

la proprietà

il progettista
il direttore lavori
dr arch. Gianvittorio Pelucchi

architetto
**Pelucchi
Gianvittorio**
n. 195
Ordine degli
Architetti P.C.C.
Provincia di Lecco

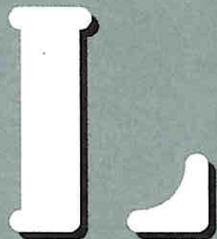
NUOVO PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE (EX PIANO DI RECUPERO N. 8 - FRAZIONE CENTEMERO)

VIA A. DIAZ - COSTA MASNAGA

RIGENERAZIONE URBANA

studio ingegneria lambro

20042 ALBIATE (MI) via G. Vigano' 4c/d
Tel. 0362932456/7 - Fax 0362930391
23891 BARZANO (LC) via A. Ferrari 5
Tel. 0399210697 - Fax 039956072



COMMITTENTE:
MERATE COSTRUZIONI S.R.L.
via P.R. Giuliani n. 10 - 20900 MONZA (MB)

PROGETTO: NUOVO PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE
(EX PIANO DI RECUPERO N. 8 - FRAZIONE CENTEMERO)
VIA DIAZ - COSTA MASNAGA
RIGENERAZIONE URBANA

NR. ELABORATO:

3

TAVOLA:
BOZZA DI CONVENZIONE

| NR.DIS. | NR.ARCH. | TIPOLOGIA | PRATICA | DATA | SCALA | DISEGN. | FILE | AGG. | AGG. | NOTE AGG. |
|---------|----------|-----------|---------|------------|-------|---------|------|--------------------------|------------|-----------|
| 2516 | - | P.E. | 07MG08 | 08.03.2022 | 1:200 | MC | - | 10.05.2022 03.11.2022 | 07.02.2023 | |

**SCHEMA DI CONVENZIONE NUOVO PIANO DI RECUPERO N°8
FRAZIONE CENTEMERO – Costa Masnaga
RIGENERAZIONE URBANA**

L'anno 202__, il giorno _____ del mese di _____
(__/__/20 presso lo studio notarile di via _____, innanzi a me Dott.
_____ notaio in _____ iscritto al collegio notarile di
_____ e senza assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di
comune accordo, sono personalmente comparsi:

- il Sig. _____ nato a _____ il _____
domiciliato per la carica a Costa Masnaga, via XXV Aprile n. 70, che dichiara di
intervenire nella sua qualità di responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Costa
Masnaga, C.F. – P.I. _____, in seguito denominato nel presente atto
"Comune", che interviene alla presente esecuzione della deliberazione del Consiglio
Comunale di Costa Masnaga, n. _____ del _____ esecutiva ai sensi della
legge, deliberazione che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la
lettera "A";
- il Sig. Sala Pietro nato a Barzanò il 30 Agosto 1943, che agisce quale Presidente del
Consiglio di Amministrazione della società Maxi Sport S.p.a. con sede legale in
Milano in via Filippo Turati n. 6 C.F. e numero di iscrizione al Registro Imprese di
Milano 02607280969, R.E.A. n. MI-2052112

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personalmente sono certo e
che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente
Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 28 – comma V – della Legge 17.08.1942 n.
1150 e successive modifiche ed integrazioni.

P R E M E S S O :

- che la società sopra nominata, più avanti chiamata "Operatore" è proprietaria
dell'area distinta nel N.C.T. del Comune di Costa Masnaga al fg. 3

| Mappale | Qualifica | Sup. catastale |
|------------|-------------|----------------|
| 513 | ente urbano | ha. 10.10 |
| 98 | ente urbano | ha. 12.90 |

per una superficie catastale complessiva di ha 23.00 e superficie reale di m² 2.364,25;

Su detta area insistono i seguenti fabbricati, in mappa e catasto così distinti al fg. CEN/2:

Mapp. **98** sub. **701** – via S. Pellico – P.T. – cat. C/2

513 sub. **702** – via Generale Armando Diaz n. 9 – P.1 – cat. A/2

513 sub. **703** – via Generale Armando Diaz n. 9 – P.T.1 – cat. D/1

513 sub. **704** – via Generale Armando Diaz n. 9 – P.T. – cat. C/6

Coerenze delle aree coincidenti con il Piano di Recupero n. 8

a Nord: via S. Pellico

a Est: mapp. n. 445 e cortile privato – 1796 -1889 – 639 -1797

a Sud: mapp. n. 1.745, mapp. 46

a Ovest : via A. Diaz.

Detta area e fabbricati risultano meglio identificati nelle Tav. n. 2 e 3, allegata alla
presente Convenzione;

- che è intenzione dell'Operatore provvedere all'urbanizzazione ed all'edificazione di
tale area per costruire un edificio residenziale come da previsioni progettuali facenti
parte delle tavole più avanti elencate;
- che l'area ed i fabbricati come sopra descritti costituiscono un comparto soggetto a
"Piano di Recupero in attuazione" disciplinato dalle vigenti Norme Tecniche di
Attuazione del PGT;

- che, precedentemente, per la stessa area, l'Operatore aveva già presentato un Piano di recupero denominato "PdR n. 8 – FRAZIONE CENTEMERO" per il quale in data 11/08/2009 è stata firmata la Convenzione n. 198343 di Repertorio; allo stato attuale il PdR risulta scaduto per decorrenza dei termini senza aver realizzato le opere previste;
- che con detta Convenzione è già stata ceduta gratuitamente al Comune **ma non individuata catastalmente**, un'area pari a m² 295,18 per standard da assoggettare ad uso pubblico ed è **stata versata nelle casse del Comune di Costa Masnaga una somma pari a € 152.987,50** (centocinquantadue milanovecentoottantasette/cinquanta) corrispondente alla monetizzazione di area a standard **per m² 1.223,90**, che di fatto con questo nuovo Piano di Recupero **risulta essere dovuta in quantità inferiore**, in quanto gli standards **previsti e richiesti dal nuovo progetto urbanistico** sono di m² 630,00; **pertanto verranno ceduti di fatto m² 490,00 come individuati nella tavola 5 e la differenza si intende assolta all'interno del precedente versamento pari ad € 152.987,50. Inoltre si intende risolvere i precedenti accordi dando atto che non vi è interesse a proseguire con il vecchio progetto urbanistico approvato e da reciproca intesa non vengono richieste le somme a suo tempo versate;**
- che l'area di proprietà è ubicata in zona omogenea CS "Centro storico e nuclei sparsi di antica formazione"
- che l'Operatore avendo intenzione di procedere all'edificazione dell'area prima citata, ha presentato al Comune un nuovo Piano di Recupero predisposto a firma del dr. arch. Gianvittorio Pelucchi, domiciliato presso lo Studio Ingegneria Lambro in via Ferrari n. 5 a Barzanò, prevedendo una volumetria complessiva di progetto pari a m³ 5.128,47, inferiore a m³ 5.193,30 previsti dal precedente PdR ed inferiori anche a m³ 5.208,30 esistenti;
- che sull'aspetto tecnico-edilizio riguardo alle soluzioni proposte la Commissione Comunale per il Paesaggio si è espressa con parere favorevole in data 03/02/2023 ;
- che l'intervento edilizio in progetto, a carattere residenziale, determinerà la necessità di reperire degli standard minimi come definito dal PdS – Dimensionamento di piano, sulla base dei dati planivolumetrici di progetto di cui alle tavv. 4 e 5, pari a:

| | |
|--|-------------------------|
| 1. Volume residenziale in progetto: | m ³ 5.128,47 |
| 2. Abitanti teorici | n 35 |
| 3. Dotazione di superficie a standard minima richiesta in ragione di m ² 18,00/abitante | m ² 630,00 |
- che una parte della suddetta superficie minima a standard da reperire dovrà essere destinata a PARCHEGGIO ESTERNO in ragione del 30% della dotazione complessiva di parcheggio richiesta e con n. 1 posto auto/unità abitativa come definito dall'art. 28 – NTA del PdR;
- che la dotazione di parcheggio ad uso privato sarà soddisfatta dalla realizzazione di una autorimessa interrata in ragione di m² 922,85 > m² 512,85 richiesti, e da un parcheggio esterno di m² 205,00 > m² 153,85 richiesti, con un numero di posti auto esterni pari a 15 = n. 15 richiesti;
- che gli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune di Costa Masnaga con gli attuali parametri in vigore ammontano a:

per interventi Residenziali in Zona "CS" con demolizione e ricostruzione convenzionate

opere urbanizzazione primaria:

$m^3 5.128,47 \times \text{€}/m^3 2,90 =$

€ 14.872, 56 (da scomputare)

opere urbanizzazione secondaria:

$m^3 5.128,47 \times \text{€}/m^3 5,80 =$

€ 29.745, 13 (da versare con riduzione pari al%)

- che gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti al Comune di Costa Masnaga perché l'Operatore si farà direttamente carico della realizzazione degli stessi, comprensive di marciapiedi, reti sottoservizi eventualmente necessarie, adeguamento illuminazione pubblica, eventuali griglie di raccolta acque meteoriche, come riportato nel successivo art. 9, nonché nel progetto e computo metrico estimativo. Tale importo risulta essere superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati nella misura vigente. L'Operatore si impegna alla completa realizzazione delle opere suddette;
- che gli importi dovuti per il costo di costruzione e per gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati all'atto del ritiro del Permesso di Costruire, con modalità di rateizzazione;
- che formano parte integrante e sostanziale i seguenti documenti tecnici facenti parte del progetto redatto a firma del dr. arch. Gianvittorio Pelucchi dello Studio Ingegneria Lambro di Barzanò, via Ferrari n.4 e sottoscritti dal Proprietario:

| | |
|---------|--|
| tav. 1 | COROGRAFIA |
| tav. 2 | PTCP – ESTRATTI MAPPA e PGT – VISTA GOOGLE |
| tav. 3 | RILIEVO – PLANIVOLUMETRICO SdF – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |
| tav. 4 | PLANIMETRIA DI PROGETTO – VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE |
| tav. 5 | RETI TECNOLOGICHE – STANDARD IN CESSIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO |
| tav. 6 | PIANTE PIANI INTERRATO – TERRA – PRIMO - SECONDO |
| tav. 7 | SEZIONE – PROSPETTI |
| tav. 8 | SEZIONI AMBIENTALI |
| tav. 9 | RENDERING – SIMULAZIONE FOTOGRAFICA |
| Elab. 1 | RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA |
| Elab. 2 | RELAZIONE TECNICA OPERE UU. 1 ^a - ELENCO PREZZI – COMPUTO METRICO |
| Elab. 3 | BOZZA DI CONVENZIONE |

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Costa Masnaga, qui rappresentato dal Responsabile dell'Area Tecnica geom. Enrica Tavola che agisce in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta e l'Operatore si conviene e si stipula quanto segue:

- Art. 1) Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Tutti gli obblighi in essa previsti a carico dei privati vengono da questi assunti in modo solidale.
- Art. 2) La realizzazione del progetto presentato con Piano di Recupero sugli immobili siti nel Comune di Costa Masnaga ed identificati in premessa nel presente atto,

avverrà in conformità agli elaborati ed alle pattuizioni contenute nella presente convenzione.

- Art. 3) L'Operatore indicato in premessa dovrà realizzare l'intervento e le opere di urbanizzazione primaria previste nelle aree disciplinate nella presente Convenzione in conformità alla stessa e cedere le aree a standard previste.
- Art. 4) L'Operatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto, come meglio specificato nella tavola 5 allegata al Piano di Recupero all'interno delle aree a standard in cessione, pari a m² **490,00** (comprehensive di m² 295,18 già ceduti al Comune di Costa Masnaga con Convenzione del 11/09/2009 – n. 198343 di Repertorio – ex PdR n. 8 Frazione CENTEMERO). Le suddette aree vengono cedute al Comune di Costa Masnaga in sede di sottoscrizione della presente convenzione e saranno oggetto di frazionamento catastale con successivo Atto di individuazione catastale dopo che gli edifici ancora esistenti verranno demoliti e pertanto gli immobili riportati ad area urbana.
La manutenzione nonché la fornitura dell'energia elettrica per l'illuminazione pubblica saranno a carico dell'Amministrazione Comunale, dopo l'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.
- Art. 5) L'Operatore garantisce ad ogni effetto di legge che le aree indicate all'articolo precedente sono libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri in genere.
- Art. 6) L'Operatore si impegna a realizzare a sue cura e spese le opere di urbanizzazione primaria per un importo pari ad € **40.770,79** oltre a IVA 10% (euro **quarantamilasettecentosettanta/79** oltre a IVA 10%) previste, così come specificato nella tavola n. 5 ed al computo metrico estimativo allegati, a totale scomputo delle somme monetarie dovute per oneri di urbanizzazione primaria.
- Art. 7) L'Operatore si obbliga ad eseguire **e completare entro 4 anni dalla presente**, le opere di urbanizzazione primaria a standard così come precisato e meglio specificato nel progetto esecutivo che verrà presentato con richiesta di Permesso di Costruire o SCIA alternativa al Permesso di Costruire, in ottemperanza delle norme vigenti ed in ossequio alle eventuali prescrizioni degli enti competenti .
La realizzazione delle O.U.1^a avverrà dopo la demolizione degli edifici esistenti, comunque previo rilascio del PdC o SCIA sia per la costruzione del nuovo edificio che per le nuove opere di urbanizzazione primaria e avverrà contemporaneamente alla costruzione dell'edificio in modo tale da assicurare la dotazione dei servizi necessari ed indispensabili al fabbricato ed al comparto.
- Art. 8) L'ultimazione dei lavori relativa alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere completata entro la fine lavori dell'intervento di costruzione del fabbricato residenziale in progetto.
- Art. 9) Le opere che verranno eseguite dall'Operatore dovranno essere effettuate nel rispetto delle norme tecniche vigenti e come meglio descritte nel computo metrico estimativo allegato alla presente.
L'Operatore si impegna a proprie cure e spese a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- a) Costruzione di marciapiedi su via Diaz e su via S. Pellico e integrazione dell'asfalto stradale esistente

La massicciata stradale dovrà essere costituita con ghiaia mista di fiume priva di sostanze organiche, avrà uno spessore minimo a compattamento avvenuto di circa 50 cm.

b) Impianto di illuminazione

L'impianto di illuminazione pubblica prevede lo spostamento in posizione più consona di n. 3 pali con corpi illuminanti a LED ed allacciati alla rete pubblica.

c) Picchettamenti

L'Operatore si impegna a propria cura e spese a tracciare le delimitazioni dei marciapiedi, dei parcheggi e di tutte le opere previste con picchetti fissi ed inamovibili per favorire il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

d) Approvazione dei progetti e collaudi

All'Amministrazione Comunale di Costa Masnaga dovranno essere preventivamente sottoposti i progetti esecutivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dell'Operatore, al fine di constatare l'idoneità tecnica e la conformità alla presente convenzione

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere coerente con il progetto definitivo di cui alla presente Convenzione.

La stesura del progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria nonché la direzione lavori saranno affidati ad un tecnico abilitato e gli elaborati esecutivi saranno resi disponibili per le prescritte approvazioni entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione.

Il Comune di Costa Masnaga avrà il diritto di provvedere al controllo delle opere di urbanizzazione previste, per verificare la loro rispondenza alle caratteristiche tecniche progettuali di cui alla presente convenzione ed ai necessari progetti tecnici.

Qualora le opere non fossero conformi o inadeguate, l'Amministrazione Comunale potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, imporre il rifacimento degli stessi a regola d'arte, ovvero sostituirsi all'Operatore nella esecuzione delle opere stesse, rivalendosi poi sugli stessi per le spese sostenute.

Le parti concordano che per le opere di urbanizzazione primaria l'Operatore dovrà nominare un Direttore dei lavori che alla fine dei lavori redigerà un certificato di regolare esecuzione; tale certificato verrà inoltrato all'Amministrazione Comunale di Costa Masnaga, unitamente alla dichiarazione di fine lavori e richiesta di approvazione.

Trascorsi sei mesi senza che l'Amministrazione Comunale abbia approvato il certificato di regolare esecuzione, l'opera si intenderà accettata ed entreranno in funzione le seguenti condizioni:

la manutenzione delle aree di urbanizzazione primaria -marciapiedi- e la fornitura dell'energia elettrica per l'illuminazione pubblica saranno a carico dell'Amministrazione Comunale. **L'area a parcheggio esterna alla recinzione prospettante su via Diaz rimarrà privata ed assoggettata a servitù perpetua di uso pubblico.**

Art. 10) L'Operatore si obbliga, in caso di trasferimento anche parziale degli immobili oggetto della presente convenzione, a specificare nell'atto di trasferimento tutte le obbligazioni assunte nei riguardi del Comune di Costa Masnaga.

Art. 11) A garanzia degli obblighi assunti in forza della presente convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria l'Operatore consegnerà al momento della stipula della presente convenzione una polizza fidejussoria per un importo di € **40.770,79** (euro **quarantamilasettecentosettanta/79**), così come meglio descritto nell'allegato n. 2 - Descrizione opere di urbanizzazione e indicazione dei costi.

- Art. 12) A seguito dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, nulla più sarà dovuto al Comune di Costa Masnaga, ad esclusione degli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione per la nuova costruzione di edificio residenziale, da versare all'atto del rilascio del permesso di costruire mediante rateizzazione.
- Art. 13) La presente Convenzione avrà validità di **10** anni a partire dalla data della stipula notarile.
- Art. 14) L'Operatore, a mezzo del suo legale rappresentante, in relazione al disposto del paragrafo 4), quinto comma dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942 ed ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 60/1977 così come introdotto dall'art. 3 della L.R. n. 31/1986, costituisce a favore del Comune una fidejussione a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere previste nella misura del 100% degli obblighi derivanti dal precedente art. 6 per l'importo globale di € (.....) rilasciata in data/... da
Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, l'Operatore autorizza il Comune di Costa Masnaga, dopo una formale diffida ad adempiere rimasta inattuata, a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare. Prima di attivare le garanzie di cui sopra, il Comune sarà tenuto unicamente a notificare alla parte espressa lettera di messa in mora contenente gli addebiti specificatamente motivati con la fissazione di un termine non inferiore a giorni 30 (trenta) per consentire da parte dell'Operatore la regolarizzazione degli addebiti.
- Art. 15) In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree soggette a PdR a terzi e di contestuale trasmissione ai terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dalla presente Convenzione, l'Operatore resterà solidalmente responsabile dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla presente convenzione, a meno che i terzi aventi causa in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui al precedente art. 14.
In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, l'Operatore ed i suoi successori od aventi causa, resta solidalmente responsabile verso il Comune, di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.
- Art. 16) L'Operatore solleva il Comune di Costa Masnaga da ogni e qualsiasi responsabilità per ogni eventuale pretesa e diritto di terzi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- Art. 17) Le spese relative al seguente atto e conseguenti ad esso saranno a carico dell'Operatore.
- Art. 18) Per tutto quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alla norma di legge ed ai regolamenti vigenti in materia ed in particolar modo alle normative urbanistiche nazionali e regionali.