

COMUNE DI SEREGNO
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA



PIANO ATTUATIVO: **PAC-1**

AMBITO di via MILANO - via allo STADIO

NUOVA ELLENIA SRL

ALLEGATO alla DELIBERAZIONE
G.C. N° 104 del 19-5-15
IL SINDACO IL SEGRETARIO RECC.

TAVOLA : N° 16

BOZZA DI CONVENZIONE

PROPRIETA'

NUOVA ELLENIA s.r.l.
(L'Amministratore Unico)

PROGETTISTA



DATA: 15 MAGGIO 2015

PIANO ATTUATIVO
PAC-1 Ambito di via Milano – via allo Stadio

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Seregno con sede in Piazza Martiri della Libertà n.1, C.F. 00870790151 - Partita I.V.A. 00698490968, rappresentato dall'Arch. Calogero Grisafi nato a Caltabellotta il 11.02.1954, in qualità di Dirigente del Settore Gestione del Territorio,

e

Colombo Federico, nato a Carate Brianza (MB) il giorno 1 ottobre 1950 ed ivi residente in via Lazzaretto 1, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico ed in rappresentanza della Società NUOVA ELLENIA SRL con sede in Seregno via Montello 1, CF e partita IVA n° 08895300963, munito degli occorrenti poteri di rappresentanza e gestionali spettantigli per la carica, di seguito individuata come “soggetto attuatore”.

PREMESSO

- che la Nuova Ellenia SRL è proprietaria, come risulta da atto notarile in data 2/2/2015, redatto dal Notaio Maria Nives Iannaccone dell'area sita in Seregno via Milano, catastalmente individuata al foglio n° 45 mappale 29;
- che in base al Piano di Governo del Territorio, approvato in via definitiva con deliberazione n. 51 del 28 giugno 2014 ed efficace dal 28 gennaio 2015, l'area in oggetto ricade nel “Tessuto dell'espansione” ed è compresa tra gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, normata dalla scheda PAC-1 “Ambito di via Milano – via allo Stadio” del Piano delle Regole;
- che il soggetto attuatore ha presentato il Piano di Attuativo per la sistemazione dell'area sopra indicata;
- che lo strumento attuativo prevede la realizzazione di un edificio avente una SLP di mq. 1.000 da adibire ad uso commerciale ed a pubblico esercizio di somministrazione, oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico e di un verde pubblico attrezzato;
- che il Piano Attuativo rispetta le previsioni urbanistiche del P.G.T. vigente ed in particolare della scheda relativa al PAC-1 che disciplina l'Ambito di Via Milano-Via allo Stadio;
- che la deliberazione di adozione è stata depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati e che tutti gli atti sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune, dandone comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo

pretorio per consentire la presentazione di eventuali osservazioni da parte di chi ne avesse interesse;

- che relativamente al piano attuativo adottato sono (NON SONO) state presentate osservazioni;
- che la Giunta comunale, con deliberazione n.... del..... qui allegata sotto la lettera B, ha approvato il progetto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14 della legge regionale n. 12 del 2005, (previe controdeduzioni alle osservazioni pervenute);
- che la sottoscrizione della presente convenzione costituisce presupposto per il rilascio:
 - del Permesso di Costruire e/o per la presentazione della DIA per la realizzazione delle opere che rimangono di proprietà privata – fabbricati;
 - del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione su area pubblica;
 - dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita non alimentare;
 - dell'autorizzazione del Comune/presentazione della SCIA per la somministrazione di alimenti e bevande;
- che il Piano Attuativo è stato approvato dalla Giunta Comunale con atto n. del
- che il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere a proprio carico tutti gli oneri e gli impegni contenuti e derivanti dalla presente convenzione.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue :

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare quanto descritto nella premessa secondo le modalità ed i tempi previsti dal piano attuativo approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. del ed in conformità alla normativa vigente e alla presente convenzione e suoi allegati.

Gli interventi previsti nel Piano Attuativo dovranno essere subordinati al rilascio dei relativi Permessi di Costruire/DIA.

Ogni modificazione delle caratteristiche tipologiche del Piano Attuativo è subordinata a specifica approvazione di apposita variante allo stesso qualora riguardi la variazione dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 dell'articolo del Piano delle Regole.

ART. 3.- DURATA DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo ha validità di 5 anni decorrenti dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

ART. 4.- CESSIONE DI AREE PER SEDI STRADALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

Il soggetto attuatore in relazione al disposto di cui all'art. 46 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i nonché ai sensi delle prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito PAc-1 del PGT cede gratuitamente al Comune di Seregno, che accetta, le aree destinate ad ampliamento di sedi stradali ed attrezzature pubbliche di seguito elencate e meglio individuate nelle planimetrie di progetto:

Aree per sedi stradali

- ampliamento	mq.	128,73
- nuovo accesso da via allo Stadio	mq.	179,88

Aree per attrezzature pubbliche

- Area a verde pubblico attrezzato	mq.	2.164,08
- Area per parcheggio pubblico	mq.	1.983,87
- Area nuova cabina elettrica	mq.	<u>45,25</u>

Complessivamente

mq.	4.501,81
Catastali mq.	4.440,00

Il soggetto attuatore garantisce che le aree cedute ed interessate dalla presente convenzione sono di sua piena ed esclusiva proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono libere da affittanze, oneri, pesi, ipoteche, servitù (apparenti o non) e da trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

Le cessione delle aree, identificate al NCT in forza di Tipo Frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Milano in data n° al Fg.45 con il mappale di mq. 4.440, avverrà contestualmente alla stipula della convenzione. Le stesse resteranno nella disponibilità del soggetto attuatore per il periodo strettamente necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Verifica dotazioni territoriali (art. 6 del Piano dei Servizi)

S.L.P. commerciale/ristorante	mq. 1.000
Dotazione territoriale richiesta mq. 150% SLP di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici	mq. 1.500 di cui almeno mq. 750 a parcheggi
Dotazione territoriale. come da scheda d'ambito	mq. 4.120
Dotazione territoriale reperita nell'Ambito	mq. 4.147,95
Dotazione territoriale da monetizzare	mq. 0

Verifica dotazione parcheggi privati aperti ai fruitori (art. 13 del Piano delle Regole)

Parcheggi privati richiesti:

- media struttura:
 - 1 posto auto ogni 30mq SLP (mq.500) = n° 17
 - pubblico esercizio di somministrazione:
 - 1 posto auto ogni 33mq SLP (mq.500) = n° 16
- Complessivamente n° 33

Parcheggi privati previsti: n° 34

ART. 5.- ONERI DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere previste dal Piano di Attuativo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 3 e 5 della Legge 10/77 che, ad oggi, sulla base della SLP prevista dal Piano di Attuativo, risultano così quantificati:

SLP commerciale/ristorante	mq.	1.000
Oneri di Urbanizzazione Primaria		
Mq. 1.000 x €/mq 83,66 =	€	83.660,00
Oneri di Urbanizzazione Secondaria		
Mq. 1.000 x €/mq 44,44 =	€	44.440,00

Totale Oneri di Urbanizzazione	€	128.100,00

Le parti convengono la realizzazione diretta, da parte del soggetto attuatore e/o suoi aventi causa, delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo art. 7, a scomputo parziale del contributo di costruzione limitatamente alla quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria.

Considerato che l'importo scontato delle opere da realizzare da parte del soggetto attuatore ammonta a € **385.924,35** (vedi art. 7) pertanto superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria come sopra calcolati pari ad € 83.660,00, le parti danno atto che nulla dovrà essere versato al Comune di Seregno a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari ad € 44.440,00 verrà interamente corrisposto al Comune di Seregno.

ART. 6.- COSTO DI COSTRUZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Seregno il "costo di costruzione" di cui agli articoli 3 e 6 della Legge 10/77, il cui importo sarà determinato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e/o della presentazione della DIA.

Il pagamento avverrà secondo le modalità, le tempistiche e con le garanzie stabilite in via generale dal Comune.

ART. 7.- ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Seregno ad eseguire, a scomputo degli oneri di urbanizzazione le seguenti opere di urbanizzazione:

- Adeguamento delle vie Toselli e allo Stadio nei tratti interessati dal Piano Attuativo;
- Realizzazione di marciapiede sulle via Toselli e allo Stadio lungo il tratto di lato adiacente l'area oggetto del Piano Attuativo;
- Verde pubblico attrezzato;
- Parcheggi pubblici;
- Cabina elettrica di trasformazione;
- Sotto-servizi ed illuminazione pubblica.

L'importo delle opere sopra indicate, determinato dal computo metrico estimativo redatto sul progetto facente parte del Piano Attuativo risulta di € 383.640,39 che scontato del 10% è pari ad € 345.276,35 al quale vanno sommati i costi della sicurezza (€ 13.572,00) e gli oneri da versare a GELSIA RETI (€ 27.076,00) non soggetti a sconto: pertanto l'importo complessivo delle opere da realizzare è pari ad € **385.924,35**.

Il soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune di Seregno, entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione al fine di ottenere il relativo Permesso di Costruire.

Il Comune di Seregno si impegna a rilasciare il Permesso di Costruire delle opere pubbliche entro 45 giorni dalla data di presentazione della pratica o dall'ultima integrazione.

In ogni caso il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al fine dello scomputo oneri, dovrà essere rilasciato prima del Permesso di Costruire/DIA per la realizzazione dell'edificio.

Al progetto esecutivo andrà allegato computo metrico estimativo e relativo elenco prezzi dettagliato riferito al listino prezzi della C.C.I.A.A. di Milano

relativo al trimestre precedente la data di presentazione del progetto, scontato del 10%.

Oltre agli elaborati di cui sopra, necessari all'Amministrazione Comunale esclusivamente per la verifica di congruità, al progetto esecutivo dovrà essere allegata descrizione dettagliata delle opere, supportata da idonei particolari costruttivi, ed indicazione dell'importo complessivo delle opere "chiavi in mano".

Nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione previste dal progetto esecutivo risulterà variato in diminuzione rispetto all'importo previsto dalla presente convenzione il soggetto attuatore dovrà versare la differenza al Comune di Seregno entro 60 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire relativa alle opere pubbliche suddette.

Il progetto esecutivo dovrà prevedere tutte le opere necessarie per l'ottenimento dell'opera completa ed eseguita a regola d'arte. Conseguentemente le eventuali opere integrative indispensabili per la regolare esecuzione delle opere e non previste dal progetto e nemmeno nel computo metrico non daranno diritto ad alcun indennizzo o scomputo oneri.

Le eventuali varianti al progetto finalizzate ad ottenere una migliore fruibilità delle opere da realizzare dovranno, in ogni caso, essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale e godranno del beneficio dello scomputo.

Il soggetto attuatore si obbliga a garantire libero accesso ai Tecnici del Comune di Seregno o a quelli che risulteranno incaricati dall'Ente per la verifica della corretta esecuzione delle opere.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di stipula della convenzione ed, in ogni caso, entro la data di ultimazione dell'intervento privato.

Non appena ultimate le opere il soggetto attuatore ne darà immediata comunicazione al Comune di Seregno, il quale nominerà il tecnico per le operazioni di collaudo o certificato di regolare esecuzione che deve essere redatto entro novanta giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Il verbale di collaudo definitivo costituirà altresì verbale di consegna delle opere.

Analoga comunicazione di fine lavori verrà inviata, con i rilievi finali redatti dal Direttore dei Lavori, anche alla Società BRIANZACQUE la quale effettuerà, se lo riterrà, il collaudo dei soli sotto-servizi

Il Comune di Seregno si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dell'operatore ed a spese del medesimo, qualora non vengano rispettati termini indicati precedentemente.

Sono a carico del soggetto attuatore la realizzazione di tutti gli allacciamenti alle reti tecnologiche.

Il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, anche per effetto di ribassi d'asta.

ART. 8 – SANZIONI PER IL RITARDO E/O L'INADEMPIMENTO

Il ritardo e l'inadempimento riguardano la esecuzione e la consegna delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione, con particolare riguardo all'articolo 7.

Il ritardo e l'inadempimento saranno imputabili all'Operatore a meno che non dipendano da cause di forza maggiore o da fatto imputabile alla Amministrazione Comunale.

In caso di ritardo lieve, sino a quattro mesi dalla data fissata a norma dell'art. 3, viene applicata una penale annua pari al tasso di interesse legale in relazione al valore delle opere di urbanizzazione di cui all'art.7 precedente, calcolata per gli effettivi giorni di ritardo; in caso di ulteriore ritardo sino ad un massimo di mesi dodici viene applicata una penale pari al doppio del saggio di interesse legale, per il periodo eccedente il ritardo lieve; l'ulteriore ritardo, oltre il limite massimo, viene qualificato come grave inadempimento.

L'inadempimento è lieve ove siano riscontrati vizi, difetti o difformità eliminabili entro il termine di 2 mesi con una spesa inferiore al 5% del valore della singola opera di urbanizzazione considerata (e cioè di quella ove è accertato il vizio, il difetto o la difformità) ovvero, comunque, comportanti una diminuzione di valore della suddetta opera non superiore al 5%.

Nel caso in cui si riscontri inadempimento lieve l'Amministrazione inviterà l'Operatore o gli aventi titolo, ad eliminarlo entro 6 mesi decorsi inutilmente i quali verrà applicata una penale pari al 5% del valore dell'opera di urbanizzazione considerata, che si aggiunge alla facoltà di provvedere all'esecuzione dei lavori mancanti, in sostituzione dell'operatore ed a spese del medesimo.

Nel caso in cui l'Amministrazione riscontri grave inadempimento verrà applicata una penale pari al 10% del valore dell'opera di urbanizzazione considerata, che si aggiunge alla facoltà di provvedere all'esecuzione dei lavori mancanti, in sostituzione dell'Operatore ed a spese del medesimo.

L'Amministrazione applicherà le sanzioni previste dalla presente convenzione, previa comunicazione di avvio del procedimento ex art. 7 ss. della L. 7 Agosto 1990 n. 241.

E' in facoltà dei proprietari, entro trenta giorni dalla comunicazione ex art.7 della L. 241/90, chiedere l'accertamento tecnico preventivo dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 696 c.p.c.; in tal caso il rilascio delle aree e degli immobili sarà posticipato ad epoca successiva al completamento del suddetto accertamento tecnico.

ART. 9 – GARANZIE FIDEJUSSORIE

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni previste nella presente Convenzione, i proprietari, alla firma della presente, rilasciano al Comune di Seregno una garanzia assicurativa rilasciata da istituto di primaria importanza del tipo "a prima richiesta", pari alla somma complessiva delle opere di urbanizzazione da realizzare maggiorata del 10% a copertura di eventuali sanzioni di cui al precedente articolo 9, corrispondente quindi ad € **424.516,78** (€ 385.924,35+ € 38.592,43).

In caso di violazione degli obblighi assunti dall'Operatore il Comune di Seregno potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale (Nuova Ellenia s.r.l. e/o suoi aventi causa). La fidejussione dovrà prevedere la rinuncia del fidejussore al rispetto dei termini fissati dall'art. 1957 c.c. commi 1-3.

Tale fidejussione sarà restituita e svincolata entro e non oltre 10 giorni dalla data di emissione del certificato di Collaudo di cui al precedente Art. 7.

Il soggetto attuatore, prima del rilascio del Permesso di Costruire/DIA, dovrà dimostrare che le imprese appaltatrici dei lavori possiedono idonea copertura assicurativa per eventuali danni ai terzi, a dipendenti o ausiliari, derivanti dall'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

ART. 10 – CONTROLLI E LOGISTICA LAVORI - AGIBILITA' E ABITABILITA'

Il Comune di Seregno si riserva la facoltà di effettuare in qualsiasi momento verifiche e controlli sul cantiere per poter constatare la corretta esecuzione e la esatta corrispondenza di quanto eseguito in rapporto al Permesso di Costruire che sarà rilasciato.

Il Comune di Seregno si impegna ad adottare, previa consultazione con l'Operatore tutti gli accorgimenti e i provvedimenti in materia viabilistica, per facilitare la formazione e la gestione del cantiere, con particolare riguardo sia alla dislocazione delle gru e dell'accesso dei mezzi pesanti sull'area del cantiere, sia alle opere di demolizione in fregio ad aree pubbliche.

Inoltre si conviene che non verrà richiesto il pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico per la posa di ponteggi o altri mezzi meccanici necessari per la esecuzione dei lavori sia privati che pubblici.

Non appena ultimate le opere il soggetto attuatore ne darà immediata comunicazione al Comune, il quale nominerà il tecnico per le operazioni di collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere, da redigersi comunque entro 60 giorni dalla data di comunicazione della ultimazione dei lavori.

Il soggetto attuatore si impegna a nominare il Responsabile dei Lavori previsto dal Decreto Legislativo 494/96.

La eventuale mancanza del Collaudo per inerzia o ritardi dell'Amministrazione Comunale (decorsi tre mesi dalla richiesta) non potrà costituire motivo sufficiente per ritardare il rilascio della dichiarazione di Agibilità.

ART. 11- MANUTENZIONE DELL'AREA VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI – GARANZIE

Il soggetto attuatore assume, per se e per i suoi aventi causa, l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria e dell'illuminazione, a sua cura e spese, dell'area a verde ed a parcheggi pubblici in perpetuo.

Il soggetto attuatore o suoi aventi causa dovrà stipulare apposita polizza assicurativa per danni a persone o cose che dovessero derivare dalla mancata manutenzione dell'area e delle attrezzature ivi collocate, tenendo sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

Resta sin d'ora inteso che la responsabilità assunta non varrà in caso di eventi dannosi conseguenti ad atti vandalici.

L'Amministrazione Comunale, a fronte dell'impegno, da parte del soggetto attuatore e suoi aventi causa, alla manutenzione perpetua del parcheggio pubblico, a sua volta si impegna a regolamentare l'utilizzo del parcheggio stesso mediante sosta regolamentata con disco orario.

ART. 12

Il soggetto attuatore si impegna, per se e per i suoi aventi causa, come da prescrizione particolare di cui alla già citata scheda PAc-1 del Piano delle Regole, all'assunzione di n° 25 persone entro tre mesi dal rilascio dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita non alimentare e dell'autorizzazione per somministrazione di alimenti e bevande, già descritte in premessa.

ART. 13.- TRASCRIZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

La presente convenzione sarà trascritta nel registro della Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese dei lottizzanti e a favore del Comune di Seregno, affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

L'operatore rinuncia al diritto di iscrizione di ipoteca legale.

ART. 14.- CONTROVERSIE.

Le controversie nascenti dall'applicazione, interpretazione ed esecuzione del presente atto appartengono, in via esclusiva, al TAR per la Lombardia - Milano.

ART. 15.- SPESE DELL'ATTO.

Le spese, imposte e tasse relative al presente atto sia in materia diretta che indiretta sono a carico dei lottizzanti e/o dei loro aventi causa.

Si chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601 nonché il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1953, n. 666 e 3 agosto 1949, n. 589 e dei benefici di cui alle leggi 28 gennaio 1977, n. 10 e 457 del 5 agosto 1978.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Per il Comune di Seregno
l'arch. Calogero Grisafi

Per Nuova Ellenia SRL
Federico Colombo.....

Seregno, li

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO "A" Deliberazione della Giunta Comunale n. ... del
di approvazione del Piano Attuativo completa di allegati.

ALLEGATO "B" Polizza fidejussoria.