

COMUNE DI TRIUGGIO

Provincia di Monza e della Brianza

Fraz. Canonica Lambro - Area C.ne Mulini e Chiesuola

Maria Federica Gallarati Scotti

Stefania Gallarati Scotti

PROPRIETARIO

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE

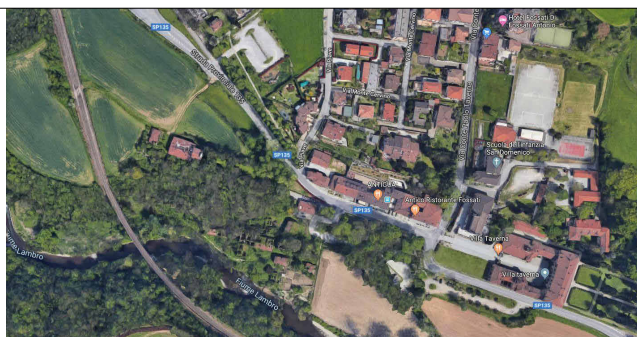
OGGETTO



RENZO ASCARI GIUSEPPE TREMOLADA ARCHITETTI ASSOCIATI

VIA PONTIDA, 72 20833 GIUSSANO (MB)

TEL.0362 354308 FAX. 0362 354708 E-MAIL: starco@tin.it



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

GIUSEPPE
TREMOLADA
ARCHITETTO

214

PROGETTISTA E D.L.

IL COMMITTENTE

IMPRESA

rev.1 gen2020

rev.2 gen2022

rev.3 dic 2022

rev.4 lugl 2023

rev.5 2°agg lugl 2023

ELABORATO

Scala

Data

N° TAVOLA

Bozza convenzione

NOV. 2019

A1

Progettista

COORDINATORE PROGETTISTA

Autore

REDAZIONE DISEGNO

1226

CODICE

FILE

BOZZA DI CONVENZIONE
(ai sensi art. 46 LR 12/65 smi)
PIANO DI RECUPERO CHIESUOLA/MULINI
COMUNE DI TRIUGGIO

L'anno il giorno presso il mio studio in via..... n....., avanti a me , notaio in iscritto al ruolo del distretto notarile di sono comparsi:

-, nato ail, dirigente del servizio territorio del Comune di Triuggio, domiciliato per la carica che ricopre presso il Municipio di Triuggio, il quale interviene al presente atto e agisce in rappresentanza del Comune di Triuggio (di seguito comune), con sede in Triuggio, Via Vittorio Veneto 15 , P.IVA in forza del decreto sindacale n..... del

Dall'altra parte:

-, nato ail, residente aviaC.F.....la quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità didelle aree di seguito individuate:.....

(di seguito operatore)

- nato ail, residente aviaCF.....la quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di delle aree di seguito individuate: Fg Mapp. 108. 187 (di seguito operatore)

PREMESSA

Che gli operatori sono proprietari delle aree ed edifici compresi nel perimetro del PR Chiesuola e Mulini, o inerenti la sua attuazione, di cui alla presente convenzione, contraddistinto nel catasto terreni del comune di Triuggio al foglio n 31 e seguenti mappali:

TERRENI C,NA MULINI				
SUPERFICE TERRENI	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICE	
	31	92	mq 3760,00	DOPPO IL PONTE DELLA FERROVIA
		111-112	mq 1410,00	(1 190 +220) PRIMA IL PONTE DELLA FERROVIA
		122	mq 600,00	DAVANTI ALLE EX STALLE MAPP. 121
	32	195	mq 6900,00	SOTTO IL PARCHEGGIO
		101	mq 655,00	PRATO
TOTALE AREE	31		mq 13325,00	
			mq 920,00	CIRCA DI PERTINENZA EDIFICI AI MAPP. 106-107-108 E MAPP.187-186
			mq 800,00	CIRCA DI PERTINENZA EDIFICIO MAPP. 113
		118	mq 3100,00	CIRCA DI PERTINENZA EDIFICI MAPP. 114-115-116-120-121- (DEM 117-119-123)
TOTALE GENERALE DEI TERRENI			mq 18145,00	
TERRENI C,NA CHIESUOLA				
SUPERFICE TERRENI	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICE	
	31	89	mq 9400,00	BOSCO CEDUIO
		90	mq 9280,00	SEMINATIVO
		91	mq 320,00	BOSCO CEDUIO
	31	99	mq 1820,00	BOSCO
		100	mq 1240,00	BOSCO
		101	mq 1965,00	PRATO
		126	mq 1140,00	BOSCO ALTO FUSTO
		202	mq 3135,00	SEMINATIVO
		198	mq 12869,00	SEMINATIVO
		195	mq 841,00	BOSCO
		105	mq 6,00	FABB. DA ACC.
		104/107	mq 23,00	SUB. 2
		8	mq 1190,00	SCALINATA E ORATORIO S. EUROSIA
		102	mq 430,00	AREA URBANA COMODATO
TOTALE AREE			mq 43659,00	
AREE IN CESSIONE AL COMUNE	31	184	mq 624,00	AREA DA DIRITTO DI SUPERFICE A CESSIONE AL COMUNE CON ATTO N. 68759 DEL 4 APRILE 2008
		192	mq 301,00	AREA DA DIRITTO DI SUPERFICE A CESSIONE AL COMUNE CON ATTO N. 68759 DEL 4 APRILE 2008
		211	mq 3130,00	AREA DA DIRITTO DI SUPERFICE A CESSIONE AL COMUNE CON ATTO N. 68759 DEL 4 APRILE 2008
TOTALE AREE IN CESSIONE AL COMUNE			mq 4055,00	
		234-233-98	mq 1080,00	CIRCA DI PERTINENZA EDIFICI AI MAPP. 234-233-98
TOTALE GENERALE DEI TERRENI			mq 48794,00	

- Che l'intero comparto è individuato nel vigente PGT del Comune di Triuggio in AMBITI DI TRASFORMAZIONE (A.T.) – ambito 1- soggetto a Piano di Recupero
- Che le aree inserite nel Piano di recupero sono soggette a vincoli paesaggistici di cui all'art. 10, 11 e 142 Dlgs. 42/2004 e nello specifico (definizione tipo di vincolo)
- Che le aree oggetto di piano di recupero sono inserite nel PCT Parco Valle Lambro ART. 21 Ambito Insediativo, e nel contesto dell'art. 10 – Sistemi delle aree fluviali e lacustri, e
- Che le aree individuate sono in parte soggette alle norme del PAI e del PRGA vigenti, e precisamente il complesso denominato Mulini – individuato al catasto al Fg..... Mapp.....
- Che per il recupero e valorizzazione degli immobili individuati è stato presentato al Comune di Triuggio il progetto di Piano di Recupero redatto dall'arch. Giuseppe Tremolada dello Studio Ar.co
- Che il P.R. è risultato conforme alle previsioni del PGT vigente ed alle normative sovraordinate ed è meritevole di approvazione
- Che il P.R. con i relativi elaborati, unitamente allo schema della presente convenzione, è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n..... del
- Che il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato il P.R. con deliberazione n..... del
- Che gli operatori dichiaravano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione

TUTTO CIO' PREMESSO

○ Art. 1 PREMESSE

Le premesse fanno parte integralmente alla presente Convenzione

Art 1 bis AMBITI DEL PIANO DI RECUPERO

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree oggetto del piano di lottizzazione, aventi superficie catastale di _____ mq perimetrata con linea blu per ambito Chiesuola e linea rossa per ambito Mulini, sull'estratto mappa catastale riportato alla tav. 02 degli allegati al P.R., sono individuati in catasto del Comune di Triuggio (MB) come segue:

Ambito Chiesuola:

foglio 31 – mappale 198 parte

foglio 31 - mappale 233 – parte (97)

foglio 31 – mappale 234 (96)

foglio 31 – mappale 198 parte

foglio 31 – mappale 98

foglio 31 – mappale 99 parte

foglio 31 – mappale PB (scala devozionale)

Confini:

nord foglio 31 – mappale 198-202-216

est foglio 31 – mappale 102
 sud foglio 31 mappale 101-99-198
 ovest foglio 31 mappale 198
 Ambito Mulini:
 foglio 31 – mappale 101 parte
 foglio 31 – mappale 104
 foglio 31 – mappale 105
 foglio 31 – mappale 106
 foglio 31 – mappale 107
 foglio 31 – mappale 108
 foglio 31 – mappale 186 parte
 foglio 31 – mappale 187
 foglio 31 – mappale 110 parte
 foglio 31 – mappale 111
 foglio 31 – mappale 112 parte
 foglio 31 – mappale 113
 foglio 31 – mappale 114
 foglio 31 – mappale 115
 foglio 31 – mappale 116
 foglio 31 – mappale 117
 foglio 31 – mappale 118
 foglio 31 – mappale 119
 foglio 31 – mappale 120
 foglio 31 - mappale 121
 foglio 31 – mappale 122
 foglio 31 – mappale 123
 Confini:
 nord mappale 101
 ovest mappale 111 - 112
 sud Fiume Lambro
 est mappale 195 – 109 - 110

○ Art. 2 CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il P.R. in oggetto verrà attuato in conformità alle previsioni del PGT vigente, alle norme attuative dei piani sovraordinati ed alle previsioni e prescrizioni della presente Convenzione, nonché alle previsioni degli elaborati che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione e composti da:

ELENCO ELABORATI

n.tavola	Disegno	scala
	INQUADRAMENTO TERRITORIALE:	
01	INQUADRAMENTO TERRITORIALE: Sistema infrastrutturale, sistema ambientale, estratto CTR regionale, Ortofoto	
02	INQUADRAMENTO TERRITORIALE: Estratto Catastale	

03	INQUADRAMENTO TERRITORIALE: Documenti di piano: Strategie, Edifici rilevanti, Uso del suolo. Piano delle Regole: Ambiti Aree	
04	INQUADRAMENTO URBANISTICO VINCOLI	
STATO DI FATTO:		
05	STATO DI FATTO: planimetria generale individuazione fase 1 e fase 2	1:500
06	STATO DI FATTO: rilievo fotografico	1:500
06 bis	STATO DI FATTO: rilievo fotografico	
07	STATO DI FATTO: rilievo planoaltimetrico area di intervento	1:500
08	STATO DI FATTO: sezioni ambientali e profilo edifici esistenti	1:200
09	STATO DI FATTO: reti esistenti	1:1000
PROGETTO:		
10	PIANO DI DEMOLIZIONE: planimetria generale con individuazione dei volumi in demolizione e in decollo	1:500
11	PROGETTO: planimetria generale con individuazione dei vincoli e aree in cessione	1:500
12	PROGETTO: verifica urbanistica area a Standard e area parcheggio L.122/89	1:500
13	PROGETTO: planimetria generale di progetto e sezioni edifici da recuperare	1:500 1:200
14	PROGETTO: prospetti e sezioni di progetto	1:200
15	PROGETTO: fognatura acque nere, smaltimento acque meteoriche – gas - energia	1:1000
16	PROGETTO: dettaglio di recupero scalinata	1:100 1:50
17	CHIESUOLA - dettagli ambientali	1:200
18	EDIFICI MULINI - dettaglio tipo di facciata e dettaglio roggia	1:200 1:50

ELENCO ALLEGATI

n.allegato	Elaborato	
A1	Bozza di convenzione	
A2	Relazione tecnica illustrativa	
A3	Studio di compatibilità idraulica	
A4	Computo metrico estimativo di massima opere di urbanizzazione e quadro economico	
A5	Rilievo fotografico particolari architettonici – decorativi oggetto di restauro in fase esecutiva – Chiesuola S. Eurosia	
A6	Relazione tecnico specialistica, stato di fatto con proposta intervento conservativo esedra d'accesso e scala devozionale Complesso S. Eurosia – Canonica Lambro	
A7	Relazione forestale – trasformazione bosco art. 41 L. R. 31/08	
A8	Report fotografico a Gennaio 2022	
A9	Relazione preliminare di fattibilità geologica area C.na Mulini e Chiesuola	

○ Art. 3 DESCRIZIONE PIANO DI RECUPERO

Il P.R. viene attuato in conformità alle previsioni della scheda allegata al Documento di Piano vigente, articolando l'intervento in due fasi: chiesuola sconscrata S. Eurosia; Mulini

- Nella prima fase: recupero della Chiesuola S. Eurosia, dell'edificio confinante del rustico e trasferimento di volumetria dal comparto Mulini di mc 922,12 previa attuazione del piano di demolizione previsto dal presente P.R.. Commercializzazione della volumetria non recuperata dal comparto Mulini
- Seconda fase: recupero della volumetria esistente con messa in sicurezza dell'area (e sua rinaturalizzazione). Le funzioni previste sono: residenza, commercio di vicinato, terziario, terziario diffuso. Escluse solo le funzioni commerciali di media e grande struttura e le funzioni produttive.

○ ART. 4 OBBLIGHI GENERALI -DURATA CONVENZIONE

Gli operatori si impegnano ad assumere gli oneri e obblighi che seguono, precisando che la presente convenzione, da stipularsi entro 18 mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva del P.R. (art. 5 comma 6 l.r. 31/2014 e smi), è da considerare vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali stessi. Gli operatori sono obbligati per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo in termini solidali all'adempimento degli obblighi convenzionali.

Nel caso di alienazione in toto o in parte, la proprietà di cui al presente rapporto convenzionale, l'operato si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune e non soddisfatti alla data di alienazione. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito dell'acquirente di subentrare in tutto agli operatori nell'assunzione dei suddetti obblighi.

L'operatore presenta al comune la piu' ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili di sua proprietà e si impegna a dare esecuzione al P.R. di cui alle premesse secondo gli elaborati di progetto che non allegati al presente atto si considerano quali parti integrali e sostanziali dello stesso, per sé stesso, nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

La durata della convenzione è definita nel termine di 10 anni dalla data di definitiva approvazione del P.R.

○ ART. 5 PRESCRITTIVITA' DEL P.R.

Gli operatori, per sé e suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, potranno realizzare nel rispetto della presente convenzione

- Prima fase: demolizione di volumetria esistente in ambito Mulini per Mc 3610,23; trasferimento di Mc 922,12 nell'ambito Chiesuola ristrutturazione Chiesuola, cascina e rustico per Mq 968,37 con funzione recettiva; Mq 150 commercio di vicinato per complessivi Mc 3927,2 (tav 11) + 922.12= 4849,32 Le destinazioni escluse sono: commercio di media e grande distribuzione e funzioni produttive.
- Seconda fase: restauro o risanamento conservativo della volumetria residua per Mc 6960,90. La destinazione ammessa: residenza e funzioni compatibili.

La volumetria demolita e non trasferita potrà essere commercializzata nell'ambito comunale e se consentito nei comuni limitrofi ai sensi della L.R. 18/2019.

La volumetria commercializzabile è pari a mc 2688,11.

(Mc 3610,23-Mc 922,12)

○ ART. 6 VERIFICA DEL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Agli effetti della quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, ai sensi delle Leggi e delle previsioni del PGT vigente (Documento di piano e piano dei servizi) si verifica che le aree da individuare per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico sono complessivamente di Mq 2091,74 così suddivise:

- ambito Chiesuola Mq 838,78
- ambito Mulini Mq 1252,96

Per la mancanza di aree di pertinenza libera da vincoli sovracomunali e comunali le aree da cedere a standard sono individuate all'esterno del perimetro del P.R.

In particolare sono individuate le aree di proprietà degli operatori individuate ai mappali 184,192,211 Fg. 31 già gravati da atto di servitù d'uso pubblico per la formazione di parcheggio e percorso pedonale.

A seguito di approvazione di perizia estimativa del valore residuo attuale del diritto di superficie in vigore facente parte del P.R. approvato, la quantità di area ceduta a standard risulta pari a Mq 2378,60 superiore alla quantità di superficie a standard dovuta.

Risulta quindi soddisfatta interamente il fabbisogno di area a standard, così espressa:

area per standard richiesta Mq 2091,74 < mq 2378,60 effettivamente ceduta (allegata tav. 12)

○ ART. 7 LIBERTA' DA VINCOLI DELLE AREE PUBBLICHE

Gli operatori garantiscono la libertà delle aree da cedere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da fasi e da vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possono diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Gli operatori assicurano che in tale libertà le aree stesse verranno mantenute sino alla stipulazione in forma pubblica della presente convenzione.

○ ART. 8 AMMONTARE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento sono calcolati in via provvisoria in conformità a quanto disposto dalla delibera di G.C. n..... delin ragione di:

Gli oneri di urbanizzazione dovuti distinti per fasi e tipologia sono i seguenti:

Ambito Chiesuola – S. Eurosia (mq 1118,37)

a. Ristrutturazione - recettivo Mq 968,37; commerciale Mq 150 (€ =50%)

a.1 Recettivo

OOUU 1^ OOUU 2^

Mq 968,37 x € 25,00 = € 24.209,25 X € 21,92 = € 21.226,67

a.2 Commerciale

Mq 150 x € 48,00 = € 7.200,00 X € 32,20 = € 4.830,00
b. Nuova costruzione - recettivo Mq 307,37 (€ =100%)
Mq 307 X € 50,00= € 15.350,00 X € 48,35= € 14.843,45

1.Totali

Ambito mulini

Funzione residenziale mc 6.960,90

Mc 6.960,90 x € 6,90 = € 48.030,21 X € mq 11,90 = € 82.834,71

2.Totali

Totale complessivo 1 + 2

OOUU 1^ € 46.759,25 + € 48.030,21= € 94.789,46

OOUU 2^ € 40.900,12 + € 82.834,71= € 123.734,83

Per un ammontare complessivo di € 218.524,29

Tale importo sarà determinato in via definitiva applicando le tariffe in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire o altra modalità conforme alla normativa e lo stesso sarà integralmente scomputato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PR.

○ ART. 9 CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Gli operatori si obbligano per sé ed aventi causa in relazione al disposto dell'art. 6 L.10/77 e art. 43 LR 12/2005 smi, a versare al comune il contributo commisurato al costo di costruzione calcolato in relazione alle modalità e tariffe vigenti al momento del rilascio/presentazione dell'atto autorizzativo/titolo per attività edilizia.

○ ART. 10 REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI

Gli operatori, per sé, sui successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

Ambito chiesuola:

- Attraversamento pedonale SP 135

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione previste ammonta ad € 16.407,66.

- Recupero della scala devozionale, esedra e chiesuola, a seguito e nelle modalità previste dall'accordo di cui all'art. 15

Per tale intervento lo scomputo è consentito nel limite dell'importo residuo di oneri di urbanizzazione dovuti da versare, solo se il precitato accordo prevederà la servitù perpetua d'uso pubblico o la cessione delle aree o degli edifici oggetto d'intervento.

Ambito mulini:

- Realizzazione di percorso pedonale di accesso al fiume, illuminato ed attrezzato con arredo urbano
- Rinaturalizzazione del tracciato demanio fluviale

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione previste ammonta ad € 124.685,04

○ ART. 11 DEFINIZIONE SCOMPUTO ONERI PRIMARI E SECONDARI

Il costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte verrà scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti. Il relativo computo metrico è citato nella delibera di approvazione definitiva e depositata agli atti comunali; di esso si rileva che l'ammontare delle opere da realizzarsi è di:

- Ambito chiesuola € 16.407,66
- Ambito mulini € 124.685,04 Totale € 141.092,70

Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ammonterebbero come meglio esplicitato all'art. 8

- Ambito chiesuola € 87.659,37
- Ambito mulini € 130.864,92 Totale € 218.524,29 > 141.092,70

Così calcolati al momento della sottoscrizione della presente convenzione ed eventualmente da adeguare come previsto dall'art. 8 precedente.

Risulta quindi la differenza tra costi opere realizzate e oneri di urbanizzazione dovuti distinti per ambiti:

- Ambito chiesuola - € 71.251,71 da versare:
(1^a € 46.759,25 + 2^a € 40.900,12 – opere € 16.407,66)
- Ambito mulini - € 6.179,88 da versare:
(1^a € 48.030,21 + 2^a € 82.834,71 – opere € 124.685,04)

Si dà atto che, ai sensi degli artt. 45 e 46 della L.R. 11/03/2005, n. 12, le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, verrà effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

○ ART. 12 DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione gli operatori si impegnano a presentare i progetti esecutivi ai competenti uffici comunali per il rilascio dei necessari permessi a costruire ed autorizzazioni, secondo la normativa vigente. Gli operatori si impegnano ad eseguire le opere nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia ed alle prescrizioni esecutive eventualmente impartite dagli organi comunali, tramite imprese idonee in relazione alla loro consistenza ed aventi i requisiti previsti dalla legge.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo per ambito chiesuola dovrà essere presentato congiuntamente alla richiesta del permesso di costruire relativo all'ambito di riferimento. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo dell'ambito mulini dovrà essere presentato congiuntamente alla richiesta del Permesso di Costruire edilizio relativo all'ambito di riferimento. I relativi lavori dovranno iniziare entro i successivi 90 gg dal rilascio del relativo permesso e completati entro 3 anni dal loro inizio. Il precitato progetto esecutivo dovrà essere completo del cronoprogramma degli interventi di urbanizzazione previsti e dei corrispondenti interventi edilizi.

Una volta che si è dato inizio ai lavori delle opere di urbanizzazione gli stessi debbono essere completati nei tre anni successivi, salvo eventuali proroghe da richiedere preventivamente all'amministrazione comunale, fatto salvo che l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative agli ambiti di riferimento, dovrà avvenire prima della presentazione della SCIA di agibilità degli edifici di cui agli ambiti di riferimento. L'attivatrice si impegna a consentire in qualsiasi momento all'accesso al cantiere per gli opportuni controlli da parte dei funzionari del comune ed avrà cura che tale accesso sia consentito dalle imprese appaltatrici, senza che tale sorveglianza sollevi dalle responsabilità né del direttore dei lavori né dell'attuatrice, né delle imprese la regolare esecuzione delle opere ed eventuali danni arrecati a terzi.

Per i lavori di urbanizzazione, di cui alla presente convenzione meglio specificate negli articoli a pari oggetto, si applicano le disposizioni di cui all'art. 20 ed all'art. 36, commi 3 e 4, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Le estensioni delle reti dei servizi verranno definite con gli enti competenti ed eventuali discostamenti tra il preventivato e l'effettiva richiesta degli enti rimarranno a carico degli Operatori. I Operatori altresì dichiarano di essere a conoscenza e di impegnarsi a rispettare la previsione ed applicare le eventuali prescrizioni che saranno impartite dai Gestori dei sottoservizi a rete; tutti i progetti di ampliamento ed estensione delle reti, debbono essere redatti nel rispetto delle norme e delle prescrizioni tecniche stabilite dai regolamenti e dalle normative vigenti e sugli stessi deve essere richiesto specifico parere tecnico preventivo e vincolante in merito al Gestore della rete da allegare alla presentazione/richiesta del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative.

Le eventuali spese per i sopralluoghi, gli accertamenti, i rilievi e i controlli necessari per l'istruttoria propedeutica al rilascio del parere, nonché quelle del collaudo, sono a carico degli Operatori e sono fissate dai Gestori delle reti.

I Operatori sono obbligati, a prevedere nel contratto d'appalto dei lavori di cui al presente articolo, gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. n. 136 del 13.08.2010 come modificato dall'art. 7 comma 1 lett. a) n.1 del D.L. del 12.11.2010 n. 187.

○ ART. 13 REALIZZAZIONE ALLACCIAMENTI

Gli operatori per sé e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a realizzare i necessari allacciamenti alle reti di urbanizzazione primarie, distintamente per ambiti:

- Rete smaltimento acque fognarie
- Rete smaltimento acque meteoriche
- Rete adduzione acqua potabile
- Rete distribuzione telefonica
- Rete distribuzione energia elettrica

Tutte le opere di cui sopra dovranno essere eseguite nel rispetto delle eventuali prescrizioni impartite dagli enti preposti che forniscono e/o gestiscono le reti. Pertanto dovranno essere acquisiti i necessari pareri, autorizzazioni prima della presentazione dei progetti di cui agli articoli precedenti.

○ ART. 14 CESSIONE DI AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU'

Le seguenti aree cedute in proprietà al Comune, sono già individuate, mapp. 184, 192, 211 Fg. 31, a soddisfacimento degli standard urbanistici come individuati nelle quantità definite dall'apposita perizia estimativa di cui al citato art. 6 di mq 4.055.00.

sono indicate sulla planimetria allegato "...", sono individuate nel Catasto di Triuggio come segue (COMPILARE DOPO FRAZIONAMENTI):

- Fg. 31 - mapp. 184

- Fg. 31 - mapp. 192

- Fg. 31 - mapp. 211

Area della superficie catastale di mq. 4.055,00

Coerenze: (saranno specificate in sede di stipula)

Le seguenti aree cedute in servitù perpetua di uso pubblico al Comune, sono indicate sulla planimetria allegato "...", sono individuate nel Catasto di Triuggio come segue (COMPILARE DOPO FRAZIONAMENTI):

- Fg. 32 - mapp. 195 parte Mq 350,46

- Fg. 31 - mapp. 118 parte Mq 200,54

- Fg. 31 - mapp. 113 parte Mq 101,06

per la realizzazione dei percorsi area della superficie catastale di mq 652,06, individuata a seguito di frazionamento dai mappali interessati dal P.r.

Coerenze: (saranno specificate in sede di stipula)

Tali aree vengono cedute libere da pesi, vincoli, ipoteche, liti pendenti e trascrizioni pregiudizievoli, rimanendo in uso agli operatori affinché possano realizzare le opere di urbanizzazione, fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune a seguito di positivo collaudo delle opere. Sono a cura e a carico degli Operatori le spese e la predisposizione, del tipo di frazionamento per l'esatta individuazione catastale delle precitate aree cedute in proprietà o asservite ad uso pubblico perpetuo.

○ ART. 15 SALITA DI ACCESSO ALLA CHIESUOLA

Particolare attenzione, così come previsto dalla relativa scheda norma dello strumento di pianificazione comunale, dovrà assumere il progetto di restauro della salita di accesso e della chiesuola Chiesuola.

Le parti danno atto che La comunità locale riconosce negli ambiti di trasformazione della Chiesuola e dei Mulinacci particolare significato legato al ricordo storico e alla valenza aggregatrice e di significanza per l'intera frazione di Canonica.

In questo contesto la salita di accesso e la Chiesuola dovrà essere progettualizzata secondo canoni di valorizzazione e riqualificazione puntuale anche in funzione dei valori e dei significati sopra richiamati.

Le opere dovranno trovare esecuzione secondo precisi parametri tecnici sanciti dalla Sovrintendenza affinché l'intera comunità possa percepirne, almeno formalmente, la più ampia visuale secondo una logica diffusa e di apprezzamento complessivo del sito.

Specificatamente in questa prospettiva il riordino urbanistico e il recupero della scala devozionale di accesso e la Chiesuola costituirà elemento qualificante, in quanto di interesse collettivo, per la comunità al fine di assecondarne la più ampia percezione.

La declinazione operativa di tali interessi potrà essere fissata solamente ad avvenuta definizione delle funzioni specifiche che verranno definite e contenute nel titolo edilizio relativo alla Chiesuola che obbligatoriamente dovrà comprendere anche l'intervento di recupero della scala devozionale di accesso, nei modi sopra indicati.

Per l'attuazione degli interventi sulla salita di accesso e sulla Chiesuola, di cui al presente articolo, in quanto compatibili con le funzioni che verranno collocate / insediate negli edifici o nei manufatti edilizi, dovranno essere previsti accordi finalizzati a consentire operazioni di iniziativa pubblico-privata.

L'accessibilità/ fruibilità anche di interesse pubblico graduata nel rispetto delle esigenze funzionali e interessi reciproche, sarà comunque declinata, all'atto della presentazione del medesimo, tramite un apposito accordo sottoscritto tra il Comune e l'operatore/ avente titolo.

○ ART. 16 AGIBILITA'

L'attestazione, mediante segnalazione certificata della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici ed impianti negli stessi installati, valutati secondo quanto disposto dalle normative vigenti, nonché della conformità delle opere al progetto presentato per gli edifici potrà avvenire anche per singoli ambiti di intervento a condizione che venga garantito che gli ambiti e/o singoli edifici siano dotati degli allacciamenti alle reti tecnologiche e che le opere di urbanizzazione previste risultino correttamente realizzate e gli spazi pubblici ceduti all'Amministrazione comunale.

Tale condizione dovrà essere certificata dal direttore dei lavori a mezzo di apposito verbale di regolare esecuzione, rimane impregiudicato l'impegno degli operatori alla manutenzione delle opere fino al positivo collaudo delle stesse.

○ ART. 17 VARIANTI

L'impianto del P.R. va rispettato in sede di progettazione esecutiva. In riferimento ai criteri progettuali di sostenibilità ambientale, paesaggistica ed energetica, le soluzioni proposte in sede di progettazione edilizia dovranno trovare riscontro nel rispetto dei pareri e/o autorizzazioni, senza che ciò determini variante al P.R.

Le varianti apportate dovranno rispettare i termini dell'art. LR 12/2005 smi e LR 18/2019 – Rigenerazione urbana.

Potranno essere apportate, senza necessità di approvazione di preventiva variante al piano di recupero, eventuali variazioni ai contenuti urbanistici, edilizi ed esecutivi esclusivamente nei termini previsti dall'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005. In particolare, il progetto edilizio relativo agli edifici potrà – in fase di esecuzione – introdurre modificazioni planivolumetriche, senza la necessità di preventiva approvazione di variante al piano attuativo, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Vista la particolare complessità dei vincoli presenti sulle aree di intervento del PR si ritiene opportuno ricordare che il precitato disposto normativo non fa comunque salvo l'obbligo di acquisire le preventive autorizzazioni/nulla osta/ pareri o verifiche comunque denominate, relative

ai vari profili di vincolo paesaggistico ambientale, idrogeologico forestale e di regimazione idraulica presenti.

○ ART. 18 COMMERCIALIZZAZIONE VOLUME DEMOLITO O CONSERVATO IN FORMA RUINISTICA

La volumetria demolita e/o ridotta a valore ruinistico dell'ambito Mulini (corpo A tav 10), al netto di quella in trasferimento nell'ambito chiesuola, e complessivamente pari a mc 2688,11. è oggetto di commercializzazione ai sensi della normativa vigente sul territorio comunale e se consentito nei comuni limitrofi.

○ ART. 19 GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relative alla realizzazione dello standard qualitativo, oltre che a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, gli operatori, prima della stipula del presente atto, devono costituire cauzione mediante polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario e qualificato istituto, per l'importo complessivo di € pari al 100% dell'ammontare dei costi per la realizzazione delle urbanizzazioni previste, desunta dai computi metrici allegati.

Per ciascuna polizza richiamata nella presente convenzione, la garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione dal debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 C.C., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta da parte del Comune.

La garanzia fideiussoria di cui al presente articolo può essere rilasciata da impresa bancaria e/o assicurativa che rispondano ai requisiti minimi di solubilità di cui all'art. 93 c. 3 Dlgs 18 aprile 2016 n. 50 che si intende integralmente riprovato.

Tali polizze non avranno alcuna scadenza di validità temporale e saranno dalle parti ritenute valide ed operanti fino alla restituzione degli originali corredati da nota liberatoria da parte del comune. Gli importi di tutte le fideiussioni dovranno essere adeguati al reale costo delle opere da realizzare verificato all'atto di approvazione dei progetti definitivi e potranno essere ridotti in conseguenza della realizzazione delle opere stesse, all'approvazione del collaudo tecnico – amministrativo delle opere realizzate, anche in funzione degli ambiti relativi.

Le garanzie stesse potranno essere incamerate a titolo di penale dal comune qualora gli obblighi inseriti nelle presenti sulla presente convenzione non vengano rispettate in tutto o in parte, fatte salve per il comune stesso, le altre rivalse di legge.

Le fideiussioni depositate dagli operatori che successivamente abbiano ad alienare i suoi beni verranno restituite alle stesse solamente dopo l'avvenuto deposito ed accettazione da parte del Comune della corresponsione fideiussoria da parte del subentrante.

Il Comune potrà eseguire direttamente la costruzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, in sostituzione ed a spese degli Operatori, per loro medesimi ed aventi causa per qualsiasi titolo, qualora questi ultimi non abbiano dato tempestiva esecuzione alle opere e vi sia un grave ritardo nell'andamento dei lavori.

In tal caso il Comune dovrà provvedere a mettere in mora gli Operatori con un preavviso di almeno 20 giorni, decorrenti dal giorno di ricevimento della comunicazione.

Scaduto il termine assegnato senza che i Lottizzanti abbiano ottemperato all'intimazione impartita con l'avviso di mora il Comune si rivarrà nei confronti dei Lottizzanti, per loro medesimi ed aventi causa per qualsiasi titolo, nelle forme previste dalla legge e dai regolamenti vigenti, addebitando agli stessi tutte le spese, nessuna eccettuata od esclusa, assunte a proprio carico per l'esecuzione delle opere.

Il Comune in quest'ultimo caso procederà all'escussione della polizza fideiussoria di cui al presente articolo, nelle forme e nei limiti nello stesso previsti.

○ ART. 20 COLLAUDO DI REGOLARE FUNZIONALITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate in attuazione del presente P.R., nonché tutte quelle garantite dalle fideiussioni, dovranno essere sottoposte a collaudo. Il collaudo dovrà eseguirsi entro _____ giorni dalla data di ultimazione delle opere comunicata dal direttore dei lavori e a seguito della presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione a firma del Direttore dei lavori attestante:

- La regolarità delle opere di urbanizzazione, dello "standard qualitativo" e delle costruzioni rispetto alle previsioni del P.R.;
- La conformità delle opere ai rispettivi Permessi di Costruire;
- La rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti;
- La corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi approvati.

Al collaudo delle opere di urbanizzazione e di quelle garantite dalle fideiussioni, da eseguirsi anche in corso d'opera, provvederà a spese dell'attuatrice, l'ufficio tecnico comunale, con l'emissione di apposito certificato di collaudo di regolare funzionalità, che accerti la funzionalità ed idoneità all'uso delle opere di urbanizzazione realizzate.

L'attuatrice, per sé e suoi successori ed aventi causa, si impegna a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, le documentazioni richieste per l'espletamento del servizio. In seguito al collaudo di regolare funzionalità si darà corso agli atti per la ~~eventuale~~ presa in carico e gestione, da parte del Comune di Triuggio, delle opere di urbanizzazione realizzate dagli operatori.

○ ART. 21 PRESA IN CARICO DELLE AREE STANDARD E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La presa in carico delle aree dovrà avvenire successivamente all'ultimazione delle opere di urbanizzazione e al collaudo di cui alla presente convenzione delle opere stesse.

La presa in carico da parte del Comune di Triuggio delle opere avverrà entro 30 giorni dalla data dell'esecutività del provvedimento comunale di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

○ ART. 22 MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Fino alla presa in carico da parte del Comune della gestione di tutte le opere direttamente realizzate dagli operatori all'interno o all'esterno del P.R. sulle aree di proprietà comunale o nella sua disponibilità, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzioni relative alle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico degli operatori ed aventi causa a qualsiasi titolo; è pure a carico degli operatori ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere e attrezzature come prima descritte restando il Comune di Triuggio completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed oneri in via diretta o indiretta.

○ ART. 23 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI DELL'ATTUATRICE

Tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione vengono assunte dagli operatori per sé, eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Gli operatori si impegnano nel caso di trasferimento anche parziale dei terreni e dei fabbricati compresi nel P.R. di cui sopra, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio idonee clausole che dichiarano a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, richiamandole in forma espressa e palese, impegnandosi gli operatori stessi a consegnare copia di tutti gli atti al Comune di Triuggio, non appena registrati.

Qualora gli atti suddetti risultassero mancanti dell'espresso richiamo degli obblighi di cui alla presente convenzione, gli operatori resteranno obbligati in solido con gli acquirenti, nei confronti del Comune di Triuggio al rispetto di tutti gli impegni assunti fino alla approvazione del collaudo tecnico-amministrativo del P.R. ed alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune.

L'Operatore ha l'obbligo per sé suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo di riportare in convenzione e nei singoli atti notarili di cessione degli alloggi, le conclusioni dello studio di compatibilità idraulica delle aree, allegato al Pr, evidenziando **che le stesse sono aree previste in esondazione per la quota indicata dallo studio di 188,80 slm e che ai sensi dell'art 39 delle Nda del PAI non potrà essere richiesto risarcimento con riferimento agli eventi di esondazione.**

ART 23 bis

Stante il particolare livello di rischio R4 dell'area dei Mulini l'Operatore ha l'obbligo della redazione di un adeguato piano di emergenza.

Inoltre in ottemperanza alle disposizioni di seguito riportate, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, l'Operatore sottoscrive gli atti liberatori redatti con i contenuti di seguito indicati che vengono materialmente allegati al presente atto:

ai sensi dell'art. 18 comma 7 del PAI:

"Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato."

ai sensi del PGRA dgr 6738/2017 (allegato A punto 3.5.2):

“... i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell’Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica”

○ ART. 24 VALIDITA’ DEL PIANO DI RECUPERO

Le parti prendono atto che, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, il Programma Integrato di Intervento avrà validità di 10 anni decorrenti dalla data di definitiva approvazione del P.R. e che le opere di urbanizzazione devono essere ultimate nel rispetto di quanto sancito dai precedenti articoli della presente convenzione. Decorso il termine dei 10 anni, potranno comunque essere edificati, senza necessità di ulteriori convenzionamenti, gli interventi come definiti dal P.R., che risultino non ancora attuati ma dotati di tutte le opere di urbanizzazione e dei servizi previsti, nell’osservanza comunque dei vincoli, relativi ai vari profili di vincolo paesaggistico ambientale, idrogeologico forestale e di regimazione idraulica, nonché di volume edificabile, superficie lorda copribile e di distanza previsti dal P.R. ancorchè decaduto. Per le parti di piano rimaste inattuato e per le quali non sono state realizzate tutte le urbanizzazioni previste dovrà essere redatto un nuovo strumento attuativo salvo che, nel frattempo, siano variate le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico generale. La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra gli operatori ed il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti.

○ ART. 25 SPESE IN ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE ED IN GENERALE CONNESSE CON LA REALIZZAZIONE DEL P.R.

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo degli operatori, che le accettano e richiedono gli eventuali benefici fiscali previsti dalle norme vigenti.

○ ART. 26 TRASCRIZIONI

Gli operatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione.

Gli operatori autorizzano la trascrizione della presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti.

○ ART. 27 CONTROVERSIE

Eventuali controversie derivanti dall’applicazione della presente convenzione, non risolte in via amichevole, saranno deferite al Tribunale di Monza competente in materia.

○ ART. 28 SPESE DEL PRESENTE ATTO

Le spese del presente atto, conseguenti e dipendenti, sono tutte a carico dell’Attuatrice.

I componenti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza. Del presente atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me completato su _____ fogli per pagine _____ e parte della presente, ho dato lettura ai componenti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore _____

Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, viene allegato al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del piano di recupero, rilasciato dal Comune di Triuggio in data prot. n., nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30, terzo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

○ ART. 29 ONERI COMPENSATI INTERVENTO FORESTALE

Fatta salva le verifiche e la necessaria approvazione da parte del Parco della Valle del Lambro della trasformazione del bosco prevista dal P.R. per i profili di sua specifica competenza, con riferimento alla RELAZIONE FORESTALE-TRASFORMAZIONE BOSCO. art.41 LR 31/08 all 7 del P.R. in oggetto, la stessa riporta che per la trasformazione di bosco prevista dall'intervento si possa procedere come di seguito in applicazione del dettato normativo vigente

ART. 23 - INTERVENTI COMPENSATIVI Per ogni trasformazione forestale deve essere realizzato un intervento compensativo secondo quanto definito all'art. 43, comma 3, della l.r. 31/2008 e dai criteri previsti dalla d.g.r. 675/2005 e s.m.i. ...

Gli interventi compensativi, le relative manutenzioni ed il reperimento delle aree necessarie alla loro realizzazione, ai sensi del comma 3 dell'art. 43 della l.r. 31/2008, sono a carico del richiedente la trasformazione del bosco (interventi compensativi diretti, realizzati sulla base di specifico progetto di compensazione redatto unicamente da dottore agronomo o forestale iscritto all'albo professionale) oppure possono essere monetizzati; in questo caso il richiedente versa all'Ente Parco l'importo calcolato ai sensi della d.g.r. 675/2005 e s.m.i.."

L'operatore pertanto potrà optare per due soluzioni:

- Monetizzare gli oneri di compensazione versando la somma di € 33.081,44 a favore del Parco Valle Lambro
- Eseguire in proprio interventi di miglioramenti forestali per un valore almeno pari a € 24.567,86, trasmettendo al Parco copia del progetto per sua approvazione e depositando polizza fidejussoria di € 3.308,14 a garanzia dell'esecuzione degli interventi previsti.

Firmato _____

Firmato _____

Firmato _____ notaio