

comune di Agrate Brianza

ambito di trasformazione "Tp 05"

via Eugenio Villoresi - viale delle Industrie, 20864 Agrate Brianza - MB

Piano Attuativo

PROGETTO URBANISTICO

BOZZA DI CONVENZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

data

dicembre 2022

aggiornamento

marzo 2023
giugno 2023

elaborato n.

E

consegna protocollo n°

approvazione

BOZZA DI CONVENZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CONVENZIONATO DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI AGRATE BRIANZA – VIALE DELLE INDUSTRIE, ANGOLO VIA EUGENIO VILLORESI, DENOMINATA AMBITO DI TRASFORMAZIONE “Tp 05”.

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in Agrate Brianza, presso la Casa Municipale sita in Via San Paolo 24/b;

Innanzi a me, Dottor _____ Notaio in _____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____ senza assistenza di testimoni avendovi i comparenti, che hanno i requisiti di legge, d'accordo tra loro e col mio consenso rinunciato,

sono presenti i Signori:

- _____ nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale,

che interviene al presente Atto nella qualità di Responsabile pro tempore del Settore Urbanistica e pertanto in rappresentanza del COMUNE DI AGRATE BRIANZA, Codice Fiscale 02254070150, in forza dello Statuto Comunale e delle relative Delibere del Consiglio Comunale n° 45 del 11.06.1991, n° 93 del 16.09.1991 e modificato con atti del medesimo Consiglio Comunale n° 70 del 28.07.1994, n° 27 del 03.03.1995, n° 40 del 11.06.1998, n° 4 del 17.02.2000, n° 23 del 15.03.2007, nominato con Decreto Sindacale n° ____ del _____ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera “_”, agendo in esecuzione delle Deliberazioni della Giunta Comunale n. “_” del giorno “_” del mese “_” e dell'anno _____, immediatamente esecutiva, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera “_”;

Con riferimento alle aree formanti il Piano Attuativo denominato Tp05:

- _____ nato a _____ il giorno ____ ____ _____, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, che interviene al presente atto non in proprio ma, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, per conto e in rappresentanza della società: _____, con sede in _____ (____), via _____ n° _____, Codice Fiscale, Partita IVA e n° di iscrizione presso il Registro delle Imprese di _____, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo al n° ____, munito degli occorrenti poteri in forza di verbale in data _____ che per estratto in data odierna n° _____ di rep. In autentica notaio _____ di _____, si allega al presente atto sotto la lettera “_”.

che interviene al presente atto in qualità di proprietario:

1. delle aree oggetto del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CONVENZIONATO nel Comune di Agrate Brianza, Viale delle Industrie S.P. 121 angolo via Eugenio Villoresi, denominato: Ambito di trasformazione “Tp 05”, catastalmente identificati al Foglio 42 Mappali 45 – 46 – 47 – 48 - 49 – 70 - 160 – 161 - 162 parte e 51 parte;
2. delle aree per la concretizzazione delle aree previste in perequazione territoriale, dotazione qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo, area OB 11, in quanto di specifico interesse Comunale, in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale e catastalmente identificate al Foglio 42 Mappale 162 parte e Foglio 45 Mappale 3 parte;

3. delle aree agricole in cessione integrativa all'area OB 11, a sud delle aree di cui al comma precedente, catastalmente identificate al foglio 45 Mappale 3 parte.

Definito quanto sopra, la società _____, legalmente rappresentata dal Signor _____, della cui identità personale io Notaio sono certo, premette che:

- a. La somma delle Superfici come sopra esposte, al paragrafo 1., determina una Superficie Territoriale "St" pari a mq 27.529,00 così come desunta, in conformità all'art. 95 delle Norme Generali del PGT vigente, dalla Tavola n° 11 ed inoltre come contraddistinte con contorno di colore rosso tratteggiato, con esclusione delle aree perimetrate con contorno di colore giallo e linee interne inclinate di colore giallo, nella Tavola n° 2 che allegata formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- b. Nel vigente Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 47 del 17.07.2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia in data 25.09.2019, serie avvisi e concorsi n° 39, l'area risulta classificata nell'Ambito di Trasformazione Produttivo denominato "Tp 05", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Agrate Brianza in data _____, che si allega al presente atto sotto la lettera _____;
- c. Il Piano Urbanistico Attuativo Convenzionato risulta conforme al vigente Regolamento Edilizio e di Igiene;
- d. Su detto Piano Urbanistico Attuativo Convenzionato si è espressa favorevolmente la locale Commissione Consiliare per la Gestione del Territorio nella seduta del _____;
- e. Sullo stesso Piano Urbanistico Attuativo Convenzionato si è espressa favorevolmente la Giunta Comunale con propri atti deliberativi n° _____, del _____ e n° _____ del _____, che risultano allegati al presente atto alle lettere _____ e _____;
- f. Si è concluso l'iter procedurale previsto dall'art. 14 della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12 e s.m.i.;

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra il Sig. _____ nella sua qualità di Responsabile pro tempore del Settore Urbanistica del Comune di Agrate Brianza, di seguito chiamato "Comune", la _____, come sopra rappresentata, nella sua qualità di proprietaria, di seguito chiamata "Operatore", si conviene e stipula quanto segue:

1. Premesse:

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

PRIMO LUOGO - CONVENZIONE

2. Conformità:

L'Operatore, proprietario delle aree indicati in premessa, darà attuazione al Piano Urbanistico Attuativo Convenzionato in piena conformità alle disposizioni ed agli elaborati allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

3. Individuazione Ambito:

Il Piano Urbanistico Attuativo Convenzionato interessa tutte le aree indicate con il contorno di colore rosso tratteggiato, nell'estratto mappa catastale in scala 1/2000, riportato nella Tavola n° 1 facente

parte della delibera della Giunta Comunale n° _____ del _____ allegata al presente atto sotto la lettera _____ quale parte integrante e sostanziale.

4. Durata della convenzione:

I lavori per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo Convenzionato dovranno iniziare in conformità alle prescrizioni contenute nei Permessi di Costruire che verranno rilasciati ovvero ad altro idoneo titolo abilitativo conforme alla normativa, che verranno presentati, pena la decadenza. Gli stessi dovranno essere ultimati entro il termine massimo di anni 10 (dieci) decorrenti dalla stipula in atto pubblico della presente Convenzione. Tale termine è da intendersi quello entro il quale dovranno essere completate le opere tanto per la parte pubblica quanto per la parte privata, fatto salvo quanto più dettagliatamente specificato nei successivi commi ed articoli.

5. Dati di progetto:

L'Operatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, si impegna a realizzare sull'area di intervento, come sopra individuata, le seguenti opere:

- una nuova Superficie Lorda di Pavimento per mq. 11.500,00 così suddivisa:
 - a) Superficie Lorda di Pavimento da destinare ad uso produttivo per mq 10.000,00
 - b) Superficie Lorda di Pavimento da destinare ad uso direzionale per mq 1.500,00

il tutto nei termini di cui al precedente art. 4 nonché nel rispetto:

- delle norme contenute nella presente convenzione;
- delle norme edilizie ed igieniche vigenti nel Comune di Agrate Brianza;
- delle tavole di progetto allegate alla presente convenzione.

In applicazione dell'art. 12 comma 3 della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12 e s.m.i. il presente Piano Urbanistico Attuativo fissa in via definitiva – in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio – gli indici urbanistico – edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso.

Pertanto, l'edificazione di cui sopra corrisponde a quella massima realizzabile, stante altresì la rinuncia da parte dell'Operatore – con la sottoscrizione del presente atto - all'edificabilità residua espressa nella relazione tecnica allegata alla già citata delibera della Giunta Comunale n° _____ del _____.

6. Cessioni:

L'Operatore si obbliga per sé e gli aventi diritto a qualsiasi titolo a garantire la cessione delle seguenti aree:

- a) cessione aree per standard urbanistici, dotazione di servizi indotta d'intervento da destinare a verde di comparto e pista ciclopedonale, l'area è individuata con contorno e tratteggio interno di colore blu nella Tavola n° 6 allegata, avente superficie di complessivi mq 3.710,00 > di mq 3.500,00, come da verifica riporta nella Tavola n° 11.
- b) cessione aree per perequazione territoriale, individuate nella Tavola n° 4 allegata, avente superficie di complessivi mq 4.464,00, corrispondente all'area obiettivo OB 11, catastalmente identificabile come di seguito:

Foglio 42 Mappale 162 parte, mq 120 e Foglio 45 Mappale 3 parte, mq 4.344,00 - individuazione grafica contorno colore magenta, inferiore rispetto all'effettivo rapporto tra edificazione proposta e area richiesta in perequazione pari a mq 5.750,00;

- c) cessione - a compensazione della minor cessione aree per perequazione territoriale di cui al precedente capoverso - di aree a verde agricolo, poste parallelamente a nord dell'area obiettivo OB 11 catastalmente identificabile come di seguito: Foglio 45 Mappale 3 parte, per una superficie pari a mq 4.287,00 per le quali l'Amministrazione Comunale ha manifestato il proprio interesse. Il minor valore economico di mercato a metro quadro delle presenti aree (rispetto a quelle indicate al precedente punto b)) è compensato dalla maggiore quantità delle stesse (mq. 4.287,00 a fronte di mq. 1.286,00).
- d) Cessione area contraddistinta al foglio 42 mappale 161 ricompresa nel progetto promosso dall'Amministrazione Comunale riguardante la realizzazione di rotatoria lungo la S.P. 121 coerentemente con i contenuti del "preliminare di cessione di aree per il riassetto della S.P.121 Pobbiano-Cavenago nel tratto in Comune di Agrate Brianza mediante formazione di rotatoria all'incrocio con le Vie Talete e Garibaldi" sottoscritto in data 26.11.2018.

La cessione delle aree per standard urbanistici, dotazione di servizi indotta d'intervento da destinare a verde di comparto e pista ciclopedonale di cui al precedente paragrafo a) saranno cedute successivamente:

- al collaudo in termini positivi delle opere di urbanizzazione primaria – a scomputo oneri – ivi previste nei termini di cui al successivo art. 9
- al frazionamento catastale delle stesse da effettuarsi a cura e spese dell'operatore.

Le stesse dovranno avere superficie pari o maggiore a mq 3.710,00 pari alle superfici prevista al precedente paragrafo a). In caso di superfici maggiori non si darà luogo a compensazioni, in caso di superfici inferiori si procederà con l'integrazione a carico del proponente, determinata economicamente, prevedendo di moltiplicare la superficie eventualmente mancante con il valore di monetizzazione delle aree determinate da atto Amministrativo alla data di effettiva cessione.

Le aree in perequazione territoriale, le aree a verde e l'area contraddistinta al foglio 42 mappale 161, individuate nei paragrafi b), c) e d), vengono cedute contestualmente con la sottoscrizione della presente convenzione urbanistica.

7. Oneri di urbanizzazione:

Con riferimento alla massima Superficie Lorda di Pavimento consentita in relazione ai limiti di vincolo convenzionale pari a mq 11.500,00 si determinano i seguenti Oneri di Urbanizzazione previsionalmente dovuti:

Oneri di Urbanizzazione Primaria:

Produttivo mq 10.000,00 x €/mq 31,40 = € 314.000,00

Direzionale mq 1.500,00 x €/mq 97,65 = € 146.475,00

Totale Oneri di Urbanizzazione Primaria = **€ 460.475,00**

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

Produttivo mq 10.000,00 x €/mq 27,80 = € 278.000,00

Direzionale mq 1.500,00 x €/mq 55,90 = € 83.850,00

Totale Oneri di Urbanizzazione Secondaria = € **361.850,00**

Smaltimento Rifiuti:

Produttivo mq 10.000,00 x €/mq 8,85 = € **88.500,00**

8. Opere di Urbanizzazione Primaria da realizzarsi a scomputo:

A scomputo parziale degli Oneri di Urbanizzazione Primaria dovuti, l'Operatore si obbliga, per sé ed aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere relative a verde di comparto e pista ciclopedonale, sulle aree proposte in cessione.

Il costo complessivo per la realizzazione delle opere come sopra descritte e così come individuate nelle Tavole n° 5, 8 e 9 allegate, ammonta a un importo complessivo di € 280.000,00 dicensi euro duecentoottantamila/00, determinato da Computo Metrico Estimativo di cui all'allegato "...".

Le tavole e il computo costituiscono parte integrante della presente convenzione.

Il progetto esecutivo delle opere citate nel presente articolo dovrà essere sottoposto all'esame e all'approvazione del Comune di Agrate Brianza preliminarmente a quello dell'intervento edilizio corredato della preventiva condivisione con gli enti gestori dei servizi e redatto secondo le indicazioni operative da essi richieste (fognatura, illuminazione pubblica). Qualora il progetto finale dovesse comportare una quantificazione economica a carico dell'Operatore inferiore all'importo citato al presente articolo, dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale la differenza mediante conguaglio economico ovvero mediante opere aggiuntive nelle adiacenze all'ambito di intervento da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, settori urbanistica e lavori pubblici.

Rimangono a carico dell'Operatore o suoi aventi causa gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria perpetua relativi alle aree a verde. Si considera esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi ciclopedonali.

Ad integrazione di quanto sopra, l'operatore in forma unilaterale, si impegna, contestualmente al ritiro del titolo edilizio per l'esecuzione delle opere di edificazione degli interventi privati, a riconoscere al Comune una quota pari al 15% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo.

La realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà soddisfare i seguenti criteri economici.

L'importo complessivo di tutte le opere di Urbanizzazione Primaria a carico dell'operatore, come già riportato al punto 8 precedente, è pari a € 280.000,00 dicensi euro duecentoottantamila/00, come risulta dal Computo Metrico Estimativo di cui all'allegato "...".

Viene pertanto garantita la convenienza economica prevista dall'art 45 della Legge Regionale n° 12/2005, così come risulta dalla seguente verifica:

Oneri di urbanizzazione primaria dovuti:

Produttivi e Direzionali = € **460.475,00**

Impegno economico unilaterale da parte degli Operatori al riconoscimento di quota opere del 15% =
€ 280.000,00 x 15% = € 42.000,00

Oneri determinati per opere a scomputo = € 280.000,00 - € 42.000,00 = € 238.000,00

Oneri di urbanizzazione primaria a carico dell'operatore:

€ 460.475,00 - € 238.000,00 = € 222.475,00

9. Realizzazione Opere di Urbanizzazione Primaria – Tempi, modalità e collaudo:

I lavori per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo oneri, di cui al punto 8 precedente, dovranno essere realizzati con riferimento all'esecuzione delle opere private ad essi asservite.

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 50/2016 (ovvero art. 14, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 36 del 31/03/2023), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e pertanto la loro realizzazione è a carico dell'operatore e non trova applicazione la normativa in materia di Codice dei Contratti.

Resta in carico all'Amministrazione Comunale l'acquisizione del C.U.P. (codice unico progetto) al fine dell'identificazione dell'opera nella pianificazione delle opere pubbliche.

L'intervento dovrà essere ultimato entro il termine perentorio di anni 3 (tre) dalla data di inizio lavori, che dovrà essere comunicata entro un anno dalla data del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero altro idoneo titolo abilitativo conforme alla normativa.

L'intervento dovrà essere funzionale alle opere da asservire e dovrà terminare entro la prima richiesta di agibilità, anche se parziale, dell'edificio da asservire.

I lavori saranno eseguiti da ditte di fiducia dell'Operatore o suoi aventi diritto a qualsiasi titolo.

All'Ufficio Tecnico Comunale spetta la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori, nonché il potere di impartire prescrizioni e direttive non in contrasto con il Permesso di Costruire ovvero altro idoneo titolo abilitativo conforme alla normativa e con quanto contenuto nella presente Convenzione, fermo restando che detta vigilanza non costituisce assunzione di direzione lavori da parte dell'Ufficio Tecnico comunale e che tutte le responsabilità inerenti restano a carico degli Operatori e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, e dei tecnici da essi incaricati.

Ultimate le opere a scomputo e prima dell'inizio delle operazioni di collaudo, l'Operatore dovrà predisporre il conteggio consuntivo dei costi effettivamente sostenuti al netto di eventuali ribassi, determinerà il costo finale dell'opera e li trasmetterà al Comune entro 15 giorni dalla data di fine lavori.

Le procedure di collaudo non potranno iniziare finché non sarà presentato il conteggio consuntivo dei costi effettivamente sostenuti, ed il costo finale dell'opera così come richiesti al precedente periodo.

Qualora il costo finale delle opere a scomputo, complessivamente intese, verificato al termine dei lavori come sopra indicato, risultasse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria scomputati sulla base del costo iniziale delle opere, la differenza, ivi compreso eventuali ribassi, dovrà essere corrisposta e liquidata dall'Operatore a favore del Comune di Agrate Brianza entro 30 giorni dalla richiesta fino ad integrale copertura degli oneri stessi pena la sospensione dell'approvazione degli atti di collaudo e l'escussione della polizza fideiussoria rilasciata all'atto della convenzione.

Qualora, invece, il costo delle opere a scomputo, complessivamente intese, verificato al termine dei lavori, risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria scomputati, la differenza resterà comunque a carico dell'Operatore.

Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette a collaudo tecnico di conformità da parte di un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale.

Il collaudo dei servizi e sottoservizi (fognatura, acqua potabile, illuminazione pubblica, ecc.) che una volta realizzati dall'Operatore, saranno presi in carico dagli Enti e Società che li dovranno gestire (Brianzacque, G-One, ecc.), su richiesta dell'Amministrazione o degli Enti e Società interessati dovranno essere dagli stessi enti e società collaudati, a spese dell'Operatore.

Il collaudo dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori da parte del Direttore dei Lavori. I costi professionali per la definizione delle operazioni di collaudo sono a carico dell'Operatore.

Il compenso massimo per il collaudatore posto a carico dell'Operatore, non potrà eccedere l'importo della parcella calcolata sulla base dei parametri stabiliti dal DM 143/2013 e s.m.i. e potrà essere aggiornato a seguito di eventuali modifiche o varianti progettuali.

Nella documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo dovranno quanto meno esserci:

- gli elaborati dell'opera realizzata su supporto informatico e cartaceo sulla base delle disposizioni vigenti, sia in formato modificabile (es. .doc, .xls, .dwg, ecc.) che in pdf;
- il Piano di manutenzione dell'opera aggiornato e sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

Solo dopo il collaudo favorevole delle opere realizzate potrà essere dichiarata l'agibilità dell'immobile e/o degli immobili.

Le opere di interesse pubblico, se favorevolmente collaudate e/o certificate, saranno cedute all'Amministrazione Comunale, così come normato dalla presente convenzione, non oltre il termine massimo di anni uno dalla data di ultimazione documentata dei lavori.

L'Operatore è obbligato a stipulare, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo, una polizza indennitaria decennale, nonché una polizza per responsabilità civile verso terzi, della medesima durata, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi. In assenza di tali polizze, non potranno essere rilasciate le garanzie fideiussorie.

Il Comune di Agrate Brianza, in caso di inadempienza dell'Operatore o in sua sostituzione, si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere individuate nel presente articolo, rivalendosi sui medesimi nei modi previsti da leggi e regolamenti vigenti, il tutto quando l'Operatore non abbia provveduto all'ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla presente Convenzione, e a seguito di messa in mora da parte del Comune con preavviso di mesi 3 (tre).

L'Operatore, sotto la vigilanza dei responsabili dell'Ufficio Tecnico Comunale, si obbliga a definire a proprie cure e spese, gli allineamenti, le quote di livello, i confini o i limiti di proprietà e quant'altro necessitasse per la definizione delle opere, anche mediante l'apposizione di picchetti inamovibili e la loro riproposizione grafica sulle tavole del Piano Attuativo.

10. Modalità di pagamento del Contributo di Costruzione:

Ai sensi della L.R. 12/2005, l'Operatore e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si impegnano, all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire, ovvero altro idoneo titolo abilitativo conforme alla normativa:

- al versamento, a fronte di impegno unilaterale, in misura proporzionale alle superfici rilasciate, degli Oneri di Urbanizzazione Primaria nell'importo previsto al precedente art. 7, dedotti i costi per la realizzazione a scomputo delle opere ridotte del 15% così come indicato all'articolo 9.

Tale importo, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 38 comma 7 bis della Legge Regionale n° 12/2005, non potrà essere inferiore a quello in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero altro idoneo titolo abilitativo conforme alla normativa, e il versamento dovrà essere effettuato con le modalità previste nella delibera del Consiglio Comunale in attuazione dei disposti di cui alla citata Legge Regionale n° 12/2005;

- al versamento, in misura proporzionale alle superfici rilasciate, degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria nell'importo previsto al precedente art. 7. Tale importo, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 38 comma 7 bis della Legge Regionale n° 12/2005, non potrà essere inferiore a quello in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero altro idoneo titolo abilitativo conforme alla normativa, e il versamento dovrà essere effettuato con le modalità previste nella delibera del Consiglio Comunale in attuazione dei disposti di cui alla citata Legge Regionale n° 12/2005;
- al versamento, in misura proporzionale alle superfici rilasciate, del contributo per smaltimento rifiuti, nella misura e con le modalità normative e legislative vigenti all'atto della richiesta del Permesso di Costruire medesimo, ovvero altro idoneo titolo abilitativo conforme alla normativa;
- al versamento del contributo afferente il Costo di Costruzione nella misura e con le modalità normative e legislative vigenti all'atto della richiesta del Permesso di Costruire medesimo, ovvero altro idoneo titolo abilitativo conforme alla normativa;
- al versamento della maggiorazione del contributo di costruzione in conformità ai contenuti della Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 31.05.2010, applicabile agli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, così come stabilito dall'art. 43 comma 2 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12, pari al 5% dell'importo complessivo del contributo di costruzione dovuto;
- al versamento della maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione in applicazione della l.r. 28.11.2014 n. 31 - nella misura del 20% in conformità ai contenuti della delibera del Consiglio Comunale n° 29 in data 26.07.2018 e della successiva delibera della Giunta Comunale n° 187 in data 05.11.2018.

11. Fidejussioni:

L'Operatore e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, in relazione al disposto del V comma - punto 4 - dell'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, presta la seguente fidejussione (bancaria o assicurativa) di € 280.000,00 con garanzia estesa ad eventuali more per ritardato pagamento in rapporto ai disposti dell'art. 42 – 2° comma – D.P.R. 380/2001, fatta salva la possibilità di chiedere motivate proroghe per sopraggiunti motivi indipendenti dalla volontà dell'Operatore.

Tale fideiussione deve essere:

- rilasciata da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385/93 e s.m.i. che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, con allegata copia conforme della prescritta autorizzazione rilasciata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze;

- conforme allo schema tipo approvato con il Decreto del Ministero delle Attività Produttive n. 123 del 12/03/2004 e s.m.i.

Nel caso di presentazione della garanzia tramite fideiussione assicurativa è necessario allegare alla stessa copia della procura del garante a rilasciare la fideiussione stessa.

Di tale garanzia il Comune si avvarrà nel modo più ampio qualora l'Operatore o suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, non adempiano ad una o più clausole contenute nella presente Convenzione.

La garanzia può essere ridotta percentualmente, previa presentazione di relazione tecnica di regolare esecuzione e avanzamento delle opere, nel rispetto dei progetti definitivi, redatta dalla direzione lavori, e verificata dal collaudatore in corso d'opera, prevedendo riduzioni non inferiori al 20%, sino al raggiungimento dell'80% delle opere, lo svincolo successivo del 20% potrà essere estinto solo a favorevole collaudo tecnico e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, nel rispetto dei tempi previsti al punto 9 della presente convenzione.

La garanzia può essere ridotta percentualmente, previa presentazione di relazione tecnica di regolare esecuzione e avanzamento delle opere, nel rispetto dei progetti definitivi, redatta dalla direzione lavori, e/o verificata dal collaudatore in corso d'opera, se nominato, prevedendo riduzioni non inferiori al 20%, sino al raggiungimento dell'80% delle opere, lo svincolo successivo del 20% potrà essere estinto solo a favorevole collaudo tecnico e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, nel rispetto dei tempi previsti al punto 9 della presente convenzione.

12. Varianti:

Per quanto riguarda le opere private, potranno essere consentite all'Operatore o suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, in fase di progettazione e/o di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al presente Piano Urbanistico Attuativo Convenzionato, le modificazioni consentite dall' art. 14 comma 12 della Legge Regionale n° 12/2005, riguardanti anche la posizione degli edifici, la sagoma planimetrica, la sagoma volumetrica, l'altezza degli edifici, a condizione che dette modifiche non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

L'eventuale modifica delle destinazioni d'uso previste nel presente Piano Urbanistico Attuativo Convenzionato ed in particolare l'incremento della Superficie Lorda di Pavimento destinata a terziario, a discapito della Superficie Lorda di Pavimento produttiva, non comporterà, analogamente a quanto previsto all'art. 45.12 della L.R. 12/2005, alcuna variante al Piano stesso, ma dovrà essere corrisposta la relativa quota aggiuntiva della monetizzazione delle aree a servizi, calcolate secondo l'art. 9 delle Norme di governo del sistema dei servizi del P.G.T. vigente e dovrà essere corrisposta la relativa quota aggiuntiva per la compartecipazione a interventi di riqualificazione della viabilità esistente, di cui al successivo art. 16.

Riguardo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri si conviene quanto appresso.

Nel rispetto dell'art. 106 c. 1 lett. e) del D.Lgs. 50/2016, in fase di realizzazione sono ammesse modifiche non sostanziali al progetto esecutivo, senza necessità di approvazione preventiva delle stesse, purché tali modifiche rientrino nel 20% dell'importo complessivo delle opere previste, siano

preventivamente concordate tra il Direttore dei Lavori e l'Amministrazione comunale e non alterino l'importo dello scomputo approvato con la presente convenzione; diversamente, prima di procedere a qualsiasi modifica delle opere pubbliche in corso d'opera il Comune dovrà approvare preventivamente un progetto di variante e se le modifiche apportate non comportano variazione dell'importo delle opere a scomputo superiore al 20% rispetto a quanto stabilito con la presente convenzione, non vi è la necessità di variare il Piano Attuativo e la Convenzione, fatto salvo l'adeguamento degli importi delle fidejussioni. Nel caso di lavori eseguiti in difformità dal presente articolo, e ferma restando la possibilità di richiesta di eventuali danni da parte dell'amministrazione, l'operatore è obbligato a ripristinare a proprie spese le opere eseguite in difformità dal progetto o, qualora l'amministrazione decida di mantenere tali eventuali opere, nessun ulteriore importo, scomputo o altra forma di ristoro sarà riconosciuta all'operatore per le opere realizzate in più o con materiali di qualità diversa e migliore da quella pattuita.

Le fidejussioni presentate dall'operatore potranno essere utilizzate anche per sopperire all'inerzia e/o all'inosservanza del presente articolo da parte dell'operatore.

13. Presentazione dei progetti:

L'Operatore si impegna, contemporaneamente alla presentazione della richiesta del Permesso di Costruire ovvero di altro idoneo titolo abilitativo conforme alla normativa, del primo edificio da realizzare, a presentare anche la relativa richiesta del Permesso di Costruire inerente la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria previste dalla presente Convenzione.

L'Operatore inoltre si impegna:

- a realizzare a proprie cure e spese gli allacciamenti alla rete di distribuzione dell'energia elettrica per le aree e le opere assoggettate all'uso pubblico;
- a consentire in qualsiasi momento e durante tutto il corso dei lavori, ispezioni di controllo per accertare la rispondenza delle opere ai progetti e/o varianti approvate.

14. Prescrizioni progettuali:

L'Operatore o suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, dichiarano altresì che nella progettazione ed esecuzione degli edifici previsti, si atterranno ai disposti contenuti nelle Leggi in materia di consumi energetici, nonché in materia di superamento delle barriere architettoniche e a tutte le altre normative vigenti.

15. Trasferimento obblighi convenzionali:

L'Operatore o suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, qualora proceda ad alienare la proprietà dovranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi contenuti nella presente convenzione. In caso diverso e nei casi di trasferimento parziale degli obblighi predetti, L'Operatore o suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, resterà solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti.

16. Ulteriori condizioni:

Relativamente agli aspetti della mobilità, la scheda dell'Ambito di Trasformazione TP05 nelle modalità di attuazione recita: *"...Al fine di integrare e coordinare la programmazione del sistema della mobilità e la pianificazione territoriale, di assicurare la sostenibilità dell'insediamento in ordine agli impatti sulla rete della mobilità e di garantire le migliori condizioni di accessibilità locale, l'iniziativa di trasformazione deve prevedere il concorso alla realizzazione delle condizioni di sostenibilità del*

sistema della mobilità e a garantire appropriati livelli di servizio della viabilità, anche mediante compartecipazione finanziaria per la realizzazione degli interventi di adeguamento o potenziamento della viabilità, secondo quanto prospettato nello Studio di Traffico a supporto del PGT.”

Alla luce di quanto citato, considerato che tale piano urbanistico attuativo, oltre ad essere conforme nell'impostazione generale alle previsioni di P.G.T. e a non aggravare i carichi urbanistici e di traffico in esso preventivati, limita la capacità edificatoria a una quota ridotta, in quanto a fronte di una SIp prevista a scheda d'Ambito pari a mq 20.313,00 si vincola alla realizzazione massima di una SIp pari a mq 11.500,00 con una riduzione di SIp pari a mq 8.813,00.

Definito quanto sopra, viene comunque previsto l'impegno, da parte dell'Operatore, alla compartecipazione a interventi di riqualificazione della viabilità esistente.

L'Amministrazione Comunale ha pertanto ritenuto di porre a carico dell'Operatore una quota di compartecipazione economica, per i futuri interventi di riqualificazione della viabilità esistente, corrispondente a € 126.525,00 diconsi euro centoventiseimilaecincquecentoventicinque/00, determinata sull'effettiva S.L.P. massima prevista, ragguagliata alle relative destinazioni d'uso.

L'importo di cui sopra verrà riconosciuto contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione e l'Amministrazione Comunale ne rilascia quietanza.

Obiettivi Strategici di Sviluppo:

In riferimento agli Obiettivi Strategici di Sviluppo, miglioramento e riqualificazione dei luoghi, così come da Schede di Indirizzo Progettuale del vigente P.G.T., saranno previste misure di compensazione atte a mitigare l'impatto del nuovo insediamento, prevedendo la realizzazione di una cortina alberata, a medio fusto composta da essenze autoctone lungo i perimetri sud e ovest del comparto.

17. Perequazione sociale:

L'operatore, nella gestione dell'insediamento – si impegna, a parità di condizioni e profili professionali richiesti o necessari, all'attivazione di misure atte a favorire l'occupazione locale, privilegiando l'assunzione di soggetti residenti in Agrate Brianza.

SECONDO LUOGO – CESSIONE AREE

In esecuzione degli obblighi di cui all'articolo 6 comma b), c) e d) della presente Convenzione Urbanistica di cui al PRIMO LUOGO, l'operatore cede senza corrispettivo al Comune di Agrate Brianza che accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti immobili:

1 – appezzamento di terreno in Comune di Agrate Brianza (MB) identificato in colore magenta nella tavola n° 4 già allegata alla delibera di G.C. .../2023 e individuata quale area perequativa di specifico interesse amministrativo in quanto corrispondente all'area obiettivo "OB 11", e contraddistinto in mappa come segue:

Foglio 42 Mappale 162 parte, della superficie di mq 120,00

Foglio 45 Mappale 3 parte, della superficie di mq 4.344,00

Corrispondente a una superficie totale pari a mq 4.464,00

Coerenze in contorno in un unico corpo ed in senso orario da nord:

Foglio 42 Mappale 162

Foglio 45 Mappali 3 e 17

Alzaia canale Villoresi

Strada Comunale per Carugate via Eugenio Villoresi;

2 – appezzamento di terreno in Comune di Agrate Brianza (MB) identificato in colore verde scuro nella tavola n° 4 già allegata alla delibera di G.C. ___/2023 e individuata quale area a verde di interesse amministrativo in quanto posta a nord in continuità dell'area obiettivo "OB 11", area che consente la prosecuzione a nord del canale Villoresi dell'area protetta in Comune di Carugate e contraddistinto in mappa come segue:

Foglio 45 Mappale 3 parte, della superficie di mq 4.287,00

Coerenze in contorno in un unico corpo ed in senso orario da nord:

Foglio 45 Mappali 3, 9 e 3

3 - appezzamento di terreno in Comune di Agrate Brianza (MB) identificato in colore marrone a linea continua, nella tavola n° 2 già allegata alla delibera di G.C. ___/2023 quale area ricompresa nel progetto promosso dall'Amministrazione Comunale riguardante la realizzazione di rotatoria lungo la S.P. 121 coerentemente con i contenuti del "preliminare di cessione di aree per il riassetto della S.P.121 Pobbiano-Cavenago nel tratto in Comune di Agrate Brianza mediante formazione di rotatoria all'incrocio con le Vie Taletè e Garibaldi" sottoscritto in data 26.11.2018 e contraddistinto in mappa come segue:

Foglio 42 Mappale 161 della superficie di mq. 75,00

Coerenze in contorno in un unico corpo ed in senso orario da nord:

Foglio 42 Mappali 67, 160, 163, 163 e 66

PATTI FINALI

18. Riferimenti Normativi:

Per quanto non previsto nella presente convenzione si farà riferimento alle vigenti disposizioni di legge ed alle prescrizioni urbanistiche, igieniche e regolamentari in genere vigenti nel Comune di Agrate Brianza.

19. Clausola compromissoria:

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione e esecuzione della presente convenzione, laddove non definibili con accordo bonario, saranno deferite all'autorità giurisdizionale competente a norma delle disposizioni del Codice di Procedura Civile.

20. Spese:

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione di tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Operatore.

21. Stipula della convenzione:

La presente convenzione sarà resa in forma pubblica entro il termine perentorio di mesi 18 (diciotto) dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva ai sensi della Legge Regionale n° 31/2014 articolo 5 comma 6.

24. Trascrizione:

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 rinunciando per quanto possa occorrere ad ogni diritto di ipoteca legale, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni obbligo e responsabilità al riguardo.

26. Clausole Vessatorie:

Con la presente sottoscrizione, ai fini dell'applicazione dell'articolo 1341 del Codice Civile, i comparenti dichiarano di aver letto, accettato e compreso le condizioni contrattuali generali ed in particolare dichiarano di accettare le seguenti clausole:

Art. 4: durata della convenzione

Art. 5: dati di progetto

Art. 6: cessioni

Art. 7: oneri di urbanizzazione

Art. 10: modalità di pagamento del contributo di costruzione

Art. 11: fidejussioni

Art. 16: ulteriori condizioni

27. Allegati:

All. A RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

All. B SIMULAZIONE FOTOGRAFICA DELL'INTERVENTO

All. C COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELL'INTERVENTO

C.1 - DESCRIZIONE GENERALE

C.2 - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

All. E BOZZA DI CONVENZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

All. G DICHIARAZIONE DI NON ASSOGGETTABILITÀ INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

STUDIO VIABILISTICO E DI IMPATTO DEL TRAFFICO –
redatto da Mobiliter S.r.l. - Dott. Ing. Michele D'Alessandro

Tav. 1 Inquadramento territoriale
ESTRATTI PLANIMETRICI _ P.T.C.P. - P.G.T.

Tav. 2 Inquadramento territoriale
ORTOFOTOPIANO – ESTRATTO CATASTALE - DOCUMENTO DI PIANO _ Indirizzo
progettuale

Tav. 3 Inquadramento territoriale
ESTRATTI PLANIMETRICI – Individuazione Aree in Perequazione

Tav. 4 Inquadramento territoriale
ORTOFOTOPIANO – ESTRATTO CATASTALE _ Individuazione Aree in
Perequazione

Tav. 5 Planimetria generale
MASTERPLAN - PROFILO Y-Y

- Tav. 6 Planimetria generale
 DESTINAZIONI URBANISTICHE FUNZIONALI
- Tav. 7 Planimetria generale
 VINCOLI INFRASTRUTTURALI E URBANISTICI
- Tav. 8 Planimetria delle reti impiantistiche
 RETE ELETTRICA, IDRICA, ILLUMINAZIONE PUBBLICA, TELECOMUNICAZIONI E
 GAS
- Tav. 9 Sezioni stradali
 SEZIONE A-A – SEZIONE B-B – SEZIONE C-C
- Tav. 10 Layout tipologico - Edificio "A" e "B"
 Pianta piano terra, primo e copertura -
 Prospetti - Sezione A-A e sezione B-B
- Tav. 11 Verifiche planivolumetriche
 CALCOLI DI DETTAGLIO E SCHEMI GRAFICI DELLE SUPERFICI

Letto, confermato e sottoscritto.

Agrate Brianza, _____