

# COMUNE DI VIMERCATE

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AMBITO VIMERCATE SUD – SP2 COMPARTO 2

### I PROPONENTI

**ACCADEMIA SGR**  
**Società di gestione del risparmio S.p.A.**  
**Fondo Lombardo**  
Piazza Borromeo, 14 - 20123 Milano  
Tel. 02-36567003 - Fax 02-36567183

**ESSELUNGA S.p.A.**  
Via Giambologna, 1 20096 Limito di Pioltello (MI)  
Tel. 02-92367359 Fax. 02-9267202

**GIAMBELLI S.p.A.**  
Via Trento, 64 - 20871 Vimercate(MB)  
Tel. 039-60261 -\* Fax. 039-6026222

## SCHEMA DI CONVENZIONE

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

### AMBITO DI TRASFORMAZIONE “VIMERCATE SUD – SP2” - COMPARTO N. 2

Il giorno.....in Vimercate Piazza Unità d'Italia n. 1, davanti a me notaio  
..... iscritto al collegio notarile di Milano e senza  
l'assistenza di testimoni per rinuncia delle parti di comune accordo, sono presenti i signori:

- Sig. ....  
..... in seguito denominato **COMUNE**;
  
- Sig. ....(in seguito denominato **ACCADEMIA**)
- Sig. ....(in seguito denominato **ESSELUNGA**)
- Sig. ....(in seguito denominato **GIAMBELLI**)  
.....in seguito denominati **OPERATORI**;

PREMETTONO:

- che i suddetti **OPERATORI**, sono proprietari delle aree, della superficie complessiva di circa mq. 101.404,00 ubicate in Comune di Vimercate , ricomprese tra le vie Bergamo, del Buraghino, S. M. Molgora e la nuova tangenziale sud oltre che ubicate in Via S. D'Acquisto ed individuate catastalmente come segue:

- fg. 76 mapp. 24
- fg. 76 mapp. 26
- fg. 76 mapp. 28
- fg. 76 mapp. 55
- fg. 76 mapp. 113
- fg. 76 mapp. 115
- fg. 76 mapp. 2
- fg. 76 mapp. 17
- fg. 76 mapp. 18

- fg. 76 mapp. 99
- fg. 76 mapp. 139
- fg. 76 mapp. 120
- fg. 69 mapp. 200
- fg. 69 mapp. 70
- fg. 76 mapp. 130
- fg. 69 mapp. 187
- fg. 74 mapp. 21
- fg. 74 mapp. 22
- fg. 69 mapp. 38

- che all'interno del Programma integrato di intervento sono ricompresi sedimi stradali di Proprietà del Comune di Vimercate per una superficie complessiva pari a mq. 7.446 e della Provincia di Milano per una superficie complessiva di mq. 16.497. Ai sensi dell'art.14 della Normativa Allegato P.R.3 del Piano delle regole, tali aree generano diritti volumetrici ripartiti tra gli **OPERATORI**

- che i suddetti **OPERATORI**, si impegnano, entro la data di stipula della convenzione, ad acquisire l'area della superficie complessiva di mq. 660,00 ubicate in Comune di Vimercate lungo la nuova tangenziale sud oltre individuata catastalmente come segue:

- fg. 76 mapp. 126

- che le suddette aree risultano, nel Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 24 novembre 2010, assoggettate a Programma Integrato di Intervento dell'Ambito "Vimercate SUD-SP2" – Comparto n. 2

- che gli **OPERATORI**, in data ..... hanno avanzato richiesta di approvazione del Programma Integrato di Intervento dell'Ambito "Vimercate SUD-SP2" – Comparto n.2 per la realizzazione di tutti gli interventi previsti, comprese le opere di urbanizzazione di competenza del comparto, a scomputo dei relativi oneri dovuti al **COMUNE** ;

- che durante l'estate 2014 si è svolto un percorso partecipativo che ha coinvolto la cittadinanza di Vimercate al fine di scegliere tra due differenti proposte di assetto plani volumetrico e di definizione degli spazi pubblici.
- che con delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 26 Novembre 2014 veniva approvato il progetto preliminare relativo al Programma Integrato di Intervento denominato "Vimercate SUD-SP2" – Comparto n.2
- che con delibera della Giunta comunale n. .... del ..... veniva adottato il Programma Integrato di Intervento denominato "Vimercate SUD-SP2" – Comparto n.2
- che con delibera della Giunta comunale n. .... del ..... veniva approvato il Programma Integrato di Intervento denominato "Vimercate SUD-SP2" – Comparto n.2

**TUTTO CIÒ PREMESSO  
SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

**PARTE PRIMA – ELEMENTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**ART. 1 ALLEGATI ALLA CONVENZIONE**

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti allegati:

- |     |             |   |
|-----|-------------|---|
| 01) |             | Relazione tecnica;  |
| 02) | Tav. n. 1.1 | Inquadramento territoriale;                               |
| 03) | Tav. n. 1.2 | Estratto PGT Vigente;                                     |
| 04) | Tav. n. 1.3 | Estratto carta dei vincoli;                               |
| 05) | Tav. n. 1.4 | Estratto mappa catastale;                                 |
| 06) | Tav. n. 1.5 | Individuazione delle proprietà e riperimetrazione ambito; |
| 07) | Tav. n. 1.6 | Stato di fatto, rilievo e sezioni ambientali;             |
| 08) | Tav. n. 1.7 | Rilievo fotografico;                                      |
| 09) | Tav. n. 1.8 | Stato di fatto e previsione di sviluppo servizi;          |
| 10) | Tav. n. 2.0 | Fotoinserimento planivolumetrico e prospetti stradali;    |
| 11) | Tav. n. 2.1 | Planivolumetrico;   |
| 12) | Tav. n. 2.2 | Azzonamento funzionale;                                   |
| 13) | Tav. n. 2.3 | Prescrizioni;   |

- 14) Tav. n. 2.4 Calcolo Standard Urbanistici;
- 15) Tav. n. 2.5 Aree in cessione e in riqualificazione
- 16) Tav. n. 2.6 Unità di intervento;
- 17) Tav. n. 2.7 Pianta piano terra;
- 18) Tav. n. 2.8 Pianta piani tipo;
- 19) Tav. n. 2.9 planimetria piani interrati;
- 20) Tav. n. 2.10 Fronti urbani;
- 21) Tav. n. 2.11 Fronti urbani;
- 22) Tav. n. 2.12 Vista Assonometrica;
- 23) Tav. n. 2.13 Vista Assonometrica;
- 24) Tav. n. 2.14 Render;
- 25) Tav. n. 2.15 Render;
- 26) Tav. n. 2.16 Render;
- 27) Tav. n. 2.17 Render;
- 28) Tav. n. 2.18 Render;

#### VIABILITA'

- 29) Tav. n. 3.1.1 Planimetria Generale della viabilità;
- 30) Tav. n. 3.1.2 Planimetria della Segnaletica orizzontale e verticale ;
- 31) Tav. n. 3.1.3 Sezioni stradali;
- 32) Tav. n. 3.1.4 particolari costruttivi;

#### PARCHEGGI PUBBLICI

- 33) Tav. n. 3.2.1 Planimetria dei parcheggi pubblici
- 34) Tav. n. 3.2.2 Sezioni tipo tipologiche e particolari costruttivi dei parcheggi ;

#### SPAZI PUBBLICI E A VERDE

- 35) Tav. n. 3.3.1 Planimetria Generale Verde;
- 36) Tav. n. 3.3.2 Planimetria Piazza centrale;
- 37) Tav. n. 3.3.3 Planimetria parco rotonda;
- 38) Tav. n. 3.3.4 Sezioni del verde;
- 39) Tav. n. 3.3.5 Planimetria Parco: essenze arboree;
- 40) Tav. n. 3.3.6 Planimetria dei sottoservizi;

#### SOTTOSERVIZI

- |     |                |  |
|-----|----------------|--|
| 41) | Tav. n. 3.4.1  | Planimetria Generale coordinamento sottoservizi;   |
| 42) | Tav. n. 3.4.2  | Planimetria generale sottoservizi in progetto;   |
| 43) | Tav. n. 3.4.3  | Planimetria generale rete fognatura nera;  |
| 44) | Tav. n. 3.4.4  | Planimetria generale rete fognatura bianca;  |
| 45) | Tav. n. 3.4.5  | Planimetria generale rete acquedotto;  |
| 46) | Tav. n. 3.4.6  | Planimetria generale rete illuminazione;   |
| 47) | Tav. n. 3.4.7  | Planimetria generale rete elettrica;   |
| 48) | Tav. n. 3.4.8  | Planimetria generale rete telecomunicazioni;   |
| 49) | Tav. n. 3.4.9  | Planimetria generale rete GAS;   |
| 50) | Tav. n. 3.4.10 | Sezioni sottoservizi;  |
| 51) |                | Computo metrico estimativo viabilità, parcheggi pubblici e sottoservizi;   |
| 52) |                | Computo metrico estimativo spazi pubblici e a verde;   |
| 53) |                | Cronoprogramma   |
| 54) |                | Quadro ambientale, analisi degli impatti attesi e valutazione della compatibilità geologica ai sensi della DGR 9 luglio 1999, n. 6/44161 |
| 55) |                | Valutazione revisionale di clima e impatto acustico  |
| 56) |                | Relazione tecnica sottoservizi;  |
| 57) |                | Relazione tecnica viabilità;   |
| 58) |                | Norme Tecniche di Attuazione   |
| 59) |                | Piano economico finanziario  |

## ART. 2 CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DELL'INTERVENTO

- |   |   |             |
|---|---|-------------|
| - | Superficie territoriale reale (da PGT)                      | mq. 125.145 |
| - | Superficie territoriale reale (da Riperimetrazione)         | mq. 126.007 |
| - | Superficie fondiaria  | mq. 54.489  |
| - | Superfici in cessione al comune per opere di urbanizzazione | mq. 42.858  |
| - | S.l.p. assegnata al comparto da Ipq. max (da PGT)           | mq. 25.029  |
| - | S.l.p. assegnata al comparto da Itr. Max (da PGT)           | mq. 12.514  |

di cui mq. 993,93 già compresa nel piani volumetrico ai sensi del successivo ART.3

- S.l.p. prevista in progetto mq. 26.022  
di cui mq. 993,93 proveniente da compensazione urbanistica ai sensi del successivo ART.3,  
suddivisi in: mq. 208,93 residenziale libera, mq. 785 commerciale;

Ai sensi dell'art. 28, comma 6 bis, L. . 1150/ 42, quale introdotto dall'art. 17, comma 4, D.l. n. 133/2014, l'attuazione degli interventi previsti nell'ambito del Programma Integrato di Intervento avverrà per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, quali indicati in modo più dettagliato nell'allegato Tav n. 2.6 e agli art. 3.9.1 e 3.9.2 della relazione tecnica.

### ART. 3 COMPENSAZIONE URBANISTICA

**GIAMBELLI** dispone di aree in proprietà individuate catastalmente al foglio 83 mappali 158 e 159 parte per una superficie complessiva di circa mq. 14.199 alle quali è attribuito, ai sensi dell'art. 4.2 dell'allegato DP 1.0 al Documento di Piano, un indice compensativo 0,07mq/mq (così come da allegato PS 2.8 al Piano dei Servizi del PGT Vigente).

Il **COMUNE** per tali aree riconoscerà diritti edificatori pari a mq. 993,93 di Superficie Lorda di Pavimento derivante dalla loro cessione volontaria e gratuita. La SLP proveniente da tale istituto, per l'effettiva quantità disponibile, è già stata inserita nel presente programma Integrato di Intervento, all'interno del quale sono già stati reperiti gli standard e computati gli oneri di urbanizzazione generati.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica **GIAMBELLI** cede tali aree e il **COMUNE** rilascia apposito certificato che ne attesta i diritti edificatori conseguenti.

La restante quota di Superficie Lorda di Pavimento, di cui all'Itr Max , fino al concorrere di mq. 11.521 potrà "atterrare" in corrispondenza delle aree denominate V1 e V2 così come individuate nella tav. 2.4 solo successivamente alla cessione gratuita all' A.C. di aree indicate all' allegato PS 2.8 al Piano dei Servizi del PGT Vigente.

L'ottenimento del titolo edilizio sarà soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione oltre eventuali altri oneri determinati dalla normativa vigenti alla data del rilascio. Diversamente, gli standard generati dall'"atterraggio" della SLP con la relativa destinazione d'uso, al momento dell'effettivo impiego degli stessi con titolo abilitativo, verranno reperiti all'interno delle aree a standard già individuate nel piano. Nel caso in cui gli standard già

individuati non dovessero essere sufficienti a soddisfare gli standard generati con il nuovo intervento, gli **OPERATORI** potranno cedere a titolo di standard l'area di mq. 6.942,49 individuata in colore arancio e denominata SV4 nella Tav. 2.4 secondo le modalità indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento.

#### ART. 4 QUANTIFICAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Gli **OPERATORI** dovranno cedere al **COMUNE** per standard urbanistici una superficie pari a 18 mq. ogni 56 mq. di Superficie Lorda di Pavimento di costruzione residenziale, una superficie pari al 100% della Superficie Lorda di Pavimento di costruzione a destinazione terziaria o commerciale e pari al 200% della Superficie Lorda di Pavimento per la costruzione destinata ad ospitare un insediamento commerciale per tipologia di Grande Superficie di Vendita – Centro Commerciale (di seguito "GSV/CC").

Ne consegue che la superficie a standard dovuta risulta così quantificata:

- destinazione residenziale libera                      mq.  $6.257 \times 18/56 =$  mq. 2.011
- destinazione residenziale convenzionata              mq.  $5.006 \times 18/56 =$  mq. 1.609
- destinazione terziaria libera                              mq.  $3.754 \times 100\% =$  mq. 3.754
- destinazione commerciale                                mq.  $1.312 \times 100\% =$  mq. 1.312
- destinazione commerciale GSV/CC                      mq.  $8.700 \times 200\% =$  mq. 17.400

Gli **OPERATORI** dovranno cedere al **COMUNE** per ulteriori standard urbanistici generati dall'atterraggio di Superfici Lorde di Pavimento provenienti da compensazione una superficie pari a 18 mq. ogni 56 mq. di Superficie Lorda di Pavimento di costruzione residenziale, una superficie pari al 100% della Superficie Lorda di Pavimento di costruzione a destinazione terziaria o commerciale.

Ne consegue che la superficie a standard dovuta per Superficie Lorda di Pavimento proveniente da compensazione urbanistica di aree già in proprietà degli operatori risulta così quantificata:

- destinazione residenziale libera                      mq.  $208.93 \times 18/56 =$  mq. 67.16
- destinazione commerciale                                mq.  $785 \times 100\% =$  mq. 785

Gli **OPERATORI** si impegnano a cedere gratuitamente al **COMUNE** una quota di standard quale completamento delle opere pubbliche previste dal comparto pari a complessivi mq. 23.626,19.



Tali aree, unitamente a quelle sottoposte a regolamento d'uso di cui al successivo ART.5 pari a mq. 12.900, concorrono al reperimento degli standard complessivi di piano generati sia dall'IPQMax che dall'ITRMax secondo quanto previsto dall'ART.3 per un totale di mq. 36.526,19.

#### ART. 5 DISCIPLINA DI ATTREZZATURE PRIVATE SOTTOPOSTE A REGOLAMENTO D'USO

In relazione alla GSV/CC di cui è programmato l'insediamento nell'ambito della Fase 1, gli **OPERATORI**, ai sensi dell'art. 10, comma 9, L.R. 12/2005, si impegnano a garantire, fino a quando la GSV/CC sarà in esercizio, l'uso delle aree di proprietà adibite a parcheggi ad essa afferenti e individuate con campitura in colore grigio nella tavola 2.4 allegata al presente atto e aventi una superficie complessiva pari a circa mq. 10.800, nel rispetto della seguente regolamentazione d'uso:

1) consentire a chiunque, fino a quando la struttura commerciale sarà attiva, la fruizione delle aree in tutti i giorni e negli orari di apertura al pubblico degli esercizi commerciali;

2) indicare con appositi cartelli posti all'ingresso dei parcheggi stessi gli orari di apertura e chiusura;

3) la gestione dei parcheggi potrà essere affidata dagli **OPERATORI**, ognuno per quanto di rispettiva competenza, nonché i rispettivi eventuali aventi causa, anche a soggetti professionalmente idonei;

4) garantire la piena funzionalità dei parcheggi di cui ai precedenti punti fino a quando la struttura commerciale sarà attiva;

5) provvedere, a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione e conservazione dei parcheggi di cui ai precedenti punti fino a quando permarrà la loro esigenza e, comunque, fino a quando risulterà in essere nell'indicato complesso edilizio l'attività commerciale di GSV/CC che ha comportato la previsione e la realizzazione anche dei parcheggi stessi, necessari al fine di garantire le dotazioni prescritte dalla vigente disciplina.

Analogha previsione riguarderà l'insediamento della Media Struttura di vendita prevista anch'essa in Fase 1 per la quale, ai sensi dell'art. 10, comma 9, L.R. 12/2005, gli operatori si impegnano a garantire, fino a quando la MSV sarà in esercizio, l'uso delle aree di proprietà adibite a parcheggi ad essa afferenti e individuate con campitura in colore grigio nella tavola 2.4 allegata al presente atto e aventi una superficie complessiva pari a circa mq. 2.100.

Nel corso della gestione, ove anche ai fini di un miglioramento del servizio e per una più efficiente e razionale gestione dei parcheggi, sorga l'esigenza di procedere all'introduzione di una tariffa oraria, gli **OPERATORI** vi potranno provvedere a seguito di specifico accordo con il **COMUNE**. Gli **OPERATORI** riconoscono che la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi in questione rimane comunque a proprio diretto carico, così come ogni responsabilità, diretta o indiretta, sia nei confronti dei terzi, sia dello stesso Comune e degli utenti per tutto quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione.

Tali aree verranno computate negli standard reperiti come indicato al precedente ART. 4

#### ART. 6 CESSIONE AREE A SERVIZI

Gli **OPERATORI**, in relazione al disposto del quinto comma dell'art. 28 della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, si impegnano, a cedere e trasferire gratuitamente al **COMUNE**, che accetta, la proprietà delle aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel presente Programma Integrato di Intervento indicate con apposita simbologia nella Tavola n. 2.5, denominata "Aree in cessione"- come di seguito elencate:

- Aree per opere di urbanizzazione primaria da cedere per complessivi mq. 17.005,67 individuate catastalmente come segue:
  - fg. 69 mapp. 200 parte
  - fg. 74 mapp. 22
  - fg. 74 mapp. 21 parte
  - fg. 69 mapp. 70 parte
  - fg. 76 mapp. 113 parte
  - fg. 76 mapp. 2 parte
  - fg. 76 mapp. 115 parte
  - fg. 76 mapp. 139 parte
  - fg. 76 mapp. 18 parte
  - fg. 76 mapp. 2 parte

- Aree per opere di urbanizzazione primaria da acquisire con procedura espropriativa a cura del **COMUNE** con costi a carico degli **OPERATORI** per complessivi mq. 2.227,06 individuate catastalmente come segue:
  - fg. 76 mapp. 138 parte
  - fg. 76 mapp. 44
  - fg. 76 mapp. 98 parte
  - fg. 83 mapp. 133 parte
  - fg. 83 mapp. 120 parte
  - fg. 83 mapp. 5 parte
  - fg. 83 mapp. 127 parte
  - fg. 69 mapp. 38 parte
  - fg. 76 mapp. 21 parte
  - fg. 76 mapp. 23 parte
  - fg. 76 mapp. 126 parte
  
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria da cedere per complessivi mq. 23.626,20 individuate catastalmente come segue:
  - fg. 69 mapp. 200 parte
  - fg. 69 mapp. 187
  - fg. 74 mapp. 21 parte
  - fg. 76 mapp. 99
  - fg. 76 mapp. 139 parte
  - fg. 76 mapp. 17
  - fg. 76 mapp. 18 parte

Gli **OPERATORI** garantiscono che le aree di cui sopra sono di loro piena ed esclusiva proprietà (salvo fg. 76 mapp. 126 di cui alle premesse e le aree da acquisire con procedura espropriativa) e disponibilità e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi natura.

Gli **OPERATORI** procederanno alla cessione delle aree per fasi e tempi distinti secondo quanto previsto dall'art. 23, restando inteso che le aree previste in cessione in una fase dovranno essere

tutte cedute prima o contestualmente al rilascio del primo PC delle Opere pubbliche di detta fase. I costi relativi alle indennità per acquisizione delle aree oggetto di esproprio, della relativa procedura, per eventuali spese per atti notarili sostitutivi al decreto di esproprio e frazionamenti sono a totale carico degli **OPERATORI**

ART6-bis MECCANISMI DI REPERIMENTO, CESSIONE E REGOLAMENTAZIONE  
EVENTUALI FUTURE AREA A STANDARD DERIVANTI DA SLP DA  
COMPENSAZIONE URBANISTICA

Nel caso in cui gli operatori dovessero reperire la SLP derivante dall'istituto della compensazione, essa potrà essere edificata mediante intervento diretto sulle aree fondiarie già predisposte

Le superfici a standard eventualmente generate e dovute dall'atterraggio della Slp proveniente dalla compensazione verranno reperite attingendo in prima istanza dall'eccedenza tra gli standard generati e quelli reperiti dal presente progetto pari mq 9.587,78 e in seconda istanza mediante la cessione gratuita dell'area adiacente la C.na Casiraghi, - denominata SV4 - secondo quanto previsto nel successivo paragrafo.

Tale area viene classificata come "standard pubblico di futura cessione e di attuale utilizzo a verde privato".

L'area denominata SV4 verrà così gestita:

- SV4 resta di proprietà privata ad uso verde privato e il progetto del verde su detta area dovrà essere realizzato quando si attiverà la fase del cronoprogramma ad esso collegata. Tale area potrà essere recintata con cancelli nei punti di connessione con i passaggi pedonali e piste ciclabili previsti nel Planivolumetrico. Manutenzione ordinaria e straordinaria e gestione saranno a carico del privato.
- In occasione del primo permesso di costruire per la realizzazione di slp da compensazione si avvierà una "contabilità" degli standard dovuti ma non verranno cedute porzioni dell'area SV4 che continuerà a restare privata. Dal momento del primo permesso di costruire il verde privato dovrà però essere aperto al pubblico secondo orari e modalità che verranno definite da un apposito regolamento d'uso; la manutenzione ordinaria e straordinaria e ogni onere gestionale rimarrà a carico del privato.

- Il trasferimento di tutta l'area SV4 avverrà gratuitamente nel momento in cui la contabilità degli standard dovuti, per le slp da compensazione, raggiungerà un valore pari alla somma tra quelli già contabilizzati per tale scopo nelle cessioni standard del PII e il 50% della superficie dell'area SV4.
- Al momento di tale cessione, divenendo l'area pubblica a tutti gli effetti, vi sarà il trasferimento a carico del **COMUNE** degli oneri manutentivi e gestionali. Al momento del trasferimento il **COMUNE** potrà, a sua discrezione, richiedere o meno la rimozione di eventuali recinzioni presenti.

Qualora il conguaglio tra le aree in eccedenza sommate all'area denominata SV 4 (che ammontano, complessivamente a 16.530,27 mq) e gli standard generati dalla SLP Virtuale con la relativa destinazione d'uso dovesse risultare negativo, la differenza verrà monetizzata.

Con riferimento alla Slp già conteggiata nell'intervento pari a mq. 993.93 essa è attestata dal Comune mediante certificazione rilasciata al momento della cessione che avviene contestualmente alla firma della presente Convenzione. L'operatore potrà decidere di cambiare la destinazione d'uso di tale Slp impegnandosi al versamento della differenza tra gli oneri generati dalla nuova destinazione d'uso rispetto a quella prevista e previa verifica degli standard come previsto all'Art 9. Sono fatte salve le percentuali e le quantità massime per ciascuna destinazione d'uso previste dallo strumento urbanistico (PGT) vigente al momento della formazione del titolo abilitativo.

ART. 7 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA CALCOLATI SU IPQ MIN.

(0,11MQ/MQ):

Gli **OPERATORI** assumono a proprio esclusivo carico gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria di competenza del piano attuativo determinati in applicazione della deliberazione di CC n. 27 del 28 aprile 2008 come segue:

-	residenza:	mq. 2.753 x €/mq. 51,18	€.	140.898,54
-	terziario:	mq. 3.441 x €/mq. 143,06	€.	492.269,46
-	commerciale:	mq. 7.571 x €/mq. 143,06	€.	1.083.107,26

**TOTALE € 1.716.275,26**

Gli **OPERATORI** assumono a proprio esclusivo carico gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria di competenza del piano attuativo determinati in applicazione della deliberazione di CC n. 27 del 28 aprile 2008 come segue:

-	residenza:	mq. 2.753 x €/mq. 60,63	€.	166.914,39
-	terziario:	mq. 3.441 x €/mq. 52,33	€.	180.067,53
-	commerciale:	mq. 7.571 x €/mq. 52,33	€.	369.190,43
				<b>TOTALE € 716.172,35</b>

Gli oneri di urbanizzazione derivati dalla S.l.p. generata dall'Ipq. min. sono soggetti a totale scomputo dei costi per la realizzazione delle opere pubbliche ritenute necessarie alla funzionalità del comparto per un totale di:

- € 1.716.275,26 per le opere di Urbanizzazione Primaria
- € 716.172,35 per le opere di Urbanizzazione Secondaria

**ART. 8 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA CALCOLATI OLTRE IPQ MIN. E FINO A IPQ. MAX. (0,20MQ/MQ.)**

Gli oneri di urbanizzazione primaria derivanti dalla S.l.p. generata dall'Ipq.max. sono determinati come segue:

-	residenza:	mq. 11.263 x €/mq. 51,18	€.	576.440,34
-	terziario:	mq. 3.754 x €/mq. 143,06	€.	537.047,24
-	commerciale:	mq. 10.012 x €/mq. 143,06	€.	1.432.316,72
				<b>TOTALE € 2.545.804,30</b>

Gli oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dalla S.l.p. generata dall'Ipq.max. sono determinati come segue:

-	residenza:	mq. 11.263 x €/mq. 60,63	€.	682.875,69
-	terziario:	mq. 3.754 x €/mq. 52,33	€.	196.446,82
-	commerciale:	mq. 10.012 x €/mq. 52,33	€.	523.927,96
				<b>TOTALE € 1.403.250,47</b>

Gli oneri di urbanizzazione derivati dalla S.l.p. generata in eccedenza all'Ipq. min. e fino all'Ipq. max. (che ammontano rispettivamente a € 2.545.804,30 per le primarie e € 1.403.250,47 per le secondarie) sono soggetti a totale scomputo dei costi per la realizzazione delle opere pubbliche ritenute necessarie alla funzionalità del comparto per un totale di:

- € 829.529,04 per le opere di Urbanizzazione Primaria (€ 2.545.804,30 - € 1.716.275,26)
- € 687.078,12 per le opere di Urbanizzazione Secondaria (€ 1.403.250,47 - € 716.172,35)

Tale scomputo totale, permesso dal PGT, è stato riconosciuto vista la notevole differenza tra OO.PP. da realizzare ( pari a € 5.141.153,55 ) e gli OO.UU. da versare ( pari a € 2.432.447,61 ) legati al solo Ipq.min.

- € 2.545.804,30 per le opere di Urbanizzazione Primaria
- € 1.403.250,47 per le opere di Urbanizzazione Secondaria

**PER UN TOTALE DI € 3.949.054,77**

ART. 9 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER SLP PROVENIENTI DA COMPENSAZIONE URBANISTICA.

Gli **OPERATORI** assumono a proprio esclusivo carico il contributo di costruzione (urb. 1° - urb. 2° e contributo costo di costruzione), l'impronta ambientale e il fondo aree verdi e ogni altro onere o tributo previsto dalla normativa in vigore al momento dell'utilizzo della Slp da compensazione. Gli oneri di urbanizzazione primaria derivanti dalla S.l.p. proveniente da compensazione urbanistica in "atterraggio" nel planivolumetrico, sono determinati, in applicazione della deliberazione di CC n. 27 del 28 aprile 2008, come segue:

- |   |              |                          |    |            |
|---|--------------|--------------------------|----|------------|
| - | residenza:   | mq. 208.93 x €/mq. 51,18 | €. | 10.693,03  |
| - | commerciale: | mq. 785 x €/mq. 143,06   | €. | 112.302,10 |

Gli oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dalla S.l.p. proveniente da compensazione urbanistica in "atterraggio" nel planivolumetrico sono determinati, in applicazione della deliberazione di CC n. 27 del 28 aprile 2008, come segue:

-	residenza:	mq. 208,93 x €/mq. 60,63	€.	12.667,42
-	commerciale:	mq. 785 x €/mq. 52,33	€.	41.079,05

Quanto disposto al primo comma del presente articolo verrà corrisposto al momento del rilascio dei Permessi di costruire ad essi collegati nella misura calcolata secondo le modalità indicate al successivo art. 13 fatti salvi gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria soggetti a totale scomputo dei costi per la realizzazione delle opere pubbliche ritenute necessarie alla funzionalità del comparto per un totale di:

- € 122.995,13 per le opere di Urbanizzazione Primaria
- € 53.746,47 per le opere di Urbanizzazione Secondaria

#### ART. 10 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di scomputo, derivati dalla S.l.p. prevista nel Programma Integrato di intervento ammontano a:

- € 2.668.799,44 per le opere di Urbanizzazione Primaria
- € 1.456.996,94 per le opere di Urbanizzazione Secondaria

Tali somme sono inferiori, rispettivamente, agli importi delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri così come evidenziato negli allegati C.M.E. preventivi e che ammontano a:

- € 3.563.014,03 per le opere di Urbanizzazione Primaria
- € 1.578.139,53 per le opere di Urbanizzazione Secondaria



in tali importi non è ricompreso l'anticipo di € 351.00 per l'allargamento Ponte SP2 versato nell'anno 2012 dall'Operatore in relazione alla Del. Comunale n. 28 del 13.05.2009 comunque considerato nel Piano Economico Finanziario nella voce costi Opere di Urbanizzazione.

#### ART. 11 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Gli **OPERATORI** si impegnano al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione determinato in applicazione delle leggi vigenti in materia e della deliberazione di CC n. 27 del 28 aprile 2008.

Tale somma sarà versata dagli **OPERATORI** al **COMUNE** al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo.

#### ART. 12 MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ( FONDO AREE VERDI)

In conformità all'art. 43 c. 2 bis della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., gli **OPERATORI** dovranno versare una quota pari al 5% del contributo di costruzione (urb. 1° - urb. 2° e contributo costo di costruzione) da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Tale somma sarà determinata al momento della presentazione del titolo abilitativo e versata al momento dell'ottenimento dello stesso.

#### ART. 13 AGGIORNAMENTO ONERI

Qualora in virtù di leggi nazionali, regionali o deliberazioni Comunali dovessero variare le quote relative all'incidenza degli OO.UU , comunque gli oneri da versare saranno quelli previsti dall'art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005, ovvero l'ammontare degli oneri di cui agli artt. 7, 8 e 9 è determinato al momento dell'approvazione da parte della Giunta comunale a condizione che la richiesta di Permesso a Costruire ovvero la denuncia di inizio attività, siano presentate entro e non oltre 36 mesi dalla data dell'approvazione medesima. La variazione oltre i 36 mesi sarà soggetta a conguaglio qualora gli oneri determinati superino gli importi delle opere a scomputo di cui all'art. 10.

#### ART. 14 CREDITO URBANISTICO

Gli **OPERATORI**, usufruiscono di una quota di Slp. oltre il minimo assegnato fino a mq. 11.263,05 che rappresenta il 100 % dell'Ipq. max. Per tale ragione si impegnano a sostenere un credito economico a favore del **COMUNE** pari a € 3.800.000 così come individuato all'interno della scheda di comparto. Tale somma verrà corrisposta mediante opere e/o il versamento di somme di denaro al COMUNE secondo le fasi e gli equivalenti valori economici di seguito elencati :

- fase 1: € 1.000.000 (opere, progettazione)
- fase 2: € 1.400.000 (opere, progettazione)
- fase 3: € 520.000 (opere, progettazione)
- fase 4: € 500.000 (opere, progettazione)
- fase 5: € 380.000 (somma in denaro).

Per quanto riguarda le opere da realizzare, le progettazioni da eseguire o le somme in denaro da versare come corrispettivo del credito economico maturato nelle varie fasi, il **COMUNE** indica fin da ora:

- fase 1: € 1.000.000:

Riconversione palazzetto dello sport con 500 posti nell'area del "centro sportivo degli atleti" così come previsto nel più ampio progetto di ristrutturazione ed ammodernamento del centro. Anche per esso verrà utilizzata quota del "credito economico"; costo di massima stimato: € 835.000. La restante somma dovuta sarà in progettazione e opere a discrezione dell'AC;

- fase 2: € 1.400.000

riqualificazione a viabilità "protetta" della Via Bergamo nel tratto compreso tra la Via Milano e la Via Galbussera, così come da progetto preliminare allegato al PII; costo stimato circa € 840.000. La restante somma dovuta sarà in progettazione e opere a discrezione dell'AC;

- fase 3: € 520.000

opere ancora da individuare;

- fase 4: € 500.000

opere ancora da individuare;

- fase 5: € 380.000

somma in denaro, prevista come ultimo versamento, che non verrà corrisposta qualora la variante al PGT in corso di elaborazione dovesse effettivamente, per tutte le aree di trasformazione, ridurre gli attuali importi dei “crediti economici”.

Per quanto concerne le opere e le progettazioni non ancora individuate, il **COMUNE** si impegna a individuarle e comunicarle agli Operatori entro l’inizio dell’attuazione della fase, qualora non risultasse ancora indicata la modalità di utilizzo del Credito Economico maturato (in modo parziale o totale). Resta inteso che, fatta salva la somma collegata alla fase 5 da versarsi in denaro, il **COMUNE** chiederà la realizzazione di opere e/o il sostegno di oneri progettuali.

Essendo il credito economico un controvalore effettivo all’ accesso a quote di slp e potendo il **COMUNE** chiedere tale corrispettivo sotto varie forme, nel caso di realizzazione di opere pubbliche verranno considerate come contropartita al credito economico solo le somme effettivamente spese e contabilizzate per la realizzazione delle opere, per i costi della sicurezza e per gli oneri e compensi professionali liquidati per la loro progettazione. Non rientreranno quindi in tale calcolo le altre tipologie di costi, quali ad esempio l’IVA. Sono inoltre esclusi da tale contabilizzazione i costi di progettazione della riqualificazione indicata alla fase 2, essendo gli stessi già riconosciuti nei costi del P.E.F. .

Il **COMUNE** avrà quindi diritto a richiedere opere e progettazioni fino ad esaurire l’importo indicato in una determinata fase; il valore delle opere da eseguire verrà determinato sulla base di un computo metrico estimativo redatto utilizzando i prezzi determinati dalla CCIA di Milano vigente all’epoca della richiesta di Permesso di Costruire dell’opera. fatta salva la contabilizzazione finale dei costi effettivamente sostenuti effettuata con le stesse regole di verifica dell’effettivo costo sostenuto, indicate all’art 20.

Dal momento della presentazione del primo Permesso di Costruire (o titolo abilitativo equipollente) relativo ad opere private di una determinata fase si considererà maturato tutto il “credito economico” di quella fase, indicato nella colonna “credito generato” della tabella di cui all’art. 3.9.1 della relazione tecnica allegata alla presente convenzione, e il diritto per l’AC di richiedere , durante la realizzazione della fase stessa, la realizzazione delle progettazioni, opere o somme in denaro per un valore complessivo pari a quello indicato nella colonna “credito complessivo approssimato” della tabella di cui all’art. 3.9.1 della relazione tecnica allegata alla presente convenzione, secondo le modalità riportate nei successivi capoversi. Solo relativamente

alla fase 2, il credito economico eccedente la realizzazione della già definita riqualificazione della via Bergamo verrà considerato maturato solo all'avvenuto rilascio dei titoli abilitativi per una SLP pari o superiore ai due terzi della SLP prevista nella fase.

Prima del rilascio del primo Permesso di Costruire (o prima della presentazione di titolo abilitativo equipollente) delle opere private dovranno essere versate le fidejussioni a garanzia della quota di "credito economico" collegato alla fase stessa con le modalità e le regole indicate all'ART. 24 della presente convenzione.

La presentazione dei Permessi di Costruire delle opere pubbliche, concordate come corrispondenti al "credito economico" maturato, dovranno avvenire entro un tempo massimo di 6 mesi dal rilascio del primo Permesso di Costruire (o dall'efficacia di titoli abilitativi equivalenti) delle opere private della fase in attuazione, salvo che per la fase 2 per la quale i tempi, relativamente alle opere eccedenti la realizzazione della riqualificazione della via Bergamo, decorreranno solo al rilascio del titolo abilitativo che raggiunga almeno i due terzi della SLP assegnata al comparto. L'A.C. avrà la facoltà di richiedere la presentazione dei Permessi di Costruire delle opere pubbliche, concordate come corrispondenti al "credito economico" collegato alla fase anche prima dei 6 mesi, inviando la richiesta di adempimento con 120 giorni di anticipo.

Nel caso di realizzazione di opere pubbliche quali contropartite delle quote di "credito economico" maturato, sarà facoltà dell'A.C. scegliere se fornire all'operatore progetto esecutivo dell'opera o se porlo a suo carico, scomputando in tal caso i costi di progettazione dall'importo del credito economico della fase di riferimento. L'AC dovrà comunicare con almeno 120 gg di anticipo sulla presentazione del corrispondente Permesso di costruire le sue intenzioni in merito.

Nel caso in cui alla scadenza del termine convenzionale di attuazione del PII fossero state effettivamente attivate solo alcune delle 5 fasi previste si procederà a contabilizzare il credito urbanistico derivante dall'utilizzo nelle fasi attuate o avviate. La contabilizzazione del credito economico dovuto sarà effettuata sommando il totale delle somme riportate per ogni fase nella colonna "credito generato" indicata nella tabella di cui all'art. 3.9.1 della relazione tecnica allegata alla presente convenzione; si confronterà tale importo complessivo con quanto realizzato o dato a controvalore del "credito economico", procedendo ad eventuale conguaglio a favore dell'AC.

La realizzazione delle opere e il versamento di tali somme avverrà secondo le fasi previste nella tavola 2.6 e la tabella di cui all'art. 3.9.1 della relazione tecnica allegata alla presente convenzione.

L'adeguamento ISTAT sui valori di credito urbanistico indicati per le varie fasi verrà calcolato se, al momento dell'attivazione della fase il PGT in vigore ne prevederà l'adeguamento.

Nei casi in cui l'adeguamento Istat sarà da applicare ciò andrà fatto considerando gli indici d'adeguamento per i costi di costruzione intercorrenti tra la data di approvazione dell'attuale vigente PGT e 31/12/2014.

#### ART. 15 PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

In conformità alle disposizioni del capitolo VI – “Ambiti di Trasformazione”, ogni comparto di trasformazione oltre agli obiettivi e prescrizioni specifiche e particolari per esso indicate, deve soddisfare, indipendentemente dal credito complessivo che permette l'accesso alle quote di S.l.p. eccedenti il minimo, le seguenti prescrizioni:

- a) Gli **OPERATORI** si impegnano al versamento del contributo per “impronta ecologica” pari a 10 €/mq. di Superficie lorda di pavimento (Slp), così come stabilito al cap. X – Aree di Trasformazione, dell'allegato PR. 3.0 della Normativa del P.G.T., confluyente in un fondo comunale vincolato alle strategie ambientali.

Tale contributo sarà soggetto alla normativa del Piano di Governo del Territorio del Comune di Vimercate vigente all'epoca del rilascio dei singoli titoli abilitativi

- b) Gli **OPERATORI** si impegnano a realizzare edifici con le seguenti prestazioni energetiche:
- edifici residenziali: fabbisogno energetico inferiore di almeno il 20% rispetto al valore medio previsto come fabbisogno della classe energetica “B”;
  - edifici terziario direzionali: fabbisogno energetico inferiore di almeno il 20% rispetto al valore medio previsto come fabbisogno della classe energetica “B”;
  - edifici commerciali: fabbisogno energetico inferiore di almeno il 20% rispetto al valore medio previsto come fabbisogno della classe energetica “B”.

Tali livelli di efficienza energetica sono indicativamente raggiunti attraverso le azioni riportate nella relazione allegata al PII. Potranno anche essere diversi in sede di

progettazione definitiva purché raggiungano i medesimi risultati. I fabbisogni energetici, e le misure per raggiungerli, dovranno essere dimostrati attraverso apposita relazione tecnica prevista dalle normative al momento della presentazione dell'istanza di PC o contestualmente alla presentazione della DIA dei singoli edifici

- c) Gli **OPERATORI**, si impegnano alla produzione di almeno il 30% del fabbisogno energetico del comparto derivante da fonti rinnovabili, così come indicativamente riportato nell'allegata relazione e dovrà essere dimostrato nella relazione tecnica allegata al titolo abilitativo. Detto impegno dovrà essere verificato sul fabbisogno energetico previsto per le singole fasi attuative e la verifica di tale parametro non potrà essere rinviata ad un bilancio complessivo finale riferito a tutto l'intervento del PII.

Fatta salva dimostrata impossibilità tecnico operativa a soddisfare tale requisito, nel qual caso verrà corrisposto un incremento di 3€ del contributo per impronta ambientale di cui al punto a).

- d) Gli **OPERATORI** si impegnano all'utilizzo dell'acqua per usi non potabili derivante dal recupero delle acque piovane e/o acque di prima falda, come indicato nell'allegata relazione e le cui soluzioni tecnico-tecnologiche e relativi calcoli idrici di verifica saranno dimostrati nelle relazioni tecniche allegate ai titoli abilitativi, fatta salva dimostrata impossibilità tecnico operativa a soddisfare tale requisito, nel qual caso verrà corrisposto un incremento di 3€ del contributo per impronta ambientale di cui al punto a).

Detto impegno dovrà essere verificato sul fabbisogno idrico previsto per le singole fasi attuative e la verifica di tale parametro non potrà essere rinviata ad un bilancio complessivo finale riferito a tutto l'intervento del PII.

#### ART. 16 INDAGINI E APPROFONDIMENTI SPECIFICI

Secondo quanto previsto nella relazione di controdeduzione alle osservazioni pervenute al PGT ed con particolare riferimento all'osservazione ARPA – Dipartimento di Monza e Brianza Gli **OPERATORI** hanno svolto le seguenti attività, i cui risultati sono riportati nella relazione allegata alla presente convenzione:

- Indagine preliminare sulla qualità dei suoli;

- Valutazione previsionale di Clima acustico e fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali;
- Istanza per la ridelimitazione della fascia di rispetto del pozzo per uso idrico ubicato in Via Bergamo

Per gli altri aspetti, relativi alla verifica del Reticolo idrico superficiale e della Fascia di rispetto del metanodotto, non sono state individuate interferenze come riportato nella relazione (All. 54)

#### ART. 17 DESTINAZIONI D'USO

Eventuali modifiche al mix funzionale apportate da varianti allo strumento urbanistico vigente (PGT), recepentì le indicazioni della delibera d'indirizzo del Consiglio Comunale n°47 del 21/12/2012, anche dopo l'approvazione del presente Programma Integrato di Intervento potranno essere recepite direttamente dai titoli abilitativi degli edifici privati purché mantengano inalterato il peso insediativo complessivo dell'ambito e soddisfino tutti i connessi e conseguenti parametri urbanistico edilizi richiesti dalla normativa o dalle NTA del PII o del PGT.

L'operatore potrà beneficiare della modifica della destinazione d'uso o implicitamente, attraverso la presentazione del titolo abilitativo, oppure proponendo un' istanza esplicita preventiva.

In entrambi i casi il dirigente dell'Area Pianificazione del Territorio provvederà con propria determina alla verifica della conformità dell'istanza alle nuove previsioni del PGT ed alla presente convenzione.

#### ART. 18 TRASFERIMENTO DEL NEGOZIO ESSELUNGA E NUOVA STRUTTURA DI VENDITA UNITARIA CENTRO COMMERCIALE

Nell' ambito della fase 1 si procederà al trasferimento con ampliamento, da ottenersi con la concentrazione di altre preesistenti autorizzazioni commerciali, dell' esercizio commerciale ora attivo in via Toti mediante la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita unitaria con tipologia a Centro Commerciale ( Centro Commerciale Tradizionale) per una s.l.p. massima di mq.

8.700 e una superficie di vendita non superiore a mq. 5.000; di tale superficie almeno l'85% sarà destinato alla Grande Struttura di Vendita.

Entro due anni dall' apertura del nuovo esercizio Esselunga il vecchio edificio di via Toti ( ivi comprese le aree a parcheggio) andrà demolito e le aree relative adeguatamente sistemate e poste in condizione di decoro e pulizia in attesa delle nuove previsioni del PII.

Le parti si riservano la possibilità , se vi sarà interesse comune, di valutare la non demolizione del vecchio edificio per un suo riutilizzo con destinazioni e funzioni da definire e da concordare ma senza che ciò possa aumentare in alcun modo la slp complessiva assegnata al comparto dal PII. Dette eventuali diverse determinazioni sul destino dell'edificio e le conseguenti modifiche planivolumetriche dovranno salvaguardare quantitativamente la dotazione di standard e di funzioni pubbliche oggi previste nel Planivolumetrico del PII e il loro recepimento avverrà attivando le procedure di legge necessarie.

La tipologia a Centro commerciale prevista nel PII comunque si configurerà strutturata in futuro (in termini di slp complessiva, di superficie di vendita complessiva e di funzioni commerciali insediate) dovrà sempre rispondere al requisito generale che la superficie di vendita del Supermercato sia non inferiore all'85% della superficie di vendita complessivamente presente nel Centro Commerciale.

Gli operatori o loro società o soggetti da essi delegati si impegnano per un periodo di 10 anni a partire dalla apertura del nuovo negozio a sostenere le attività legate al settore del commercio con un contributo annuo a favore dell'AC di € 10.000 , secondo modalità da concordare con atti successivi.

## **PARTE SECONDA – REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE**

### **ART. 19 PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Con delibera n. 3 del 13.01.2014 avente ad oggetto: “avvio progettazione preliminare del programma integrato d'intervento “ambito 6.13-vimercate sud-sp2-comparto 2”, nomina team di lavoro e progettisti interni”, e in conformità all'art 9 del Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, parte della progettazione di alcune OO.UU. è affidata al personale dell'ufficio tecnico.



L'**OPERATORE** si impegna a chiedere al COMUNE con almeno 60gg di preavviso rispetto alla presentazione dell'istanza per la realizzazione delle OO.PP. di ciascuna fase quali attività tecniche (D.L., coordinamento alla sicurezza, procedure di collaudo) intende affidare internamente ai propri uffici tecnici.

Il **COMUNE** comunicherà prima del rilascio del titolo abilitativo le attività tecniche che intende autonomamente gestire.

Per la modalità operative relative alle attività da svolgere dall'ufficio tecnico comunale e al rimborso delle prestazioni si rimanda a quanto contenuto nel Regolamento Comunale sopra citato e nel Regolamento Comunale incentivo alla progettazione.

Il riconoscimento economico e le tempistiche di rimborso saranno definiti in funzione delle attività effettivamente svolte dai tecnici incaricati.

Gli **OPERATORI** si impegnano a presentare prima o contestualmente al rilascio del primo titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati, istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo del progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione afferenti alla fase entro la quale sono ubicati gli edifici privati come previsto dalla suddivisione in fasi nella tav. 2.6 allegata alla presente.

Il progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto preliminare integrante il P.I.I., con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni sulla progettazione di opere pubbliche di cui al D.Lgs 163/2006 e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i..

Il progetto esecutivo dovrà esser redatto inoltre in conformità:

- al Disciplinare Prestazionale approvato dall'Ente;
- al Regolamento urbanistico edilizio (RE) e suoi complementi;
- ai capitolati speciali d'appalto del comune e delle aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle prescrizioni che saranno indicate dal RUP in sede di validazione del progetto di che trattasi
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

In caso di mancato rispetto del termine sopracitato, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il **COMUNE** può, previa diffida notificata agli **OPERATORI**, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese degli **OPERATORI**.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare e/o da far realizzare a cura di terzi competenti in via esclusiva. Tali opere sono progettate dai predetti soggetti in conformità alla normativa vigente, pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli **OPERATORI**.

#### ART. 20 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Laddove non sia previsto obbligo di gara come da normativa vigente in materia le opere di urbanizzazione possono essere eseguite direttamente dagli **OPERATORI**, per mezzo di impresa qualificata, a propria cura e spese, nel rispetto comunque della vigente normativa sugli appalti, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 19, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, come determinati ai precedenti articoli 7, 8 e 9.

L'**OPERATORE**, se impresa in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, può direttamente eseguire i lavori.

Si dà atto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che gli **OPERATORI** si impegnano a realizzare, come quantificati nel Computo metrico estimativo, è superiore agli importi dei rispettivi oneri, calcolati sulla volumetria complessiva, dovuti al **COMUNE**; gli **OPERATORI** tuttavia rinunciano a qualunque pretesa di conguaglio. Le opere e i costi saranno più esaurientemente sviluppati ed individuati in sede di progettazione definitiva ed esecutiva in relazione alle necessità emergenti.

Si stabilisce fin d'ora che al fine di determinare l'ammontare delle opere a scomputo, indicativamente stimato complessivamente in € 5.141.153,55 verrà utilizzato il listino della CCIAA di Milano vigente al momento della richiesta di PdC al quale verrà applicato un coefficiente di riduzione del 15%.

Il potenziale risparmio derivante da coefficiente di riduzione rimarrà nella disponibilità degli **OPERATORI**. Eventuali oneri derivanti da imprevisti sorti durante l'esecuzione dei lavori o varianti in corso d'opera necessari per rendere l'opera funzionale secondo la regola dell'arte, resteranno

a carico degli operatori. Le eventuali economie derivanti da modifiche progettuali potranno essere utilizzate, a discrezione dell'A.C., per opere ritenute necessarie o funzionali all'intervento. Qualora l'importo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel Programma integrato di Intervento realizzate e contabilizzate sulla base del listino della CCIA di Milano ridotto del 15% sia inferiore alla quota di oneri tabellari previsti complessivamente, gli **OPERATORI** dovranno conguagliare al **COMUNE** la differenza e nulla potrà essere preteso.

Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi di Legge (codice dei contratti). Per le modalità esecutive delle opere da realizzare si fa riferimento alle indicazioni contenute nel computo metrico estimativo preventivo ed agli elaborati grafici allegati a quest'atto e a quanto contenuto nei successivi elaborati costituenti il progetto definitivo ed esecutivo.

Il **COMUNE**, attraverso i propri uffici tecnici, qualora non ricopra la funzione di D.L., si riserva di esercitare la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori, nonché il potere di impartire prescrizioni e direttive non in contrasto con l'atto abilitativo, 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 dei tecnici da loro incaricati.

#### ART. 21 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli **OPERATORI** assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come specificato nel precedente art. 20, evidenziate negli elaborati del progetto preliminare e di seguito descritte:

1. Viabilità;
2. Percorsi ciclopedonali e marciapiedi con aiuole e verde connessi;
3. Parcheggi pubblici;
4. Rete fognatura nera;
5. Rete fognatura bianca;
6. Rete acquedotto;

7. Rete elettrica e cabine di trasformazione;
8. Rete telecomunicazioni
9. Rete gas metano
10. pubblica illuminazione;
11. segnaletica stradale;
12. altre opere a cura degli Enti in regime di esclusiva come da C.M.E.
13. .arredo urbano;

La potenzialità complessiva minima dei vari servizi è stata stimata sulla base del progetto preliminare; ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico degli **OPERATORI** o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del **COMUNE**.

#### ART. 22 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli **OPERATORI** assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria così come specificato nel precedente art. 20, evidenziate negli elaborati del progetto preliminare e di seguito descritte:

1. Parco pubblico;
2. Piazza pubblica;
3. Percorsi di pedonali all'interno del verde;
4. Illuminazione pubblica all'interno del verde ;
5. Arredo urbano, manufatti per attività ludico-sportive

La potenzialità complessiva minima dei vari servizi è stata stimata sulla base del progetto preliminare; ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico degli **OPERATORI** o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del **COMUNE**.

#### ART. 23 TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il periodo di vigenza della presente convenzione urbanistica è stabilito in dieci anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del piano stesso.

Le opere di urbanizzazione saranno suddivise in Fasi come illustrato nella Tav. 2.6. Tutte le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli e relative a ciascuna fase dovranno essere eseguite dagli **OPERATORI** in concomitanza con la realizzazione del primo intervento edilizio tra quelli previsti per la fase stessa.

Gli **OPERATORI** si obbligano a richiedere il certificato di agibilità solo in seguito all'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nella Fase corrispondente funzionali agli edifici ed al loro successivo collaudo.

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione di ciascuna fase e prima del collaudo parziale o finale, gli **OPERATORI** dovranno fornire al **COMUNE**, la documentazione prevista dall'art. 13 comma 10 del Regolamento Comunale per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

### **PARTE TERZA – GARANZIA SULLE OPERE, COLLAUDO E SVINCOLO POLIZZA FIDEJUSSORIA**

#### **ART. 24 GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'importo preventivato complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi a cura e spese degli **OPERATORI** e dei relativi oneri accessori ammonta a € 5.141.153,55 come risulta dal quadro economico approvato. -

Gli **OPERATORI** daranno corso all'attuazione degli interventi previsti nella presente convenzione per stralci funzionali articolati in fasi e tempi distinti. Le differenti fasi attuative verranno attivate dagli **OPERATORI** alla richiesta del primo titolo abilitativo di ciascuna fase.

A garanzia degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, gli **OPERATORI** presteranno per ciascuna fase apposita fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) per l'importo preventivato relativo a ciascuna fase maggiorato del 10%.

In caso di escussione della fidejussione, il **COMUNE** avrà diritto di richiedere tutte le somme necessarie per la realizzazione delle opere dovute e relativa Iva, le spese tecniche per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo, operazioni catastali e relative Iva, e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il **COMUNE** a sostituirsi al

soggetto attuatore nella realizzazione delle opere. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrato, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, se eccedente il 5% della somma garantita, con le metodologie di calcolo di cui al comma precedente.

La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'articolo 1944 codice civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 codice civile.

Tale garanzia dovrà essere prestata prima del rilascio o della formazione del primo titolo abilitativo di ciascuna fase e garantirà tutte le opere di urbanizzazione della fase stessa.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, afferenti alla fase; tuttavia la garanzia sarà ridotta in corso d'opera su richiesta degli **OPERATORI**, quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il **COMUNE** ne abbia accertato la regolare esecuzione. Tale riduzione non può essere superiore al 80% fino al collaudo FINALE delle opere e attrezzature.

La garanzia sarà altresì ridotta parzialmente, su richiesta degli **OPERATORI**, quando gli stessi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

La garanzia si estingue all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito.

In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della convenzione, le garanzie già prestate dagli OPERATORI non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 25 GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI – CREDITO  
URBANISTICO

L'importo complessivo del credito economico a favore del COMUNE e dei relativi oneri accessori ammonta a € 3.800.000 così come individuato all'interno della scheda di comparto. Tale somma verrà corrisposta in parte mediante opere e, in parte mediante il versamento di somme di denaro al **COMUNE** secondo le modalità descritte all'art 14 della presente convenzione.

A garanzia degli oneri, relativi a ciascuna fase, assunti con la convenzione, Gli **OPERATORI** presteranno adeguata fideiussione bancaria o polizza assicurativa (delle medesime caratteristiche per quelle versate per le OO.UU). Tale garanzia dovrà essere prestata al momento indicato all'art 14 della presente convenzione.

La garanzia viene estinta al versamento delle somme in denaro da effettuarsi nei tempi e modalità indicate all'art 14 della presente o, nel caso di realizzazione di opere solo previo favorevole collaudo tecnico delle opere previste; tuttavia la garanzia sarà ridotta in corso d'opera su richiesta degli **OPERATORI**, quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il **COMUNE** ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia sarà altresì ridotta, su richiesta degli **OPERATORI**, quando abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'articolo 1944 codice civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 codice civile.

In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della convenzione, le garanzie già prestate dagli OPERATORI non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### ART. 26 COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e al regolamento di esecuzione.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un collaudatore, individuato, con determinazione dirigenziale del RUP, fra tecnici comunali interni e abilitati all'esercizio di tale funzione o, secondo le procedure di legge fra professionisti abilitati. Gli **OPERATORI** si accollano l'eventuale onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.
3. Gli **OPERATORI** sono tenuti a comunicare al RUP la data di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del direttore lavori, di fornire al comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza sui lavori.
4. La vigilanza in corso dell'opera compete al RUP (e al collaudatore in corso d'opera se nominato), che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo.
5. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale di fine lavori redatta dal direttore dei lavori, e sottoscritta dall'impresa aggiudicataria/esecutrice.
6. Entro 10 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore chiede al RUP la nomina del collaudatore finale. La nomina del collaudatore avviene entro 45 giorni dalla richiesta.
7. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo validato dal RUP ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal RUP stesso.



8. Le attività di collaudo si devono concludere entro 90 giorni dalla data di nomina del collaudatore e dalla ricezione completa della documentazione richiesta. Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al RUP. In caso di lavori di elevata complessità si applica il termine previsto dal regolamento di attuazione del Codice dei contratti.

9. Con esplicito impegno attuatore gli **OPERATORI** dovranno fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte degli **OPERATORI** il collaudatore dichiara la “non collaudabilità” di tutte o parte delle opere con conseguente applicazione, da parte del **COMUNE** e a carico del soggetto attuatore, della disciplina sanzionatoria.

10. Entro 30 giorni dalla data di fine lavori il direttore dei lavori dovrà consegnare al RUP quanto previsto dall’art. 13 comma 10 del Regolamento Comunale per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

E' facoltà dell'organo di collaudo chiedere al RUP o al direttore dei lavori altra documentazione ritenuta necessaria o utile per l'espletamento dell'incarico.

In caso di incarico di collaudo in corso d'opera, RUP trasmette sollecitamente all'organo di collaudo la documentazione di cui sopra integrandola successivamente con gli altri atti.

11. Dalla data del verbale di fine lavori e sino all’approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e alla consegna al Comune, la manutenzione delle stesse è in capo al soggetto attuatore che ha l’obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo.

Le opere sono collaudate a cura del **COMUNE** e a spese degli **OPERATORI** che ne devono anticipare l’onere a semplice richiesta del **COMUNE** medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali minime, oltre agli oneri accessori e connessi.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il **COMUNE** non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere e di nomina di collaudatore, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi sei mesi dall’emissione

del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata degli **OPERATORI** o a richiesta del **COMUNE**. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale fosse richiesto dal **COMUNE** per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali si applica la procedura del collaudo tacito.

#### ART. 27 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La manutenzione e la conservazione rispettivamente delle opere e delle aree, ancorché già realizzate e cedute formalmente al **COMUNE** restano a carico e in pieno possesso degli **OPERATORI** che ne rispondono totalmente a fronte di qualunque problematica possa insorgere, fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del **COMUNE**, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 19 comma 2.

Qualora il **COMUNE** abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 26, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al **COMUNE** medesimo.

Qualora siano gli OPERATORI a richiedere il collaudo parziale è in capo agli stessi l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo fino all'approvazione del collaudo finale

## PARTE QUARTA – REGIME DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA

### ART. 28 DEFINIZIONE E RINVIO A SUCCESSIVO ATTO CONVENZIONALE SPECIFICO

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, si fa riferimento ai disposti legislativi fissati dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e a quanto qui appresso convenuto.

Vista la realizzazione temporalmente indeterminata della residenza convenzionata e vista la volontà del **COMUNE** di contestualizzare i contenuti dell'accordo sui requisiti soggettivi, prezzi, qualità dell'edificato e gli altri contenuti e meccanismi di gestione della stessa a quelle che saranno le "convenzioni tipo" e le regole in essere al momento della sua effettiva realizzazione, le parti concordano che al momento della presentazione del Permesso di costruire per la realizzazione degli edifici di edilizia convenzionata verrà redatta e sottoscritta convenzione ad hoc.

I contenuti saranno quelli della convenzione tipo e/o delle regole di riferimento vigenti ed applicate dal **COMUNE** e riguarderanno:

- caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e box;
- soggetti legittimati, requisiti, priorità e limiti per ulteriore cessione e la locazione degli alloggi in edilizia;
- validità della convenzione relativamente all' edilizia convenzionata;
- sanzioni per violazione obblighi convenzionali;
- modalità di utilizzo della facoltà, qualora consentito dalle normative vigenti in quel momento, di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi in edilizia convenzionata
- ulteriori obblighi degli operatori

La durata del Vincolo sarà determinata in accordo con il **COMUNE** in sede di stipula della relativa convenzione.

## **PARTE QUINTA – DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 29 OPERE PUBBLICHE FUNZIONALI AL LOTTO E RICHIESTA AGIBILITA'**

Gli **OPERATORI**, in conformità all'art. 23 che precede, prendono atto che il collaudo delle opere di urbanizzazione di ciascuna fase, è condizione necessaria alla richiesta di agibilità degli edifici all'interno della fase stessa di cui al Titolo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

La comunicazione di fine lavori dovrà essere corredata dalla documentazione di cui all'art. 30.

Gli **OPERATORI** si impegnano pertanto a presentare all'ufficio Staff dell'Area Pianificazione del Territorio, Patrimonio e S.I.T., la comunicazione di fine lavori delle OO.PP. Successivamente alla positiva risposta del medesimo ufficio in merito alla corretta esecuzione delle OO.PP. e ad ulteriori obblighi convenzionali, gli **OPERATORI** potranno dar corso agli adempimenti di carattere edilizio al fine della richiesta di agibilità.

### **ART. 30 DOCUMENTAZIONE FINALE ELABORATI GRAFICI AS BUILT**

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo finale delle singole opere pubbliche e degli immobili da cedere al **COMUNE**, gli **OPERATORI** si obbligano a consegnare al **COMUNE** e ai **GESTORI DELLE RETI** tutta la documentazione necessaria e richiamata all'art. 13 comma 10 del Regolamento Comunale per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione

### **ART. 31 PRESCRIZIONI URBANISTICO – EDILIZIE**

Con l'approvazione del Programma Integrato di Intervento si consolidano in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nella scheda di comparto all'interno del Documento di piano, gli indici urbanistico – edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso.

Per quanto concerne le prescrizioni urbanistico edilizie e fatto salvo quanto contenuto nella normativa specifica del P.I.I. allegata alla presente convenzione, si rimanda all'allegato PR 3.0 - Normativa del Piano delle regole.

Al completamento delle singole fasi attuative di cui alla tavole 2.6 del P.I.I. varranno le norme di zona indicate nella tavole di azionamento del Piano delle regole con esclusione delle eventuali possibilità edificatorie. Anche prima del suddetto completamento, nel caso di realizzazione integrale delle previsioni pubbliche inerenti le singole fasi, varranno le norme di zona in quanto si intendono assolti gli obblighi convenzionali verso la pubblica amministrazione.

### ART. 32 PRESCRIZIONI PTCP

L'area ricompresa tra la tangenziale sud, Via del Buraghino, Via Bergamo e Via Santa Maria Molgora è inserita nella Rete verde di Ricomposizione Paesaggistica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della provincia di Monza e Brianza approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 16 del 10 luglio 2013. Nelle tavole di progetto relative agli spazi pubblici e a verde vengono riportati gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, garantendo la continuità e la funzionalità del corridoio ecologico. Non viene applicata la misura compensativa che prevede la cessione al COMUNE di 1mq per ogni mq di superficie fondiaria secondo quanto previsto dalla sentenza del N. 02342/2014 REG.PROV.COLL. N. 03225/2013 REG.RIC. del 10 settembre 2014 il il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda)

### ART. 33 PATTI FINALI

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

### ART. 34 SPESE

Gli **OPERATORI** riconoscono al **COMUNE** le spese sostenute per l'istruttoria del progetto del P.I.I. quali le spese legali per la consulenza su aspetti urbanistici e convenzionali o per altre consulenze specialistiche.

Tali spese verranno rimborsate dagli **OPERATORI** al **COMUNE** sulla base di specifica rendicontazione fino ad un massimo di € 10.000,00 onnicomprensivo

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico degli **OPERATORI**.