscritto da persona di mia fiducia, occupa di _____ fogli, _____intere facciate, _____ righe di questa, oltre le firme.

Letto, approvato e sottoscritto.

I soggetti attuatori:

1. Parolini Antonia
2. Viganò Guido Giovanni
3. Viganò Simonetta Cesarina

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

(arch. Marco Polletta)

L'UFFICIALE ROGANTE

(dr. Franco Andrea Barbera)

Parolini Antonia
Viganò Guido Giovanni
Viganò Simonetta Cesarina
