



STUDIO ARCH. STEFANO CAZZANIGA

VIA SAN ROCCO 60 SEREGNO MB

Committente	Soc. Immobiliare Stefania s.r.l.		Tavola	ELABORATO B
Oggetto	P.A. Commerciale sovralocale Viale Como	Paina di Giussano (MB)	Scala	
Disegno	Bozza di Convenzione		Aggiornamento	Marzo 2014
Data	Febbraio 2014			

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI GIUSSANO

(Provincia di Monza e della Brianza)

Rep. n.

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMMERCIALE
DI VIALE COMO.

L'anno duemilaquattordici, il giorno del mese di
....., in Giussano, nella Sede Municipale - P.le Aldo Moro
n. 1, davanti a me dott. notaio in certo
dell'identità personale dei comparenti che, d'accordo tra
loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei
testimoni, si sono costituiti i Signori:

da una parte

geom. Pozzi Felice Teresio, nato a Giussano (MB) il 31 luglio
1963 - cod. fisc. PZZ FCT 63L31 E063T - nella sua qualità di
Dirigente del Settore Urbanistica, Edilizia, SUE/SUAP,
domiciliato per la carica in Giussano, Piazzale A. Moro n. 1,
il quale interviene ed agisce in nome, per conto e
nell'interesse del Comune di Giussano (cod. fisc.
01063800153), ai sensi dell'art. 107 - comma 3) lettera c -
del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, nonché degli
artt. 64 e 79 del vigente Statuto comunale, dell'art. 81 del
vigente Regolamento per la disciplina dei contratti ed in

forza di Decreto Sindacale n.38/2012 del 28 dicembre 2012 di conferimento incarichi dirigenziali che, in copia certificata conforme all'originale, trovasi allegato nonché in forza di Decreto Sindacale n.40/2012 del 28 dicembre 2012 di conferimento di incarico ai dirigenti per la stipula dei contratti che, in copia certificata conforme all'originale, trovasi allegato

dall'altra parte

- Sig.ra Tallarini Florida nata a Seregno (MB) il 03/08/1948 ottobre 1939 e residente a Seregno (MB) in via San Rocco n. 92, codice fiscale TLL FRD 48M43 I625Z, la quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società **"IMMOBILIARE STEFANIA S.r.l."** con sede in Seregno (MB) via San Rocco n. 90, Partita IVA 00817900962 - C.F. 06169640155 e n. 1079781 di iscrizione nel registro delle imprese della provincia di Monza e Brianza, munita degli occorrenti poteri, quale soggetto attuatore del Piano Attuativo Commerciale di Viale Como, ivi comprese le urbanizzazioni e le infrastrutture, nel prosieguo del presente atto denominata "Attuatore";

PREMESSO

A) che le aree distinte ai mappali 1-2-3-377-380-404 del foglio 21, di complessiva superficie pari a mq. 19.620 del Catasto Terreni del Comune di Giussano e mq. 19.302,20 come

da rilievo di cui alla tavola Uno "B", sono ricomprese in un Piano Attuativo Commerciale e classificate:

nella Variante Generale al vigente Piano di Governo del Territorio approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 25 novembre 2011 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 2 dell'11 gennaio 2012 in "Ambito produttivo e commerciale - D1 - all'interno del perimetro degli ambiti di aggregazione commerciale extraurbani di livello sovralocale il tutto normato dagli articoli 18 e 35 delle norme di attuazione del piano delle regole e con possibilità di insediamento di una struttura di media superficie di vendita"

B) che le aree di cui al punto **A)**, comprese nel Piano Attuativo Commerciale di nuova formazione sono disponibili per l'attuazione avendo l'Attuatore titolo pieno di proprietà;

che il Piano Attuativo Commerciale nella cui estensione devono essere ricomprese le aree delle proprietà sopra citate, è stato esaminato favorevolmente con prescrizioni in data 05 marzo 2014 dalla Commissione per il Paesaggio, è stato successivamente adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n° xxxxx in data xxxxxxxxxxxx, divenuta esecutiva a norma di legge, ed è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. xxx in data xxxxxxxxxxxx, divenuta esecutiva a norma di legge, deliberazioni che, in

copia conforme, vengono allegate al presente atto quali parti integranti e sostanziali, rispettivamente sotto le lettere A) e B);

C) che l'Attuatore si impegna e si obbliga a coordinare e realizzare tutte le opere di urbanizzazione e le infrastrutture previste dal Piano Attuativo Commerciale;

D) che l'Attuatore intende procedere alla utilizzazione edificatoria delle aree comprese nel Piano Attuativo Commerciale con l'osservanza delle previsioni del vigente strumento urbanistico, in coerenza del Piano Attuativo Commerciale completo di relativi elaborati, che sottoscritti dalle parti vengono allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali:

TAV. 1 Planimetria dell'intervento, viabilità ed estratto di mappa e di PGT

TAV. 1B Rilievo planialtimetrico e calcolo superficie del lotto

TAV. 2 Progetto di identificazione e superfici edifici, viabilità pubblica ed interna

TAV. 3 Planimetria delle superfici a standard

TAV. 4 Rete fognaria in progetto

TAV. 5 Prospettiva dell'area in progetto

TAV. 6 individuazione aree per urbanizzazione primaria

Elaborato A Computo metrico

Elaborato B Bozza di convenzione

Elaborato C Relazione

Elaborato D Documentazione fotografica

Elaborato E Progetto illuminotecnico

Elaborato F Relazione di impatto previsionale acustico

Elaborato G Studio di impatto del traffico

Elaborato H Relazione geologica

Elaborato I Lettera Consorzio di Paina in liquidazione

E) che l'Attuatore suoi successori e/o aventi causa e diritto a qualsiasi titolo totale e/o parziale dichiara di essere in grado di assumersi gli impegni ed obblighi di cui alla presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Tra il Comune di Giussano (denominato nel prosieguo del presente atto "il Comune") e l'Attuatore

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

ogni riferimento all'Attuatore è da intendersi anche, oltre che sè, ai suoi successori e/o aventi causa e diritto a qualsiasi titolo totale e/o parziale;

ART. 2

L'attuazione del Piano Attuativo Commerciale sul terreno di cui ai mappali citati al precedente punto **A)** delle premesse, della superficie complessiva di mq. 19.302,20, avverrà in

conformità a quanto stabilito dalla presente convenzione.

ART. 3

L'Attuatore si obbliga:

- A) a cedere gratuitamente al Comune di Giussano la proprietà delle aree necessarie per la realizzazione degli interventi di adeguamento sulla viabilità esistente (urbanizzazione primaria) per complessivi mq. 340 circa, come evidenziato in colore giallo nella TAV. 6, corrispondenti all'allargamento di Viale Como. La cessione dovrà avvenire entro 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati costruiti nell'ambito del Piano Attuativo Commerciale;
- B) ad asservire gratuitamente ad uso pubblico le aree destinate a parcheggio e verde funzionali all'insediamento commerciale, pari a mq. 7.647,88, così come risulta evidenziato in colore verde ed azzurro nella TAV. 3. Tali aree soddisfano la dotazione minima di cui alla vigente variante generale al PGT determinata nel 100% della superficie lorda di pavimento dell'intervento. Tale asservimento dovrà avvenire contestualmente all'attuazione del Piano Attuativo Commerciale e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati costruiti

nell'ambito del Piano stesso. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle aree asservite all'uso pubblico saranno a totale carico in solido fra l'Attuatore o suoi aventi causa a qualsiasi titolo e/o successori;

C) **a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria**

inerenti il comparto oggetto della presente convenzione.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria è determinato in via provvisoria, in conformità a quanto disposto dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 245 del 20 novembre 2006 in ragione di:

EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI

mq 5.300,00 x €/mq 24,87 = € 131.811,00

Tale importo sarà determinato in via definitiva all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, in relazione all'ammontare delle tariffe in tale momento vigenti.

D) **a corrispondere il contributo costo di costruzione**

inerente il comparto oggetto della presente convenzione.

L'ammontare del contributo costo di costruzione è

determinato in via provvisoria in ragione di:

mq 5.300,00 x €/mq 400,00 x 8% = € 169.600,00

Tale importo sarà determinato in via definitiva all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, in relazione alle percentuali di applicazione sul costo di realizzazione in tale momento vigenti.

E) **ad assumersi la realizzazione diretta delle opere necessarie all'adeguamento della viabilità esistente** e

consistenti nell'allargamento di Viale Como con modifica al marciapiede esistente e realizzazione di corsia di accelerazione fino al confine di proprietà. Tali opere con oneri a totale carico del soggetto attuatore sono strettamente funzionali al nuovo insediamento commerciale da realizzare e dovranno essere completate entro 36 (trentasei) mesi dalla stipula della presente convenzione.

F) **ad assumersi la realizzazione diretta della sistemazione delle aree a standard asservite ad uso pubblico** di cui al precedente punto B) per la

superficie complessiva di mq 7.647,88.

Tali opere consistono nella formazione delle aree a parcheggio, degli spazi di manovra, nella sistemazione delle aree a prato con relativa piantumazione come da

progetto planivolumetrico.

Le opere saranno realizzate complete di cordoli, aiuole, illuminazione, raccolta e smaltimento delle acque piovane.

Trattandosi di aree ad uso pubblico e strettamente collegate al nuovo insediamento produttivo con mantenimento della proprietà in capo allo stesso l'onere di realizzazione resta a totale carico dell'Attuatore con scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Si da atto che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria determinato in conformità a quanto disposto dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 245 del 20 novembre 2006 assomma a complessivi:

EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI

mq 5.300,00 x €/mq 54,64 = € 289.592,00

risultando inferiore al costo di realizzazione delle aree a standard e dell'adeguamento della viabilità esistente pari ad € 589.384,08 di cui per lavori € 486.203,55. Si da atto che eventuali maggiori o minori costi di realizzazione delle opere saranno a favore o a carico dell'attuatore.

G) **ad assumersi l'ulteriore onere** pari ad € 200.000,00 e finalizzato all'esecuzione di opere aggiuntive ed esterne al comparto e precisamente realizzazione della rotatoria tra le vie Como/Petrarca/Grandi e adeguamento dei sottoservizi esistenti. Il versamento dovrà essere effettuato in due soluzioni: la prima di importo pari ad € 180.000,00 alla data di sottoscrizione dell'atto definitivo notarile e comunque entro e non oltre 30 giorni dalla data di approvazione definitiva del Piano Attuativo Commerciale; la seconda di importo pari ad € 20.000,00 ad avvenuta conclusione dei lavori di realizzazione della citata rotatoria e dei relativi sottoservizi.

H) **ad assumersi gli impegni ed obblighi** derivanti dalla convenzione, per l'attuazione dell'insediamento produttivo ai sensi del D.P.R. n. 447 del 20/10/1998, integrato con D.P.R. n. 440 del 07/12/2000 - sportello unico alle imprese in variante al P.R.G. vigente - sottoscritta in data 04/08/2006 Rep. n. 5454 a firma dell'avv. Nunzio Fabiano, Segretario Generale del Comune di Giussano. Tali obblighi competono in ragione della rispettiva quota millesimale di partecipazione dell'attuatore al comparto. Ogni riferimento all'Attuatore è da intendersi anche, oltre che sè, ai suoi successori e/o aventi causa e diritto a qualsiasi

titolo totale e/o parziale

ART. 4

La superficie coperta, suddivisa per i diversi lotti ed ammessa dalla vigente Variante Generale al Piano di Governo del territorio è indicata dettagliatamente negli elaborati di progetto del Piano Attuativo Commerciale.

Ai sensi di quanto stabilito dal comma 12° dell'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., è possibile apportare, in fase esecutiva, senza necessità di approvazione di preventiva variante di Piano Attuativo Commerciale, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 5

Restano comunque a carico dell'Attuatore le spese necessarie per gli allacciamenti degli edifici alle reti generali dei servizi di urbanizzazione primaria che graviteranno sulle infrastrutture presenti sul territorio comunale di Giussano.

ART. 6

L'attuatore si obbliga, in relazione al disposto di cui all'art. 28 della Legge 1150/1942 come sostituito dal paragrafo III, quinto comma, dell'art. 8 della Legge

06.08.1967 n° 765 e dell'art. 46 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture entro tre anni dalla data di stipula della presente convenzione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire.

Per tutte le opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture di competenza dell'Attuatore e da questi direttamente eseguite di cui all'art. 3 punti E-F della presente convenzione dovrà essere presentato il relativo progetto esecutivo redatto a norma dell'art. 93 del D. Lgs n. 163/2006 (Codice degli Appalti), a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte del Comune, ai cui dettami l'Attuatore dovrà sottostare. La deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del citato progetto costituirà documento equivalente a permesso di costruire relativamente alle sole opere pubbliche.

Tutte le opere dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto esecutivo ed alle disposizioni degli enti interessati.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza del Comune ed il collaudo degli stessi verrà effettuato da collaudatore nominato dalla Giunta Comunale con oneri a totale carico dell'Attuatore.

Le operazioni di collaudo verranno concluse entro tre mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori da parte dell'Attuatore.

Le opere eseguite su aree previste in cessione e su aree oggetto di servitù di uso pubblico perpetuo, si intenderanno aperte all'uso pubblico a seguito dell'approvazione del collaudo.

In sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche alla sistemazione definitiva delle aree a standard al fine di razionalizzare l'utilizzo delle stesse, pur sempre nel rispetto degli indirizzi progettuali del Piano Attuativo Commerciale e senza diminuire la dotazione complessiva delle stesse.

ART. 7

L'Attuatore è obbligato a tracciare a propria cura e spese la delimitazione dei lotti edificabili, delle aree a standard, nonché delle aree destinate alla viabilità, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

La verifica di quanto sopra è a carico dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 8

Le opere di adeguamento della viabilità da realizzare direttamente a cura ed onere dell'Attuatore, passeranno in proprietà a titolo gratuito e previo collaudo favorevole all'Amministrazione Comunale, su richiesta della stessa. Il

passaggio di proprietà trasferisce a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le spese tecniche di frazionamento delle aree previste in cessione restano in carico all'Attuatore, così come le spese notarili per gli atti di trasferimento.

ART. 9

Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a standard asservite ad uso pubblico di cui al precedente art. 3 punti B-F restano a carico dell'Attuatore. Le stesse aree potranno essere recintate e l'uso pubblico verrà regolamentato in base ai periodi di esercizio della attività commerciale in rapporto alle esigenze di sicurezza. Le spese tecniche di frazionamento delle aree previste in uso pubblico restano in carico all'Attuatore, così come le spese notarili per gli atti di identificazione catastale.

ART. 10

L'istanza del Permesso di costruire con facoltà di D.I.A relativa agli edifici in progetto previsti dal Piano Attuativo Commerciale dovrà essere depositata in Comune di Giussano nei termini di validità della presente convenzione.

ART. 11

L'Attuatore, in relazione al disposto di cui al paragrafo IV, quinto comma, dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., al fine di assicurare l'esatta e piena

esecuzione dei lavori e delle opere previste dal Piano Attuativo Commerciale, la manutenzione delle medesime, nonché il rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione del presente atto, si obbliga a fornire, all'atto della stipula della presente convenzione, idonea garanzia finanziaria.

A tale scopo l'Attuatore ha costituito fidejussione assicurativa/bancaria a I^ richiesta n. . . . della . . . per un importo complessivo di € 589.384,08 di cui € 486.203,55 per lavori ed € 103.180,53 per IVA, spese tecniche, indagine geologica ed imprevisi fidejussione depositata in atti presso l'Ufficio Contratti del Comune.

Detto importo è pari al 100% della somma complessiva prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture in esecuzione diretta.

La fidejussione potrà essere ridotta nel tempo a seguito del rispetto degli adempimenti a carico dell'Attuatore fino ad un massimo del 70%; lo svincolo finale sarà eseguito al collaudo di tutte le opere previste a carico dell'Attuatore.

In caso di inadempienza degli obblighi di cui alla presente convenzione, il Comune, previa diffida ad adempiere, provvederà ad eseguire in danno le opere escutendo l'importo corrispondente dalla fidejussione come sopra prestata.

ART. 12

Qualora l'Attuatore proceda alla alienazione totale o

parziale delle aree o immobili, l'Attuatore stesso dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione, fermo restando, in ogni caso, la responsabilità solidale dell'Attuatore e degli acquirenti nei confronti del Comune per tutti gli adempimenti e obblighi previsti dalla convenzione stessa, dando comunicazione scritta al Comune di ogni alienazione totale o parziale.

ART. 13

Il Comune si riserva la facoltà di fissare altre condizioni, non contemplate nelle norme della presente convenzione, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 14

L'Attuatore è obbligato a presentare il progetto di ogni singola edificanda costruzione, di qualsiasi altro lavoro attinente e di realizzare o far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini stabiliti dalla presente convenzione.

ART. 15

La presente convenzione da sottoscrivere entro 30 gg dalla approvazione del Piano Attuativo Commerciale ha validità di anni 6 (sei) dalla data di stipula della stessa.

Si intende che entro tale termine l'Attuatore dovrà avere in ogni caso provveduto a tutti gli impegni ed obblighi

previsti dalla presente convenzione, fermo restando che la edificazione dovrà essere attivata e conclusa nel rispetto dei termini stabiliti dal relativo titolo abilitativo.

ART. 16

Per ogni controversia non definita in via amministrativa, sarà deferita e risolta dal giudice competente che giudicherà secondo le regole del diritto.

ART. 17

Tutte le spese, oneri, imposte e tasse, registrazione e trascrizione, operazioni tecniche inerenti e conseguenti la presente convenzione, sono a totale cura e carico dell'Attuatore.

All'uopo l'Attuatore richiede il trattamento fiscale di cui alla vigente legislazione oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Le parti autorizzano la registrazione e la trascrizione della presente convenzione, con espressa rinuncia all'iscrizione di ipoteca e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 18

Per quanto non contenuto espressamente nella presente convenzione, si fa riferimento alle Leggi e regolamenti Statali, Regionali e Comunali in vigore.

ART. 19

Agli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,

si dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che, in originale, qui si allega sotto la lettera C).

Omessa la lettura degli allegati per espressa volontà dei signori comparenti, di questo atto scritto da persona di mia fiducia e con mezzo meccanico a sensi di legge su 18 fogli, per pagine 18 non complete, ho dato lettura ai signori comparenti, i quali da me richiesti lo approvano e sottoscrivono.

Per il Comune,

Per società **"IMMOBILIARE STEFANIA S.r.l."**

L'ufficiale rogante Dott.....