

Dott.
NOTAIO

Comune di Limbiate



Protocollo Generale
Nr.0014939 Data 04/05/2010
Tit. 06.03 Arrivo

Repertorio numero 38660/13545

CONVENZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE EX LR 23/97 COMPARTO

AREA DI VIA MONZA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, il giorno tre del mese di marzo

3 marzo 2010

in Limbiate, presso gli uffici della società

siti in

Avanti me dottor

notaio in Giussano, iscritto presso

il Collegio Notarile di Milano, sono comparsi i signori:

- (

, nato a) il giorno

n-

3, domiciliato per la carica in

e

REGISTRATO A DESIO
il 2 MAR. 2010

al n° 2785 serie AT

con EURO 168,00

di cui:

REG.

TRAS.

CAT.

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in pro-

prio ma nella sua qualità di Responsabile Area Pianificazione

Territoriale e Ambientale ed in rappresentanza del:

- "COMUNE DI LIMBIATE",

con sede in Limbiate, via Monte Bianco n. 2

codice fiscale 83005620154

Partita IVA 00986290963

a quanto infra autorizzato in forza di decreto numero 29 emes-

so dal Sindaco del Comune di Limbiate in data 30 maggio 2008

che, in copia certificata conforme all'originale, al presente

atto si allega sotto la lettera A) per formarne parte inte-

Dott. LUCA LORI - NOTAIO

grante e sostanziale;

, nato

domiciliato per la carica

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi in legale rappresentanza della società:

con sede

codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Milano

capitale sociale euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero)

codice fiscale Partita IVA

a quanto infra autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della società suddetta in data 19 febbraio 2010 che, in copia certificata conforme all'originale, per estratto dal relativo libro in data odierna a mia cura, al presente atto si allega sotto la lettera B) per formarne parte

integrante e sostanziale;

dell'identità personale dei quali io notaio sono certo che, con il presente atto, mi richiedono di far constare quanto segue:

PREMESSO

* che la società

" è proprietaria degli immobili

siti IN COMUNE DI LIMBIATE

e distinti in Catasto come segue:

Catasto Terreni:

Foglio 15 (quindici) mappali numeri:

- 53 (cinquantatre) - Ente Urbano - Are 96.85 (are novantasei e centiare ottantacinque);

- 134 (centotrentaquattro) - Incolt Prod 2 - Are 61.95 (are sessantuno e centiare novantacinque) - R.D.EURO 1,92 - R.A.EURO 0,64;

- 94 (novantaquattro) - Ente Urbano - Are 31.10 (are trentuno e centiare dieci);

- 111 (centoundici) - Incolt Prod 2 - Are 51.00 (are cinquantauno e centiare zero zero) - R.D.EURO 1,58 - R.A.EURO 0,53;

Catasto Urbano:

Foglio 15 (quindici) mappali numeri:

- 94/sub. 1 (novantaquattro subalterno uno) - via Monza n. 69

- p. T - Cat. D/8 - R.C.EURO 16.807,73;

- 94/sub. 2 (novantaquattro subalterno due) - via Monza n. 69

- p. 1 - Cat. A/2 - Cl. 4 - vani 10 - R.C.EURO 1.265,32;

- 53/sub. 705 (cinquantatre subalterno settecentocinque) - via Monza n. 75 - p. 2 - Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 5,5 - R.C.EURO 411,87;

- 53/sub. 707 et 134 (cinquantatre subalterno settecentosette et centotrentaquattro) - GRAFFATI - via Monza n. 75 - p. T-1-2-S1 - Cat. D/8 - R.C.EURO 205.672,00.

COERENZE IN CORPO ED IN CONTORNO:

mappali 143, 141, 139, 138, 137, 57, strada statale Saronno-Monza, mappali 51, 96, 95, via Isonzo e via Salerno;

* che dette aree, aventi estensione complessiva pari a metri

quadrati 24.090 (ventiquattromilanovanta) (superficie catastale) e metri quadrati 23.820 (ventitremilaottocentoventi) (su-

perficie rilevata), sono come segue classificate dal vigente

PRG, approvato con deliberazione GRG n. 52194 del 1 marzo

1990, e successive varianti parziali:

- mappali 53 (cinquantatre), 111 (centoundici) parte e 94 (novantaquattro) parte (metri quadrati 12.749 - dodicimilasette-

centoquarantanove): zona D2 - Attività produttive con caratteristiche terziario - commerciali, disciplinate dall'articolo

18 delle NTA;

- mappali 94 (novantaquattro) parte e 111 (centoundici) parte (metri quadrati 4.599 - quattromilacinquecentonovantanove):

zona D - Insedimenti industriali ed artigianali, disciplinate dall'art. 18 delle NTA;

- mappale 134 (centotrentaquattro) (metri quadrati 6.472 - seimilaquattrocentosettantadue): zona PP - Attrezzature di

servizio alla viabilità destinata a parcheggio privato di uso pubblico, disciplinata dall'articolo 24 delle NTA;

* che sulle medesime aree, tutte site lungo la SP ex SS n. 527

"Bustese", attualmente insistono le edificazioni ed attrezzature, meglio descritte nella Relazione tecnica, costituenti

gli insediamenti commerciali esistenti ed attivi del supermer-
cato " " e dell'insediamento " "s", ed annessi spazi
di parcheggio;

* che, relativamente a dette aree ed insediamenti, già in pre-
cedenza in esercizio quali strutture commerciali autonome, la
lottizzante ha conseguito, a seguito di positivo esperimento
della conferenza dei servizi ex art. 9 D. Lgs. 114/98, auto-
rizzazione unitaria per grande struttura di vendita - centro
commerciale (numero 19/07 del 6 novembre 2007), già attivata
ed attualmente in esercizio sul sito;

* che sussiste, peraltro, l'esigenza di procedere ad una com-
plessiva riorganizzazione degli insediamenti medesimi, in vi-
sta della loro gestione unitaria, al contempo procedendosi al-
la riqualificazione edilizia, funzionale e strutturale delle
parti più risalenti e degradate degli edifici esistenti, onde
pervenire ad un assetto complessivo moderno e sostenibile;

* che, al contempo, sussistono necessità immanenti di raziona-
lizzazione della SP ex SS n. 527, nel tratto di interesse, con
riferimento alla realizzazione di nuova rotatoria di smista-
mento per gli allacci in direzione nord - sud con particolare
ma non esclusivo riferimento ai movimenti da e per la SP n. 44
bis "Comasina", alla eliminazione delle manovre vietate in ma-
no sinistra, alla chiusura di molteplici affacci esistenti
sulla viabilità principale, il tutto unitamente alla realizza-
zione di nuova viabilità di collegamento tra detta rotatoria e

Via Isonzo, alla predisposizione di allacci per futuri collegamenti alla Via Bologna (direttrice per Senago), al parziale disassamento del tracciato per conseguire riduzioni di velocità, come meglio descritto negli allegati di Relazione e di progetto;

* che, alle finalità da ultimo indicate, in data 18 ottobre 2008, la lottizzante ha presentato al Comune di Limbiate ed alla Provincia di Milano, Ente in allora titolare della viabilità di che trattasi, progetto inerente le opere viabilistiche di che trattasi, comprensivo di connesso progetto di riqualificazione ambientale e paesistica delle aree site al contorno della viabilità medesima, finalizzato a cogliere le opportunità derivanti dalle modifiche in oggetto per apprestare opere di ricomposizione e valorizzazione naturalistica, coerenti con le indicazioni del Repertorio B del PTCP di Milano, del tracciato viabilistico medesimo;

* che, a seguito degli approfondimenti istruttori svolti, con conferenza svoltasi, unitamente al Comune, in data 24 aprile 2009, la Provincia di Milano ha espresso parere preliminare favorevole al progetto di che trattasi, successivamente formalizzato con provvedimento comunale, prot. n. 20371 del 24 giugno 2009;

* che, nelle more, la lottizzante aveva presentato, in data 9 gennaio 2009, proposta di Piano di Lottizzazione, da approvarsi con le procedure di cui all'articolo 3 della LR n. 23/97 -

tuttora ammissibili, in periodo transitorio sino all'approva-
zione del PGT, per effetto della disposizione di cui all'arti-
colo 25, comma 1, LR n. 12/2005 - per la contestuale approva-
zione di varianti al PRG vigente di cui alle fattispecie del-
l'articolo 2 (in specifico, lettere a), b), e), f), h) del
comma 2), finalizzate, da un lato, a recepire la riorganizza-
zione e razionalizzazione planivolumetrica del comparto e,
dall'altro, a conformizzare i nuovi progetti viabilistici, an-
nessi al PL;

* che, in merito ai richiamati aspetti di variante urbanisti-
ca, è stata avviata, con delibera G.C. n. 169 in data 22 lu-
glio 2009, preventiva procedura di esclusione dalla Valutazio-
ne Ambientale Strategica;

* che, a seguito di esperimento degli incombeni previsti dal-
la vigente normativa regionale (cfr. art. 4 LR n. 12/2005, DCR
n. VIII/351 del 13 marzo 2007, DGR n. VIII/6420 del 27 dicem-
bre 2007) e, in particolare, dello svolgimento di Conferenza
di Verifica in data 25 settembre 2009, con determinazione del
Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale ed Ambien-
tale - Autorità Competente, numero 349 del 06 ottobre 2009, è
stata dichiarata la esclusione della pianificazione attuativa,
ed annesse varianti, di cui in oggetto, dalla procedura di
VAS, fermo restando che il presente Piano recepisce le pre-
scrizioni apposte ad esito di quanto esposto;

* che il Piano di Lottizzazione, come da ultimo elaborato, a

seguito degli approfondimenti effettuati in fase istruttoria,

consta dei seguenti elaborati:

TAV-01 - Inquadramento

TAV-02 - PRG in variante

TAV-03 - Stato di fatto, dati dimensionali

TAV-04 - Stato di fatto, Pianta prospetti e sezioni

TAV-05 - Progetto, dati dimensionali: S.L.P. S.C. Standard

TAV-06 - Progetto, dati dimensionali: Aree parcheggi, verde,

vendita

TAV-07 - Progetto, prospetti

TAV-08 - Confronto area SP ex SS 527

TAV-09 - Documentazione fotografica: stato di fatto

TAV-10 - Documentazione fotografica: rendering di progetto

All. A - Relazione illustrativa

All. B - Computi metrici estimativi

A - Progetto di adeguamento viabilistico SP ex SS 527

All.1 - Ipotesi viabilistica

B - Progetto di sistemazione paesistica;

* che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o

altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione;

* che la proposta di P.L. è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale numero 46 in data 15 ottobre 2009, esecutiva che, in copia certificata conforme all'originale, al pre-

sente atto si allega sotto la lettera C);

* che, nei successivi trenta giorni, a partire dalla data del 19 ottobre 2009, e perciò sino al 18 novembre 2009, il Piano di lottizzazione adottato è stato posto in pubblicazione, nelle forme di Legge;

* che dopo l'adozione del P.L. sopra citato è pervenuto parere favorevole condizionato da parte della competente A.S.L. 3 di Desio in data 25 novembre 2009 Prot. numero 36169;

* che ai sensi della L.R. 12/2005 non necessita parere della competente Provincia di Monza e Brianza sotto il profilo urbanistico come dalla stessa dichiarato con nota Prot. numero 38088 del 14 dicembre 2009;

* che in data 14 dicembre 2009 Prot. numero 38035 è pervenuto all'Amministrazione Comunale parere favorevole di massima da parte del Settore Viabilità della Provincia di Monza e Brianza relativamente al nuovo assetto della ex S.S. 527 "Bustese";

* che, nei successivi trenta giorni, a partire dalla data del 18 novembre 2009, e perciò sino alla data del 18 dicembre 2009, è decorso il termine per la presentazione delle osservazioni; essendo pervenuta n. 1 osservazione, si è provveduto alla controdeduzione;

* che, successivamente, con delibera del Consiglio Comunale numero 71 del 29 dicembre 2009, esecutiva, che, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto si allega sotto la lettera D), si è dato luogo ad approvazione finale

del Piano di Lottizzazione, successivamente oggetto di pubblicazione sul BURL, numero 4 Serie Inserzioni e Concorsi del 27 gennaio 2010;

* che la proprietà ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

* che, al fine di garantire attuazione alle opere viabilistiche di cui alle superiori premesse, peraltro, si procederà, preventivamente all'esecuzione degli interventi medesimi, a stipulare le occorrenti permuta delle aree, rispettivamente, dismesse dal sedime stradale, ovvero interessate ex novo da quest'ultimo, tra la lottizzante "HITECH S.P.A.", il Comune e la Provincia di Monza e Brianza, sopravvenuta, in sostituzione della Provincia di Milano, nella titolarità della SP ex SS n. 527, il tutto secondo gli indirizzi riportati nella Relazione illustrativa di PL;

VISTI

* l'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 numero 1150, come modificato dall'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967 numero 765, l'articolo 22 della Legge 30 aprile 1999 numero 136, gli articoli 12, 14, 25, e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, numero 12, gli articoli 2 e 3 della legge regionale 23 giugno 1997, numero 23, il D.Lgs. 163/2006 e sue modifiche ed integrazioni,

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Le parti stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1

Premesse

1. Le premesse sopra descritte fanno parte integrante della presente convenzione, unitamente agli elaborati qui richiamati.

2. La lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi di seguito indicati, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante e irrevocabile al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

ART. 2

Attuazione del Piano di Lottizzazione

1. Il Piano di Lottizzazione, inerente l'area indicata in premessa, sarà attuato in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, nonché agli elaborati tecnici costituenti parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se materialmente non allegati, come depositati in atti all'Ufficio Tecnico Comunale, ed elencati nelle premesse.

2. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione e dai documenti grafici, varranno le leggi, i Regolamenti comunali Edilizi e di Igiene e le N.T.A. del P.R.C.

ART. 3

Attuazione dell'insediamento commerciale - terziario

1. La lottizzante, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati, potrà realizzare, tramite riutilizzo di edifici esistenti, riqualificazione, con integrale demoli-

zione, di superfici esistenti ovvero nuove edificazioni, inserimenti a funzione commerciale - terziaria per superficie coperta massima di metri quadrati 15.880 (quindicimilaottocentottanta), slp massima metri quadrati 17.468 (diciassettemilaquattrocentosessantotto).

2. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14, ultimo comma, LR numero 12/2005, sono ammesse, in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, le varianti di cui al par. 4F della Relazione illustrativa di PL, ivi comprese le modifiche della dislocazione o della destinazione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto del dimensionamento complessivo delle aree a standard previsto dal PL.

3. I materiali di rivestimento e le rifiniture esterne degli edifici dovranno essere omogenei e coordinati al fine di garantire un aspetto estetico equilibrato e conforme all'ambiente.

4. Il Piano di Lottizzazione potrà essere attuato mediante uno o più permessi di costruire, oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi; nel primo caso, il Comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire entro i termini previsti dall'articolo 20 del DPR 380/2001.

5. Le edificazioni dovranno essere ultimate, ai fini della richiesta di agibilità, entro i termini di legge; in considerazione della complessità degli interventi previsti, potranno essere chieste proroghe al termine di completamento dei lavori.

ri, ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del DPR 380/2001, fatta salva la sussistenza e la verifica dei presupposti di legge e di regolamento.

Il Comune s'impegna, altresì sussistendone i presupposti, a rilasciare i richiesti certificati di agibilità, ricorrendone i presupposti, entro trenta giorni dalle relative istanze.

Resta fermo che l'autorizzazione all'agibilità può essere rilasciata solo se risultano ultimate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, afferenti l'insediamento.

ART. 4

Cessione e asservimento ad uso pubblico di aree per opere di urbanizzazione primaria

Altre cessioni per opere viabilistiche

1. La lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 1, comma 5 dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, numero 1150 e successive modifiche, nonché in vista della prevista realizzazione di interventi di riassetto della SP ex SS 527 - Bustese, con la sottoscrizione del presente atto, s'impegna, nei confronti del Comune, a cedere gratuitamente alla Provincia di Monza e Brianza, in sede di successiva permuta, le aree di sua proprietà (di cui ai mappali 52 (cinquantadue), 64 (sessantaquattro), 66 (sessantasei), 67 (sessantasette) e 68 (sessantotto) identificate nella Tav. n. 8 in tinta rossa allegata al progetto di P.L., aree tutte, in parte qua, interessate dal nuovo tracciato viabilistico della SP ex SS n. 527, ed

annessa rotatoria, per una superficie di metri quadrati

6.204,79 (seimiladuecentoquattro virgola settantanove).

A tali cessioni, saranno da aggiungersi, sempre a favore della

Provincia di Monza e Brianza, altresì le ulteriori aree di

terzi, pure interessate dal nuovo tracciato, oggetto di prati-

ca espropriativa, per una superficie di metri quadrati

1.681,68 (milleseicentoottantuno virgola sessantotto).

Il nuovo tracciato si svilupperà, quindi, per una superficie

totale di metri quadrati 7.886,47 (settemilaottocentoottanta-

sei virgola quarantasette) e sarà oggetto di permuta con le

aree occupate dall'attuale sedime, aventi dimensionamento com-

plexivo pari a metri quadrati 7.449,59 (settemilaquattrocento-

toquarantanove virgola cinquantanove).

In sede di permuta, si procederà agli opportuni e conseguenti

incombenti di identificazione catastale.

2. In relazione a quanto previsto al comma precedente, la lot-

tizzante s'impegna, altresì, nei confronti del Comune di Lim-

bate, che accetta, alla corresponsione totale dell'indennità

di esproprio, o equivalente, relativa alla acquisizione delle

aree necessarie per la realizzazione del nuovo tratto stradale

provinciale insistente sui mappale 49 (quarantanove) del Fo-

glio 15 (quindici) per una superficie complessiva di metri

quadrati 1.681,68 (milleseicentoottantuno virgola sessantot-

to).

3. La lottizzante, inoltre, si impegna, altresì, nei confronti

del Comune, che accetta, ad asservire gratuitamente ad uso pubblico le aree, di sua esclusiva proprietà, occorrenti alla realizzazione della nuova strada comunale di collegamento fra la predetta SP ex SS n. 527 e la via Isonzo, per estensione pari a metri quadrati 2.004,70 (duemilaquattro virgola settanta). Le relative modalità di uso sono regolate dal successivo articolo 5.

4. Alle cessioni ovvero asservimenti di cui al presente articolo si procederà, con apposito atto, entro il termine di sessanta giorni dal positivo collaudo delle opere ivi da realizzarsi.

All'atto di cessione sarà allegato apposito atto di frazionamento e di identificazione catastale, con esatta individuazione delle aree in cessione.

In sede di frazionamento e cessione, saranno ammissibili modesti scostamenti rispetto ai valori indicati, conseguenti alla puntuale verifica catastale e di rilievo dei confini esistenti.

Resta fermo che le cessioni ed asservimenti di cui ai commi precedenti devono, comunque, comprendere tutte le aree della lottizzante che risultino, in concreto, interessate dalle opere ivi indicate, quale che ne sia l'estensione, come sarà previsto in sede di progettazione esecutiva degli interventi.

Tutte le cessioni ed asservimenti s'intendono effettuate a corpo e non a misura.

5. La lottizzante garantisce al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in cessione; ne garantisce, inoltre, la piena ed incondizionata libertà da pesi, vincoli, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

ART. 5

Cessione ed asservimento di aree per dotazioni di standard urbanistici

1. Ai sensi dell'articolo 28, comma 5, numero 1, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, e dell'articolo 46, comma 1, lettera a) L.R. numero 12/2005, nonché in conformità all'articolo 4, comma 5, della L.R. numero 14/99 e sue modifiche ed integrazioni, le parti stipulanti si danno reciprocamente atto che gli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione comportano l'obbligo di costituire dotazioni di standard per complessivi metri quadrati 34.936,00 (trentaquattromilanovecentotrentasei virgola zero zero) (= mq. 17.468 - diciassettemilaquattrocentosessantotto - slp massima x 200% - duecento per cento), di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi.

2. In adempimento degli obblighi citati, la lottizzante si obbliga, per sé e per propri aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente e asservire ad uso pubblico, a favore del Comune di Limbiate, che accetta, le seguenti aree, meglio identificate nella Tavola 05 - Planimetria Sc e Slp. Verifica standard, annessa al PL:

- metri quadrati 23.610,50 (ventitremilaseicentodieci virgola cinquanta), per parcheggi pubblici e di uso pubblico, di cui:

* metri quadrati 1.654,50 (millesecicentocinquantaquattro virgola cinquanta), in cessione gratuita al Comune;

* metri quadrati 21.956,00 (ventunmilanovecentocinquantasei virgola zero zero), in asservimento ad uso pubblico;

* metri quadrati 18.499,50 (diciottomilaquattrocentonovantanove virgola cinquanta), per aree a verde pubbliche e di uso pubblico, di cui:

- metri quadrati 4.580,50 (quattromilacinquecentoottanta virgola cinquanta), in cessione gratuita al Comune;

- metri quadrati 13.919,00 (tredicimilanovecentodiciannove virgola zero zero), in asservimento ad uso pubblico

e così per un totale di metri quadrati 42.110,00 (quarantaduemilacentodieci virgola zero zero) (> mq. 34.936,00 - trentaquattromilanovecentotrentasei virgola zero zero), dandosi atto, pertanto, che l'intervento assolve compiutamente le dotazioni di standard dovute.

3. Con il presente atto, il Comune, a sua volta, s'impegna a concedere in gestione le aree in cessione di cui al comma 2 alla medesima lottizzante, per il periodo di 90 anni, rinnovabile, affinché le custodisca e ne garantisca l'uso in conformità alle destinazioni sopra indicate, e, quindi, con garanzia, in termini assoluti ed inderogabili, dell'utilizzo collettivo delle stesse, ed obbligo, altresì, di garantire la ma-

nutenzione ordinaria e straordinaria, la guardiania e la custodia delle aree medesime, tenendo esente il Comune da ogni spesa. Si dà atto, in merito, che il conferimento in gestione è diretto esclusivamente a garantire al Comune l'esonero da costi di manutenzione e custodia, che restano a carico dei privati, senza pregiudizio della valenza pubblica delle aree.

In particolare, si prevedono sin d'ora, a titolo di regolamento di gestione delle aree, le seguenti condizioni essenziali:

- le aree resteranno liberamente disponibili per fruizione collettiva e, ove previsto, parcheggio pubblico e collettivo, senza possibilità di applicazione di tariffe e senza obbligo, per gli utilizzatori, di connesso accesso o fruizione degli spazi commerciali - terziari;

- le aree potranno essere recintate, e chiuse al pubblico, esclusivamente per esigenze di tutela dell'ordine pubblico e della sicurezza - onde, cioè, prevenire fenomeni di uso o occupazione abusiva - allo stato ravvisabili nei periodi notturni e festivi, salvo contrarie indicazioni dell'Amministrazione (da assumersi, eventualmente, anche con provvedimenti della polizia municipale), e assicurando, comunque, al Comune il possesso delle chiavi.

4. Con le stesse modalità, è regolato l'uso delle aree in asservimento, indicate al comma 2, nonché dell'area in asservimento di cui al precedente articolo 4.

5. Alle cessioni ed asservimenti di cui al presente articolo

si procederà, con apposito atto, entro il termine di sessanta giorni dal positivo collaudo delle opere ivi da realizzarsi.

All'atto di cessione ed asservimento sarà allegato apposito atto di frazionamento e di identificazione catastale, con esatta individuazione delle aree in cessione ed asservimento.

In tale sede saranno ammissibili modesti scostamenti rispetto ai valori indicati, conseguenti alla puntuale verifica catastale e di rilievo dei confini esistenti.

Le cessioni s'intendono effettuate a corpo e non a misura.

Negli atti di cessione, si procederà a contestuale conferimento delle aree medesime in concessione d'uso alla lottizzante, secondo quanto previsto al precedente comma 3.

6. La lottizzante garantisce al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in cessione; ne garantisce, inoltre, la piena ed incondizionata libertà da pesi, vincoli, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

ART. 6

Opere di urbanizzazione

1. La lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 2, comma 5 dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, numero 1150 e successive modifiche, con la sottoscrizione del presente atto, s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al presente articolo.

2. Relativamente alle opere viabilistiche, si prevedono, in

primo luogo, i seguenti interventi inerenti la sistemazione della SP ex SS n. 527:

- deviazione dell'asse della strada provinciale SP ex SS 527;
- apprestamento di nuova rotatoria sulla SP ex SS 527;
- predisposizione, a valere su tale rotatoria, di svincolo per futuro collegamento comunale nord - sud con l'abitato di Limbiate (Via Bologna);
- realizzazione, all'interno del comparto di PL, di nuova strada di collegamento nord - sud (connessione tra Via Isonzo e la SP ex SS 527);
- apprestamento, a valere su quest'ultima, di rotatoria di smistamento;
- conseguente eliminazione dell'innesto di via Po sulla Provinciale;

il tutto, come più dettagliatamente riportato nella relazione di progetto particolareggiato di adeguamento della viabilità S.P. ex SS 527 Monza - Saronno, allegato al Piano di Lottizzazione.

3. Si prevede, in secondo luogo, la realizzazione della nuova strada comunale di collegamento fra la SP ex SS n. 527 e la via Isonzo.

4. Relativamente alle opere inerenti i sottoservizi tecnologici, la lottizzante si impegna ad attuare le seguenti opere:

- con riferimento alla sistemazione della strada provinciale SP ex SS n. 527, ed annesse rotatorie: apprestamento rete di

fognatura, con relative caditoie stradali e illuminazione della rotatoria;

- con riferimento alla strada di collegamento con via Isonzo:

rete di fognature con relative caditoie;

- rete acquedotto;

- rete gas metano;

- rete elettrica ed illuminazione pubblica;

- rete telefonica.

5. Relativamente alle dotazioni di parcheggi pubblici, la lottizzante si impegna ad attuare le seguenti opere:

- apprestamento di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, esterni e a raso, per metri quadrati 13.720,50 (tredicimilasettecentoventi virgola cinquanta) (di cui: metri quadrati

1.654,50 - milleseicentocinquantaquattro virgola cinquanta - in cessione, metri quadrati 12.066,00 - dodicimilasessantasei virgola zero zero - in asservimento);

- apprestamento di superfici a parcheggi interrati, di uso pubblico, per metri quadrati 9.890,00 (novemilaottocentonovanta virgola zero zero).

6. Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria, la

lottizzante si impegna ad eseguire le seguenti opere:

- apprestamento di aree a verde, pubbliche e di uso pubblico, per complessivi metri quadrati 18.499,50 (diciottomilaquattrocentonovantanove virgola cinquanta).

7. Le opere di cui ai commi da 2 a 6 del presente articolo sa-

ranno iniziate e terminate, con decorrenza da oggi, secondo il programma temporale (cronoprogramma) allegato allo schema di convenzione; schema di convenzione che, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto si allega sotto la lettera E).

In caso di ritardo superiore a 30 (trenta) giorni nella consegna delle singole opere, dipendente da cause imputabili alla volontà dei lottizzanti, verrà applicata, a titolo forfettario, una penale pari al 10% (dieci per cento) dell'importo dell'opera stessa.

8. Le opere di cui al presente articolo sono meglio descritte nelle planimetrie, particolari e computo metrico allegati al Piano di Lottizzazione, nonché nel progetto particolareggiato di adeguamento della viabilità S.P. ex SS 527 Monza - Saronno, acquisiti agli atti del Comune.

9. Per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo, è fatto obbligo alla lottizzante di presentare i relativi progetti definitivi/esecutivi (ai sensi D.Lgs 163/2006 e sue modifiche ed integrazioni), a firma di tecnici abilitati, per l'esame, la validazione e l'approvazione, e successivo rilascio di permesso di costruire gratuito ex art.17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001, entro il termine di sessanta giorni dalla stipulazione della presente convenzione, e comunque contestualmente alla presentazione dei progetti per l'insediamento terziario - commerciale.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà effettuata contestualmente a quella dell'edificio commerciale - terziario. In ogni caso, condizione per l'agibilità degli edifici è il completamento delle opere inerenti l'apprestamento delle aree a verde.

10. L'esecuzione dei lavori si svolgerà sotto la sorveglianza del Comune, che la eserciterà a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché, occorrendo, nominando, a spese della lottizzante, collaudatore in corso d'opera appositamente incaricato, R.U.P. ed eventuali soggetti di cui all'articolo 92 del D.Lgs. 163/2006, per la parte dei soggetti applicabili.

Al collaudo finale delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo provvederà, a spese della lottizzante, il medesimo collaudatore in corso d'opera o un tecnico che all'uopo il Comune incaricherà nel termine di 30 (trenta) giorni, decorrenti dalla ricezione della richiesta in tal senso avanzata dalla lottizzante medesima.

Il collaudo di cui all'alinea precedente dovrà intervenire nel termine di 60 (sessanta) giorni dal conferimento dell'incarico, restando il Comune responsabile in caso di ingiustificato ritardo per tutti gli oneri che ne derivino a carico della lottizzante, la quale potrà, eventualmente, richiedere la nomina in via sostitutiva di collaudatore iscritto negli appositi albi regionali.

In caso di nomina di collaudatore in corso d'opera, il termine

- di cui all'alinea precedente - per la conclusione delle operazioni di collaudo decorre dalla data di richiesta del collaudo da parte della lottizzante.

11. Qualora la lottizzante si avvalga, in sede di rilascio del permesso di costruire relativo alle opere private, della facoltà di scomputo, dagli oneri di urbanizzazione dovuti, del valore delle opere di cui al presente articolo (aventi valore inferiore alla soglia comunitaria), ai fini dell'esecuzione delle opere medesime si applica l'articolo 122, comma 8, del D. Lgs. 163/2006 e sue modifiche ed integrazioni (c.d. "Codice"), secondo le direttive sancite dall'Autorità di Vigilanza dei Lavori Pubblici con determinazione n. 7 del 16 luglio 2009, nonché secondo i criteri stabiliti dall'Amministrazione.

Per l'effetto, la lottizzante assumerà la qualità di stazione appaltante, e sarà esclusiva responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. La selezione dell'impresa appaltatrice sarà effettuata dalla lottizzante mediante la procedura negoziata prevista dall'articolo 57, comma 6 del Codice, e il collaudo delle opere sarà, parimenti, svolto dalla medesima lottizzante.

Si dà atto, per altro verso, che, essendo stato il progetto preliminare delle opere predisposto in un momento antecedente alla stipula della convenzione urbanistica, per le attività di progettazione non si applica l'articolo 91 del Codice.

Resta ferma l'attività di vigilanza e controllo dell'Amministrazione, tramite:

- l'approvazione del progetto e di eventuali varianti;
- i poteri di vigilanza e di ispezione in corso d'opera;
- l'approvazione degli atti di collaudo delle opere stesse.

12. Il Comune, in tutti i casi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere e dei servizi di cui al presente articolo in sostituzione della lottizzante ed a spese di questa, con rivalsa nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti, qualora la stessa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora, con preavviso non inferiore a novanta giorni. Qualora la lottizzante non avesse a rispettare il termine di cui sopra per le opere di urbanizzazione, fermo restando il suo obbligo a cedere gratuitamente le aree descritte ai precedenti articoli 4 e 5, l'Amministrazione Comunale provvederà alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste utilizzando le garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 8.

ART. 7

Contributo di costruzione - modalità di scorporo e versamento

1. In conformità ai disposti dell'art. 16, DPR 380/2001, si dà atto che gli oneri di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento, secondo le quote vigenti in Comune di Limbiate, ed in rapporto alla sola slp di nuova realizzazione (indicata in metri quadrati 8.425,00 (ottomilaquattrocentoventicinque vir-

lun

gola zero zero), ivi compresa quella, pure esistente, del-

l'edificio " , oggetto di demolizione ed accorpamento),

sono pari al seguente importo:

slp metri quadrati 8.425,00 (ottomilaquattrocentoventicinque

virgola zero zero) x 78,11 (settantotto virgola undici) eu-

ro/mq = euro 658.076,75 (seicentocinquantottomilasettantasei

virgola settantacinque).

2. Si dà altresì atto che gli oneri di urbanizzazione seconda-

ria afferenti l'intervento, secondo le quote vigenti in Comune

di Limbiate, e con le precisazioni di cui al comma precedente,

sono pari al seguente importo:

slp metri quadrati 8.425,00 (ottomilaquattrocentoventicinque

virgola zero zero) x 18,92 (diciotto virgola novantadue) eu-

ro/metro quadrato = euro 159.401,00 (centocinquantanovemila-

quattrocentouno virgola zero zero).

3. L'importo totale dovuto per oneri di urbanizzazione prima-

ria e secondaria risulta, complessivamente, pari a euro

658.076,75 (seicentocinquantottomilasettantasei virgola set-

tantacinque) più euro 159.401,00 (centocinquantanovemilaquat-

trocentouno virgola zero zero) = euro 817.477,75 (ottocentodi-

ciassettemilaquattrocentosettantasette virgola settantacin-

que).

4. A fronte di tali importi, il Piano di Lottizzazione prevede

opere di urbanizzazione primaria e secondaria, suscettibili di

deduzione a scomputo, il cui costo, in base ai computi estima-

tivi allegati al medesimo Piano di Lottizzazione, risulta pari ad euro 1.035.617,29 (unmilionetrentacinquemilaseicentodiciasette virgola ventinove), corrispondenti alle seguenti:

a) opere di urbanizzazione primaria (art. 6 NTA):

viabilità esterna ed interna - parcheggi pubblici e di uso pubblico - reti e sottoservizi relativi - illuminazione pubblica - per un totale di euro 864.496,49 (ottocentosessantaquattromilaquattrocentonovantasei virgola quarantanove);

b) opere di urbanizzazione secondaria (art.7 NTA):

verde di sistemazione paesistica - per un totale di euro 171.120,80 (centosettantunmilacentoventi virgola ottanta).

I relativi computi estimativi sono riportati nell'allegato B al PL.

5. Conseguentemente, si dà atto che, essendo tali costi di gran lunga superiori all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti, nulla è dovuto a tale titolo, qualora la lottizzante, avvalendosi, a sua determinazione, delle facoltà di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere private, dichiara di scomputare dall'importo degli oneri il valore delle opere suindicate.

6. Sin d'ora la lottizzante rinuncia a qualsiasi pretesa o diritto di rivalsa nei confronti del Comune di Limbiate relativamente al maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto all'importo degli oneri dovuti, dan-

dosi le parti reciprocamente atto che, di converso, giusta la determinazione dall'Autorità di Vigilanza dei Lavori Pubblici, numero 7 del 16 luglio 2009, gli eventuali risparmi di spesa rimangono nella disponibilità della stazione appaltante privata.

Sono fatti salvi, comunque, gli importi degli oneri tabellari dovuti. In caso, pertanto, di ribassi e/o economie d'appalto per effetto dei quali il reale importo complessivo delle opere di urbanizzazione risulti inferiore agli oneri, la lottizzante è tenuta a versare al Comune la differenza.

7. La lottizzante è, inoltre, tenuta a versare la quota di contributo relativa al costo di costruzione, secondo la normativa vigente.

ART. 8

Garanzie fideiussorie - modalità di svincolo

1. La lottizzante, in relazione al disposto di cui all'articolo 28, comma 5, punto 4) della Legge 1150/42 e successive modifiche, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione presta garanzie per i seguenti importi:

- euro 1.035.617,29 (unmilionetrentacinquemilaseicentodiciassette virgola ventinove) corrispondente al costo stimato delle opere di urbanizzazione.

2. La garanzia oggetto del presente articolo è costituita da polizza

pres

positata in atti presso l'ufficio comunale competente; la suddetta garanzia prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del garantito di cui all'articolo 1944 del codice civile e alla possibilità di opporre eccezioni ai sensi dell'articolo 1945 del codice civile, così da attribuire al Comune di Limbiate la facoltà di escutere la garanzia a prima richiesta, rinunciando la lottizzante a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedire o ritardarne l'escussione diretta da parte del Comune.

La fideiussione ha durata annuale, e prevede il tacito rinnovo per anno.

3. L'importo oggetto della predetta garanzia fideiussoria sarà proporzionalmente ridotto, in relazione agli stati di avanzamento delle opere, redatti dalla direzione lavori e approvati, entro trenta giorni, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, previo eventuale nulla osta del collaudatore in corso d'opera, se incaricato dal Comune medesimo.

Lo svincolo totale della garanzia sarà disposto, con analoghe modalità, a seguito del collaudo definitivo delle opere.

4. In relazione a quanto previsto al successivo articolo 9. in caso di trasferimento delle aree oggetto della presente convenzione, il subentrante alla lottizzante e cessionario della presente convenzione, deve conferire garanzie fideiussorie di analoga affidabilità ed importo (detratti i costi delle opere eventualmente nel frattempo già realizzate): il trasferimento

o la cessione in parola è condizionato nella sua validità ed efficacia esplicitamente alla preventiva prestazione delle garanzie in parola. All'atto della consegna delle polizze/fideiussioni del subentrante, si darà luogo allo svincolo delle garanzie prestate dalla lottizzante previa presentazione delle nuove polizze.

5. In caso di inadempimento, da parte della lottizzante, delle obbligazioni assunte con la presente convenzione e garantite dalla predetta fideiussione, accertato con le modalità di messa in mora di cui al precedente articolo 6, comma 5, la stessa autorizza senza bisogno di altra formalità o consenso il Comune di Limbiate a disporre ed escutere liberamente ed incondizionatamente la garanzia fideiussoria di cui sopra nel modo più immediato ed ampio, con esonero da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su dette fideiussioni il Comune avesse ad effettuare per qualsivoglia titolo, ragione o causale.

6. Resta peraltro fermo l'obbligo del Comune, prima di attivare i poteri di cui al comma precedente, di procedere a messa in mora della lottizzante, tramite invio di raccomandata A.R., assegnando un termine non inferiore a novanta giorni per produrre giustificazioni e/o per porre rimedio all'inadempienza.

ART. 9

Alienazione aree

1. La lottizzante potrà cedere a terzi in tutto od in parte ed

a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto di intervento, e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente convenzione; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto alla lottizzante, assumendo, tra loro solidalmente, tutte le obbligazioni della presente convenzione poste a carico della dante causa.

2. La facoltà di cui al comma precedente è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa della lottizzante, con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

3. Nei casi di cui ai commi precedenti, i subentranti sono obbligati a depositare garanzie fideiussorie di valore, affidabilità ed ammontare pari a quelle depositate dalla dante causa, quale condizione per la liberazione di quest'ultima dagli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 10

Durata della convenzione

1. La presente convenzione ha efficacia per il termine di dieci anni dalla sua stipulazione.

Scaduto il predetto termine, le parti potranno sottoscrivere ulteriore convenzione per la parte eventualmente rimasta inattuata, deducendosi proporzionalmente, ai fini del computo degli oneri annessi alla eventuale capacità edificatoria residua, il valore attualizzato delle urbanizzazioni e degli interventi di riqualificazione già realizzati.

2. Qualora, peraltro, la capacità edificatoria residua sia inferiore al 30% (trenta per cento) di quella complessiva prevista dal presente Piano di Lottizzazione, sarà possibile procedere alla sua attuazione ad intervento edilizio diretto, a condizione che le opere di urbanizzazione e gli interventi di riqualificazione previsti risultino completati per almeno il 70% (settanta per cento) del totale.

In tal caso, saranno applicabili, ai fini del ricalcolo degli oneri residui, le tabelle di determinazione degli oneri in quel momento vigenti presso il Comune, dandosi, contestualmente, luogo a nuovo computo del valore delle opere di urbanizzazione dedotte a scomputo, in base al Bollettino C.C.I.A.A. della Provincia di Monza e Brianza in quel momento vigente.

ART. 11

Benefici fiscali

1. Per quanto riguarda il trattamento fiscale del presente atto, si invocano i benefici di cui alla Legge 666/1943 e successive modifiche, oltre alla applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli e con speciale riferimento al disposto degli articoli 74 e 75 della legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 12

Spese ed oneri

1. Ai sensi dell'articolo 28, comma 5, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà tra-

scritta nei Registri Immobiliari affinché le obbligazioni ivi
assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessa-
to.

A tale scopo, la lottizzante autorizza il Conservatore dei Re-
gistri Immobiliari di Milano 2 a trascrivere il presente atto,
esonерandolo da ogni responsabilità al riguardo.

2. Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto sa-
ranno a totale carico della lottizzante, che si riserva di ri-
chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente
legislazione.

ART. 13

Rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione,
le parti rinviando alla vigente disciplina legislativa e rego-
lamentare statale, regionale e comunale.

ART. 14

Foro competente

1. Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revo-
ca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e con-
nessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici. è da
intendersi rimessa, alla giurisdizione esclusiva del T.A.R.

Lombardia - Milano, competente per territorio.

Art. 15

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urba-

nistica ed edilizia le parti contraenti dichiarano e garantiscono:

- che i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile Area Pianificazione Territoriale e Ambientale del Comune di Limbiate in data 24 febbraio 2010 Prot.gen.nr. 6326 EG/sp che, in originale, al presente atto viene allegato sotto la lettera F);
- che, fino ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati e delle relative legende.

Di quanto sopra richiesto, ho fatto constare con questo atto, scritto parte da me a mano e parte da persona di mia fiducia con mezzo meccanico e nastro indelebile, che ho letto ai componenti che, su mio interpello, lo hanno dichiarato conforme loro volontà e con me sottoscritto su ciascun foglio, alle ore diciannove e trenta minuti.

Occupava quest'atto trentaquattro pagine e parte della trentacinquesima di nove fogli.

Firmato all'originale:

I

impronta di tabellionato)

L^s
L_{ny}