



CITTA' DI MEDA
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

PROGETTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AC4"

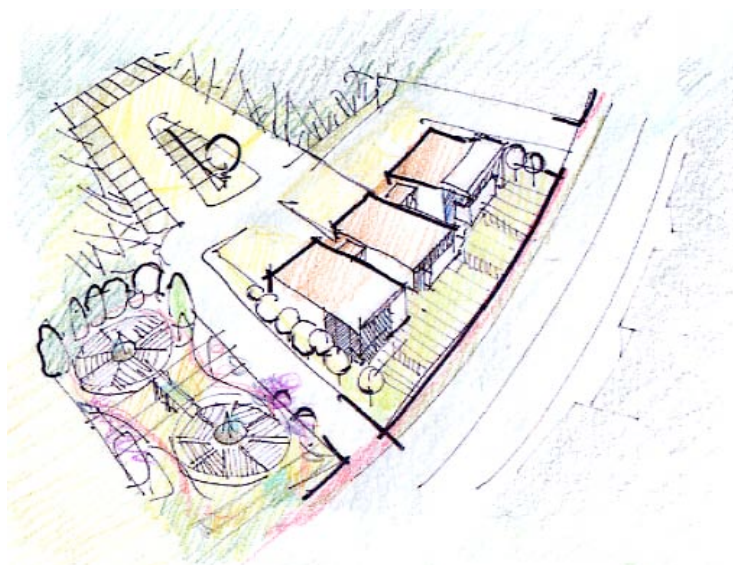


TAVOLA
SCHEMA DI CONVENZIONE

NUMERO TAVOLA

DATA
10/11/2014

CONSULENTE

RESPONSABILE PROCEDIMENTO

B

VARIAZIONE

27/02/2015

PROGETTO

PROPRIETA'

WORK TEAM



FRIGERIO

POZZI FRANCESCO

POZZI AUGUSTO eredi

IMMOBILIARE ROGER 94 srl

arch. S. STOCCO

arch. C. MONTORFANO

arch. L. BOGA

arch. A. BARNI

COMUNE DI MEDA (MB)
PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE
“AREA AC4”

SCHEMA DI CONVENZIONE

ai sensi dell'art. 93 della L.R. n. 12/2005

L'annp il giorno del mese di in Innanzi a me
..... sono personalmente comparsi

il “**Comune di Meda**”, codice fiscale 01745100154 - P.Iva 00722710969 qui rappresentato dal
responsabile del settore urbanistica, autorizzato alla stipula giusta deliberazione della Giunta Municipale di
Meda n°..... del, di seguito denominato “IL COMUNE”

e

i signori: **FRIGERIO MICHELE** nato a Milano il 07/12/1958 residente a Briosco in Via S. Botticelli n°8
C.F.:FRGMHL58T07F205E, **FRIGERIO GABRIELE** nato a Milano il 06/04/1967 residente a Meda in Via
Consortiale dei Boschi n°32 C.F.:FRGGRL67D06F205E.; **POZZI MASSIMO** nato a Milano il 29/06/1957
residente in Carugo Via Croce n°4/a C.F.:PZZ MSM57H29F205O, **POZZI LAURA** nata a Milano
27/10/1959 residente in Carugo Via Croce n°4/a C.F.:PZZLRA59R67F205Q, **POZZI STEFANO** nato a
Seregno il 14/12/1963 residente a Teramo in C.so De Michetti n°38 C.F.:PZZSFN63T14I625T; **POZZI
FRANCESCO** nato a Meda il 31/07/1937 residente a Meda in Via Piave n°36 C.F.:PZZFNC37L31F078B,
IMMOBILIARE ROGER '94 s.r.l. Via Cadorna n° 38/B 20821 Meda P.I.: 02423000963, rappresentata dal
suo amministratore **FRIGERIO GABRIELE** di seguito in toto denominati “OPERATORE”

PREMESSO

- **che** l'Operatore è proprietario delle aree site in Meda, Via Piave, della superficie catastale complessiva di 13.790mq, graficamente individuate in retinato sul tipo catastale allegato al presente atto sotto la lettera “A” e individuate nelle mappe catastali del Comune di Meda (MB) come segue, Catasto Terreni:
 - a) di proprietà dei signori FRIGERIO MICHELE e FRIGERIO GABRIELE Foglio 33 mappale 198 prato classe 2 superficie 4.080mq. Foglio 33 mappale 74 bosco ceduo classe 1 superficie 600mq;
 - b) di proprietà dei signori POZZI MASSIMO, POZZI LAURA e POZZI STEFANO Foglio 33 mappale 66 prato classe 2 superficie 3.190mq. Foglio 33 mappale 67 bosco ceduo classe 1 superficie 370mq;

- c) di proprietà dei signori POZZI FRANCESCO e IMMOBILIARE ROGER '94 s.r.l. Foglio 33 mappale 69 prato classe 2 superficie 5.180mq. Foglio 33 mappale 70 bosco ceduo classe 1 superficie 370mq;
- **che** le dette aree sono così classificate nel vigente PGT di Meda in ambito di trasformazione AC4 a destinazione produttiva. Si fa notare che alcune piccole porzioni delle predette aree sono incluse nella fascia adibita a sede stradale della via Piave;
 - **che** dette aree sono altresì comprese e classificate dal P.T.C.P-M.B, approvato con deliberazione consigliere n°16/2013 del 10/07/2013 pubblicato sul Burl n°43 del 23/10/2013 come segue: parte in ambito qualificato come “parchi e giardini”, parte in ambito qualificato come “cimiteri e aree degradate non utilizzate” Fatta salva l'imprecisione cartografica delle tavole del P.T.C.P-M.B;
 - **che** l'Operatore ha inoltrato domanda al Comune di Meda intesa ad ottenere l'approvazione del piano attuativo denominato “AC4”;
 - **che** l'Operatore ai sensi delle norme del Documento di Piano articoli 7 – 8 ha promosso la prevista fase di negoziazione, in data 04/10/2013 protocollo n°..... conclusasi con relativo verbale in data
 - **che** l'operatore ha la piena proprietà delle aree site in Comune di Meda inserite nell'ambito di trasformazione “AC4” e sopraccitate;
 - **che** il Comune di Meda ha verificato la necessità di garantire lo sviluppo urbanistico di alcune aree industriali dimesse o non utilizzate attraverso un'azione integrata e coordinata con gli operatori privati proprietari delle aree e degli immobili stessi, individuando ambiti di trasformazione e secondo le linee guida del citato Piano di Governo del Territorio;
 - **che** tra le aree non utilizzate che fruiscono di una valorizzazione urbanistica attraverso un'azione integrata e coordinata rientrano le aree citate in premessa di proprietà dell'OPERATORE;
 - **che** è interesse delle parti in questa sede costituire e formalizzare i rapporti per dare adempimento all'ambito di trasformazione mediante il Piano Attuativo, nonché determinare i tempi e le modalità per l'esecuzione del Piano stesso;
 - **che** nell'ambito di previsione del Piano sono inserite una pluralità di funzioni, comprese anche quelle inerenti alla infrastrutture di interesse pubblico, si prevede l'ubicazione di area verde d'interesse pubblico da adibire a pista ciclabile e coltivazione ad orti, spazi a parcheggio e percorsi pedonali, lo sviluppo di edifici a destinazione produttiva

- **che** il Piano Attuativo, alla cui esecuzione è finalizzata la presente convenzione, è costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA	
01	INQUADRAMENTO TERRITORIALE subsistemi territoriali
02	INQUADRAMENTO TERRITORIALE sistemi – subsistemi locali
03	INQUADRAMENTO TERRITORIALE infrastrutture locali
04	INQUADRAMENTO URBANISTICO estratti PTCP Monza e Brianza
05	INQUADRAMENTO URBANISTICO estratti fotopiano – mappa – P.G.T. - PTCP
06	AMBITO DI INTERVENTO analisi destinazioni d'uso – stato di fatto
07	RILIEVO FOTOGRAFICO – stato di fatto
08	RILIEVO FOTOGRAFICO – stato di fatto
09	AMBITO DI INTERVENTO E RILIEVO stato di fatto
10	AMBITO DI INTERVENTO urbanizzazione – stato di fatto
11	VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE progetto
12	VERIFICA AREE IN CESSIONE progetto
13	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO planimetria
14	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO ipotesi progettuali
15	URBANIZZAZIONE PRIMARIA schema reti tecnologiche – schema rete fognaria
16	URBANIZZAZIONE PRIMARIA schema allacciamenti privati
17	URBANIZZAZIONE PRIMARIA progetto illuminazione spazi pubblici
18	URBANIZZAZIONE PRIMARIA parcheggi pubblici
19	VERDE IN CESSIONE progetto di valorizzazione area
ALLEGATO “A”	RELAZIONE TECNICA
ALLEGATO “B”	SCHEMA CONVENZIONE
ALLEGATO “C”	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
ALLEGATO “D”	RIEPILOGO COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

- **che** l'operatore è in grado di assumere tutti gli impegni che derivano dalla presente Convenzione e dallo specifico Piano Attuativo;
- **che** la Giunta Comunale ha adottato il Piano Attuativo con la deliberazione n°..... del esecutiva ai sensi di legge;
- **che** sono state adempiute le formalità di cui ai commi 2-3-4 dell'articolo 14 L.R. n°12/2005 e s.m.i. alle eventuali osservazioni pervenute in ordine al Piano Attuativo è stato controdedotto con delibera della Giunta Comunale con deliberazione n°..... del esecutiva ai sensi di legge

tutto ciò premesso, i predetti comparenti, nelle loro rispettive qualità:

CONVENGONO QUANTO APPRESSO

ART.1 - PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati indicati nelle premesse stesse e nei successivi articoli formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche al fine della sua corretta interpretazione.

ART. 2 - ESECUZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

L'OPERATORE si impegna a dare esecuzione al Piano Attuativo adempiendo a tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione, nei modi e nei termini previsti in essa e nei suoi allegati, nonché nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte del Piano Attuativo, del P.G.T., delle disposizioni di Legge e di regolamento (statali e regionali) vigenti in materia.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.14 L.R. n°12/2005 non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, contenute nell'indicata area di galleggiamento, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Verrà altresì consentita la destinazione d'uso esplicitata nell'art.5.1 contenuta nella Relazione del Documento di Piano.

ART. 3 - OGGETTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AC4

L'OPERATORE si impegna a dare attuazione al Piano Attuativo realizzando, nelle aree meglio descritte in premessa, interventi edilizi per una s.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessiva pari a 1.990,64mq
Conformemente a quanto previsto dal Documento di Piano tavola A26 "scheda ambiti di trasformazione" e all'art.5.1 della Relazione del Documento di Piano,.

L'OPERATORE si impegna a realizzare infrastrutture di interesse pubblico cedute all'Amministrazione per una superficie di 5.397,57mq. di cui per opere di urbanizzazione primaria e standard 2.531,10mq e per opere di urbanizzazione secondaria – standard qualitativo 2.866,47mq.

L'esecuzione degli interventi edilizi, nonché delle opere di urbanizzazione, potrà avvenire dietro presentazione da parte dell'OPERATORE di denuncia di inizio attività o di permesso di costruire. La collocazione degli edifici privati deve essere compresa nell'ambito della linea di galleggiamento.

L'esecuzione degli interventi di edilizi potrà avvenire per lotti funzionali e per fasi temporali successive

entro 10 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

L'esecuzione degli interventi inerenti le opere di urbanizzazione, dovrà avvenire per lotti funzionali e per fasi temporali successive entro 3 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Decorso un anno dalla definitiva approvazione del Piano Attuativo senza che sia stata sottoscritta dagli operatori privati la convenzione di cui al comma 1, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al Piano Attuativo, in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del Piano Attuativo medesimo ad ogni effetto.

ART. 4 - CESSIONE DI AREE URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SECONDARIA - STANDARD

In relazione al disposto dell'art.28, comma 5, L. n.1150 del 1942 e degli artt.46 e 90 L.R. n.12/2005 e s.m.i., l'OPERATORE si impegna a cedere gratuitamente al Comune la proprietà delle aree di cui appresso

a) area di complessivi mq. 2.531,10 destinata alla realizzazione degli interventi di adeguamento della sede stradale, di Via Piave, per nuova strada di arroccamento interna al Piano Attuativo, per nuovo parcheggio pubblico, come individuata con tinta gialla nella tavola 11, area contraddistinta nel nuovo catasto terreni con il mappale ... del foglio 33;

b) area di complessivi mq. 2.866,47 destinata a verde pubblico con orti e percorso ciclabile come individuata con tinta verde nella tavola 11, area contraddistinta nel nuovo catasto terreni con il mappale ... del foglio 33;

Le predette aree saranno cedute al Comune libere da pesi, vincoli, ipoteche, liti pendenti e trascrizioni pregiudizievoli, entro tre mesi dall'avvenuto positivo collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere, fermo restando sino a quel momento l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree di cui sopra e delle opere che sulla stessa verranno realizzate sino alla loro consegna al Comune. La consegna delle opere realizzate dall'OPERATORE al COMUNE avrà luogo contestualmente alla stipula dell'atto di cessione delle aree.

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'OPERATORE si impegna a realizzare o a far realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le

seguenti opere di urbanizzazione primaria:

adeguamento viabilità su Via Piave con formazione di parcheggi a raso, nuovo percorso pedonale e nuova pista ciclabile

viabilità interna all'area del Piano Attuativo completa di marciapiedi e segnaletica

realizzazione di parcheggi a raso interni all'area del Piano Attuativo

spazi adibiti a verde in completamento dei parcheggi di cui ai precedenti punti

reti ed impianti di illuminazione pubblica

rete fognaria completa di caditoie e pozzetti di ispezione e prelievo per deflusso acque viabilità e

parcheggio a raso, con recapito nel collettore comunale esistente su Via Piave

Le opere di cui sopra saranno realizzate a perfetta regola d'arte ed in conformità ai progetti esecutivi che saranno predisposti ad esclusiva cura e spese dell'OPERATORE, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione.

Le estensioni delle reti dei servizi verranno definite con gli enti competenti ed eventuali scostamenti tra il preventivato e l'effettiva richiesta degli enti rimarranno a carico dell'OPERATORE.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: AREA A VERDE ATTREZZATO

Con il presente atto l'OPERATORE si impegna a cedere al COMUNE che a mezzo del suo rappresentante accetta, in conformità a quanto previsto dal Piano Attuativo l'area a verde attrezzato, identificata nell'allegato elaborato planimetrico tavola 12. con colore verde

Il valore di tale area a verde attrezzato, desumibile dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo, ammonta a 245.680,69€.

L'OPERATORE si impegna, con la sottoscrizione della presente convenzione, a far eseguire le opere interne alla predetta area, secondo il progetto di cui al Piano Attuativo ed identificato nella tavola 19.

In relazione al disposto di cui all'art.122 comma 8, DLgs n°163/2006 i lavori di attrezzatura dello spazio verde, quali opere di urbanizzazione secondaria, qualificabili a tutti gli effetti come appalti pubblici di lavori dovranno essere necessariamente affidati dall'OPERATORE, che agisce in veste di stazione appaltante per espresso mandato conferitogli dal Comune di Meda mediante la sottoscrizione della presente convenzione, ad Impresa/e in possesso dei requisiti prescritti dal DLgs n°163 del 12/04/2006 e dell'art.3 del D.P.R. n°34 del 25/01/2000 ed individuato con le procedure di cui all'art.57 comma 6 del medesimo

Decreto e s.m.i.

L'OPERATORE quindi attiverà procedura negoziata e successiva sottoscrizione di contratto libero ai sensi artt.1322-1323 C.C. con riserva di valorizzazione in misura reale e/o con eventuali benefici conseguiti in fase di gara a favore dell'OPERATORE stesso.

L'OPERATORE si impegna a consegnare al Comune la documentazione comprovante lo svolgimento delle procedure di cui all'art.57 comma 6 sopra richiamato ed in particolare l'elenco dei soggetti invitati, il verbale delle operazioni di gara, il soggetto aggiudicatario con la dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione ex art.40 DLgs n°163/2006 e 3 del D.P.R. n°34/2000.

La proprietà ed il possesso dell'area oggetto del presente articolo passeranno al Comune di Meda con la sottoscrizione della presente convenzione, mentre l'uso dell'immobile potrà avvenire dopo il collaudo amministrativo delle opere previste in progetto.

ART. 7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'importo degli oneri di urbanizzazione ex art. 44 della L.R. 12/2005 è così determinato:

- Oneri di urbanizzazione primaria produttivo: $18,24/mq \times 1.990,64 = 36.309,27€$.
- Oneri di urbanizzazione secondaria produttivo: $12,77€/mq \times 1.990,64 = 25.420,47€$.
- Oneri per tassa rifiuti produttivo: $5,48€/mq \times 1.990,64 = 10.908,70€$.

Poiché si prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scapito degli oneri di urbanizzazione, il cui costo complessivo, pari a 642.162,23€. è superiore a quello complessivo degli oneri stessi, come sopra determinato, si conviene che l'OPERATORE nulla dovrà al Comune a tale titolo.

ART. 8 - TEMPI DI CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere integralmente ultimate entro e non oltre 3 anni dalla stipulazione della presente convenzione, e comunque prima dell'effettivo utilizzo degli immobili produttivi previsti in progetto (dichiarazione di inizio attività produttiva).

L'operatore disporrà, con riferimento alle opere ultimate, la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-contabile, anche per stralci funzionali, operazioni che l'operatore si impegna ad avviare, nominando il collaudatore in corso d'opera. Le menzionate operazioni di collaudo dovranno essere comunque concluse entro 90 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, che l'OPERATORE si

impegna a dare per iscritto, ultimazione che dovrà comunque essere certificata dal D.L..

Non appena positivamente concluso il collaudo, l'OPERATORE si impegna a trasferire al Comune il possesso delle aree e delle opere sulle stesse eseguite; di detto trasferimento sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle opere realizzate.

ART. 9 – PRESA IN CARICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE

L'OPERATORE si impegna entro 60 giorni successivi all'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 6, a provvedere alla consegna delle medesime, dando comunicazione al Comune di Meda e contestualmente presentando il collaudo/ certificato di regolare esecuzione; l'ufficio tecnico comunale — verificate le opere in contraddittorio — rilascerà entro i 60 giorni successivi una attestazione di regolare esecuzione delle opere stesse e provvederà contestualmente allo svincolo totale delle garanzie cauzionali relative alle opere di urbanizzazione, disponendo inoltre la presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale.

Indipendentemente dall'attestazione di regolare esecuzione e dalla presa in carico, l'OPERATORE rimane tenuto alla garanzia per vizi e difetti costruttivi delle opere predette e per gli eventuali danni conseguenti secondo le modalità previste dalle normative vigenti.

E' a carico dell'OPERATORE la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate nell'ambito del presente P.L., sino alla presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale; dopo tale data, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere di urbanizzazione primaria e secondaria spetta all'Amministrazione Comunale.

ART. 10 - GARANZIE FIDEIUSSIONI

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, l'OPERATORE costituisce le seguenti cauzioni:

a) per l'importo di €, mediante consegna, da parte dell'OPERATORE al COMUNE, all'atto della stipula della presente convenzione, di polizza fideiussoria assicurativa a prima richiesta, rilasciata da in data, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli articoli 5 e 6 della presente convenzione.

L'importo delle polizze fideiussorie di cui al precedente comma 1, che non prevedono nessun particolare

onere a carico del Comune se non quello di attestare l'inadempienza che rende necessaria l'escussione del garante, potrà -con formale preventivo consenso espresso dal Comune- essere ridotto in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute, sempreché l'importo -valutato all'attualità- delle somme relative alle obbligazioni ancora da adempiere risulti garantito. La suddetta fideiussione prevede il tacito rinnovo automatico sino alla data di collaudo provvisorio.

ART. 11 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Gli aventi causa a qualsiasi titolo dell'OPERATORE saranno solidalmente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

L'OPERATORE, comunque, si obbliga ad introdurre negli eventuali atti di trasferimento a terzi della proprietà dei beni oggetto della presente convenzione, un espresso richiamo alla convenzione stessa e la previsione dell'impegno della parte acquirente di adempiere le obbligazioni di cui alla convenzione medesima

ART. 12 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità decennale a partire dalla data di stipula della medesima.

Trascorso detto termine, i fabbricati privati eventualmente non ancora (in tutto od in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria siano state ultimate e favorevolmente collaudate, che le costruzioni rispettino le previsioni del Piano Attuativo e che lo stesso sia conforme alla disciplina urbanistico-edilizia ed a tutte le disposizioni al tempo vigenti in materia.

Ferma restando la quantità delle aree asservite, l'OPERATORE potrà modificare la destinazione degli immobili in relazione alle sopravvenute possibilità dettate da futuri strumenti urbanistici.

ART. 13 - SPESE E TASSE

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere nonché le aliquote I.V.A. (afferenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria) sono a carico dell'OPERATORE che si riserva di chiedere -e sin da ora chiede- tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione

ART. 14 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

BOZZA 2