



**PIANO ATTUATIVO PER LA RICONVERSIONE FUNZIONALE DI
UN FABBRICATO PRODUTTIVO DISMESSO SITUATO IN VIA
VALASSINA N. 38-40**

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

Giuseppina Linati che interviene al presente atto in qualità di Amministratore unico della Società G.A.M.M. S.r.l., munito degli occorrenti poteri di rappresentanza e gestionali spettantigli per la carica, di seguito individuata come "soggetto attuatore".

PREMESSO

- che la G.A.M.M. S.r.l. è proprietaria, come risulta da atto notarile del 01/08/2008 Repertorio n. 61690 ;
- 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 "Micro tessuto produttivo" e in parte nel "Micro tessuto polifunzionale" interni al "Tessuto dell'espansione" regolamentati dall'art. 24 dell'articolato del Piano delle Regole;
- che il soggetto attuatore ha presentato proposta di Piano di Attuativo ai sensi dell'Art. 15 "Riconversione funzionale dei fabbricati ad uso produttivo dismessi" ;
- che il Piano Attuativo prevede la riconversione funzionale di un' area esistente su cui insistono immobili a destinazione produttiva, attualmente dismessi, ed immobili di tipo residenziale e terziario al fine di una riconversione verso un tessuto polifunzionale con esclusione della residenza.
- 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;
 - ;
- 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 E DESTINAZIONI D'USO

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 ad approvazione di apposita variante allo stesso.

Costituisce, in ogni caso, modificazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ogni variazione che incida sull'assetto esteriormente percepibile degli edifici.

Non comportano variante al Piano attuativo modifiche alle destinazioni d'uso purchè ammesse dal micro tessuto polifunzionale.

In ogni caso è vietata la destinazione residenziale in quanto l'area sarà sottoposta a successiva bonifica che non prevede la destinazione di uso residenziale.

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 E ASSERVIMENTO PERPETUO AD USO PUBBLICO DELL'AREA DESTINATA A PARCHEGGIO

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 PAe-1 del PGT~~ si impegna a cedere, gratuitamente al Comune di Seregno, prima del rilascio dell'agibilità dell'edificio, le aree destinate ad ampliamento di sedi stradali meglio individuate nelle planimetrie di progetto: Tav. 3

23.07.2015
c. r. s. p.

Aree per sedi stradali

- ampliamento 182,87 mq.

Il soggetto attuatore si impegna altresì ad asservire in perpetuo ad uso pubblico l'area destinata a parcheggio individuata nelle planimetrie di progetto: Tav. 3

Asservimento in perpetuo parcheggio uso pubblico

- 1467,64 mq.

Il soggetto attuatore garantisce che le aree 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.

L'area asservita resterà di proprietà del fabbricato e quindi nella disponibilità del soggetto attuatore sia per consentirne la realizzazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo convenzionato sia per effettuare tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come meglio specificato all'art.11.

Il soggetto attuatore assume per se, e per i suoi Aveni Causa, l'obbligo di garantire l'apertura del parcheggio ad uso pubblico con le seguenti modalità:

- giorni feriali: dalle 8:00 alle 20:00;
- giorni festivi: senza obbligo di apertura;

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

S.L.P. commerciale	mq. 994
Dotazione territoriale richiesta mq. 150% SLP di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici	mq. 1.491 di cui almeno mq. 745,5 a parcheggi
Slp direzionale o altre funzioni ammesse dal micro tessuto polifunzionale con esclusione della residenza	mq. 1.185,10 di cui almeno mq. 592,55 a parcheggi
Totale richiesto	mq. 2.676,10
Totale reperito in loco	mq. 1.467,64
Dotazione territoriale da monetizzare	mq. 1.208,46
Importo monetizzazione (€/mq 100,00)	€ 120.846,00

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

Parcheggi privati richiesti:

Slp in progetto	mq. 2.179,10
Volume (mq. 2.179,10 x 3,00)	mc. 6.537,30
Area parcheggio Legge Tognoli (1/10 del volume)	mq. 653,73
Area a parcheggio prevista dal Piano	mq. 1.270,54

Parcheggi privati previsti dall'art. 13 del Piano delle Regole

- media struttura:
1 posto auto ogni 30mq SLP (mq 994) = n° 33
- direzionale:
1 posto auto ogni 33mq SLP (mq 1185,10) = n° 36
Compressivamente n° 69

Parcheggi privati aperti ai fruitori previsti:	n° 54
Da monetizzare	n° 15
Superficie da monetizzare (15 x 25,00 mq/posto auto)	mq. 375,00
Importo monetizzazione (€ /mq. 100,00)	€ 37.500,00

L'importo della monetizzazione delle dotazioni territoriali e dei parcheggi privati eccedenti la quota di legge sarà versato in 4 rate, di cui la prima contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Le rate successive saranno versate con cadenza semestrale e garantite da polizza fideiussoria del tipo a "prima richiesta".

ART. 5.- ONERI DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere previste dal Piano Attuativo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale 12/2005 che, ad oggi, sulla base della SLP e delle destinazioni d'uso previste dal Piano di Attuativo, risultano così quantificati:

SLP commerciale	mq.	994,00
Oneri di Urbanizzazione Primaria		
Mq. 994 x €/mq 83,66 =	€	83.158,04
SLP direzionale	mq.	1.185,10
Oneri di Urbanizzazione Primaria		
Mq. 1185,10 €/mq 83,66 =	€	99.145,46
Totale Oneri di Urbanizzazione primaria	€	182.303,50

SLP commerciale	mq.	994
Oneri di Urbanizzazione Secondaria		
Mq. 994 x €/mq 44,44 =	€	44.173,36
SLP direzionale	mq.	1.185,10
Oneri di Urbanizzazione Secondaria		
Mq. 1185,10 x €/mq 44,44 =	€	52.665,84

<u>Totale Oneri di Urbanizzazione secondaria</u>	<u>€ 96.839,20</u>
<u>Totale Oneri di Urbanizzazione</u>	<u>€ 279.142,70</u>

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, come da art. 45 della legge regionale n.12/2005.

Considerato che l'importo scontato delle opere da realizzare da parte del soggetto attuatore ammonta a € 42.672,47 (vedi art. 7) è inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria come sopra calcolati pari ad € **182.303,50**, le parti danno atto che la somma di € **42.672,47** sarà messa in detrazione dagli oneri di urbanizzazione primaria, che ammontano pertanto ad € **139.631,03**.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà interamente corrisposto al Comune di Seregno.

L'esatto importo degli oneri di urbanizzazione sarà determinato all'atto del rilascio del permesso di costruire e/o D.I.A.

Il provvedimento amministrativo stabilirà inoltre le modalità di pagamento e le garanzie nel rispetto della normativa vigente.

ART. 6.- COSTO DI COSTRUZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Seregno il "costo di costruzione" di cui agli articoli 43 e 48 della Legge Regionale 12/2005 e ss.mm.ii, 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:

- Ampliamento sedi stradali Via dell' Oca e Via Valassina
- Illuminazione pubblica.

L'importo delle opere sopra indicate, determinato dal computo metrico estimativo redatto sul progetto facente parte del Piano Attuativo risulta di € 43.103,51 che scontato del 10% è pari ad € 38.793,16 al quale vanno

sommati i costi della sicurezza (€ 3.879,31) non soggetti a sconto: pertanto l'importo complessivo delle opere da realizzare è pari ad € **42.672.47**.

Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Seregno ad eseguire il parcheggio asservito in perpetuo ad uso pubblico.

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 contestualmente al 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 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 7, corrispondente quindi ad € 46.939,71.

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 (G.A.M.M. 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 30 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 PARCHEGGI PUBBLICI – GARANZIE

Il soggetto attuatore assume, per se e per i suoi aventi causa, l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria parcheggio asservito in perpetuo ad uso pubblico e relativa illuminazione.

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.

ART. 12.- 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. 13.- MONETIZZAZIONE DALL'OBBLIGO DI CESSIONE AL COMUNE DI SEREGNO DI UNA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO "COSTRUITA" PARI AL 12% DELLA SLP IN PROGETTO.

Il soggetto attuatore si impegna, per se e per i suoi aventi causa, a versare al Comune di Seregno l'importo della monetizzazione del 12% della Slp "costruita" prevista in cessione gratuita al Comune di Seregno ai sensi dell'art. 15 commi 8 e 9 dell'articolo del Piano delle Regole.

L'importo della monetizzazione risulta di € 369.485,37 così determinato:

Slp in progetto	mq.	2.179,10
-----------------	-----	----------

12%	mq.	261,49
Valore determinato con DCC 6 del 13/01/2015	€/mq	1.413,00
Importo monetizzazione	€	369.485,37

L'importo della monetizzazione sarà versato in 4 rate, di cui la prima contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Le rate successive saranno versate con cadenza semestrale e garantite da polizza fideiussoria del tipo a "prima richiesta".

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
.....

Seregno, li

ELENCO ALLEGATI

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

ALLEGATO "B" Polizza fidejussoria.