

BOZZA CONVENZIONE - con integrazioni del 02.09.2026

**PROGETTO DI TRASFORMAZIONE COMPARTO DI INTERVENTO ex Art. 40bis L.R. n.18 del 26.11.2019 e s.m.i. –
SEGNALAZIONE INDIVIDUAZIONE EDIFICI DISMESSI del 24.07.2020 prot. 6785 – P.G.T. VIGENTE – AMBITO di
TRASFORMAZIONE ADT 10 – comparto Fg. 2 mapp. 57 – Via Giuseppe Verdi n. 8**

Proprietà: **Soc. IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L.** con sede in Saronno via Giuditta Pasta n. 23 – Cf/P.Iva
03123090122 – Legale Rappresentante Sig. **BASILICO GIAMPAOLO**



Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE PER IL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE DEL COMPARTO DI INTERVENTO EX
ART. 40bis L.R. n. 18 del 26.11.2019 e s.m.i. – SEGNALAZIONE INDIVIDUAZIONE EDIFICI
DISMESSI del 24.07.2020 prot. n. 6785 – IDENTIFICATO NEL P.G.T. VIGENTE QUALE AMBITO
DI TRASFORMAZIONE ADT-10 IN COMUNE DI MISINTO VIA MISENTASCA/VIA GIUSEPPE
VERDI**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno.....del mese di

In Misinto, presso il locale Municipio in piazza Pietro Mosca n. 9.

Avanti a me,, notaio in, iscritto al Collegio
Notarile di, sono presenti i signori:

Castellini Danilo, nato a Limbiate il 14/10/1961 (cf. CSTDNL61R14E591B se serve)
domiciliato per la carica in Misinto, piazza Pietro Mosca n. 9 presso il Municipio, che interviene
al presente atto in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del **COMUNE DI MISINTO**, con
sede in Misinto, piazza Pietro Mosca n. 9, codice fiscale 03613110158,

tale nominato in forza del Decreto Sindacale n. 20 del 30 dicembre 2021 che, in copia conforme
all'originale, al presente atto si allega al presente atto sotto la **lettera ""** ed a quanto infra
autorizzato giusta Deliberazione della Giunta Comunale n.del, e
successiva Delibera n. del giorno

- **Basilico Giampaolo**, nato a Saronno il 03 dicembre 1964 – cf. BSLGPL64T03I441Z

domiciliato per la carica presso la sede legale, il quale interviene al presente atto in qualità di
amministratore unico della società a responsabilità limitata

"IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L." con sede legale in Saronno, Via Giuditta Pasta n. 23,
capitale sociale di Euro 80.000,00 (ottantamila) interamente versato, Partita IVA, codice fiscale
e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Varese 03123090122 REA n. VA – 325169
a ciò autorizzato dalle norme che regolano il funzionamento della società, che interviene al
presente atto in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune
censuario e amministrativo di Misinto (provincia di Monza e Brianza), in via Giuseppe Verdi n.8
, distinta nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2 (due), come segue:

- **mappale 57** (cinquantasette) **subalterno 2** (due) – via Giuseppe Verdi n. 8 - piano T – cat. A/3 classe
4 vani 5,5 rendita catastale €. 298,25

- **mappale 57** (cinquantasette) **subalterno 3** (tre) – via Giuseppe Verdi n. 8 - piano T - S1 – cat. D/7 rendita catastale €. 10.707,00
- **mappale 57** (cinquantasette) **subalterno 4** (quattro) – via Giuseppe Verdi n. 8 - piano T – cat. C/6 classe 1 mq. 24 rendita catastale €. 50,82
- **mappale 57** (cinquantasette) **subalterno 5** (cinque) – via Giuseppe Verdi n. 8 - piano T – cat. C/6 classe 1 mq. 24 rendita catastale €. 50,82

identificato al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 2** (due) **mappale 57** (cinquantasette)
- Ente Urbano con superficie catastale di mq. 4.380e di seguito denominata **Attuatore**.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, con il presente atto convergono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE

a) la società IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L., in forza di atto a rogito Notaio Elena Ubaldi del 22.09.2021 rep. n. 1745 – registrato all'Agenzia Entrate di Como il 29.09.2021 al n. 22039 serie 1T – trascritto con Nota Modello Unico all'Ufficio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 al n. 92872 Reg. Part., è piena ed esclusiva proprietaria:

- delle unità immobiliari in Comune di **Misinto** distinte nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio 2** (due), come segue:

- **mappale 57** (cinquantasette) **subalterno 2** (due) – via Giuseppe Verdi n. 8 - piano T – cat. A/3 classe 4 vani 5,5 rendita catastale €. 298,25
- **mappale 57** (cinquantasette) **subalterno 3** (tre) – via Giuseppe Verdi n. 8 - piano T - S1 – cat. D/7 rendita catastale €. 10.707,00
- **mappale 57** (cinquantasette) **subalterno 4** (quattro) – via Giuseppe Verdi n. 8 - piano T – cat. C/6 classe 1 mq. 24 rendita catastale €. 50,82
- **mappale 57** (cinquantasette) **subalterno 5** (cinque) – via Giuseppe Verdi n. 8 - piano T – cat. C/6 classe 1 mq. 24 rendita catastale €. 50,82

Il comparto è identificato al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 2** (due) **mappale 57** (cinquantasette) - Ente Urbano con superficie catastale di mq. 4.380 (quattromilatrecentoottanta), la cui superficie di calcolo per l'attuazione del presente intervento, già dedotte le aree già di utilizzo pubblico a nord su via Misentasca e a sud su via Giuseppe Verdi è pari a mq. 4.080,00 (quattromilaottanta virgola zero zero), sulla quale sorgono le unità immobiliari oggetto della Segnalazione Individuazione Edifici Dismessi presentata al protocollo comunale in data 24.07.2020 al n. 6785 aventi una superficie pari a mq. 2.380,00 (duemilatrecentoottanta virgola zero zero) ; il comparto è inoltre inserito nel P.G.T. vigente quale "Ambito di Trasformazione ADT-10".

CONFINI in unico corpo da nord:

via Misentasca - mappale 58 (cinquantotto) - via Giuseppe Verdi - mappale 244 (duecentoquarantaquattro) - mappale 56 (cinquantasei)

La società **IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L.**, come sopra rappresentata, dichiara di avere la piena disponibilità delle unità immobiliari di cui ai citati mappali 57 (cinquantasette) subalterno 2 (due), 57 (cinquantasette) subalterno 3 (tre), 57 (cinquantasette) subalterno 4 (quattro) e 57 (cinquantasette) subalterno 5 (cinque) del Foglio 2 (due) in Comune di Misinto, e dichiara di farsi totalmente carico e senza riserve degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;

b) le unità sopra descritte costituiscono il comparto di intervento di trasformazione ex Art. 40bis della Legge Regionale n. 18 del 26.11.2019 e s.m.i., oggetto della Segnalazione Individuazione Edifici Dismessi presentata al protocollo comunale in data 24.07.2020 al n. 6785.

In data 11.05.2026 è stata redatta inoltre la Perizia Asseverata – Tribunale Ordinario di Como – Cron 3023/2026 a firma dell’Arch. Carlo Maria Basilico relativa all’individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità – ai sensi dell’Art. 40bis della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. – giusto protocollo comunale del 13.05.2026 e oggetto della Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29.06.2026

Il comparto è disciplinato dalla normativa della sopra citata legge e in salvaguardia delle indicazioni di cui alla scheda relativa all’ambito di trasformazione ADT-10 all’interno delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 10 giugno 2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 33 del 14 agosto 2013. L’Attuatore intende utilizzare a scopo edificatorio, in conformità alle normative sopra citate, il recupero della superficie dei fabbricati esistenti unitamente all’incremento del 20% della medesima così come descritto all’Art. 4 c. 5 della L.R. 18/2019 – “recupero del patrimonio edilizio. Modifiche e integrazioni alla L.R. 12/2005” - art. 40bis “disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità”.

Elenco provvedimenti autorizzativi relativi agli immobili oggetto di trasformazione

Il comparto è stato edificato nel corso degli anni, con i seguenti provvedimenti autorizzativi :

ELENCO PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI lotto Fg. 2 mapp. 57

- L.E. n. 744 - presentata il 25.02.1969 - rilasciata il 26.02.1969 - Abitabilità rilasciata il 03.04.1970
- L.E. n. 786 - presentata il 29.07.1969- rilasciata il 30.07.1969 -
- L.E. n. 850 - presentata il 26.01.1970 - rilasciata il 02.09.1970
- L.E. n. 883 - presentata il 06.04.1971 - rilasciata il 07.04.1971
- L.E. n. 1044 - presentata il 13.02.1973 - rilasciata il 13.03.1973 - Abitabilità rilasciata il 22.11.1973
- C.E. in Sanatoria n. 63 L.47/85 - P.E. n. 72 - presentata il 14.04.1986 - rilasciata il 10.11.1989- Agibilità rilasciata il 10.11.1989

d) l'intera area oggetto progetto di trasformazione del comparto di intervento ha una superficie catastale pari a mq. 4.380,00 (quattromilatrecentootanta virgola zero zero) con una superficie di utilizzo, escluse le aree esterne alla recinzione su via Misentasca e su via Giuseppe Verdi già di utilizzo pubblico, pari a mq. 4.080,00 (quattromilaottanta virgola zero zero) ed è contraddistinta dai seguenti dati urbanistici:

Verifica con L.R. n. 18 del 26.11.2019 – Art. 40bis L.R. 12/2005 e sm.i. e scheda ADT-10 delle NTA di PGT

- Superficie di calcolo - mq. 4.080,00 (quattromilaottanta virgola zero zero)
- Superficie fabbricati esistenti (Segnalazione individuazione edifici dismessi del 24.07.2020 prot. 6785 – e Tav. 2 del presente progetto) - mq. 2.380,00 (duemilatrecentootanta virgola zero zero)
- Superficie lorda possibile – scheda Ambito di trasformazione ADT-10 – 0,60 mq/mq. – mq. 2.448,00 (duemilaquattrocentoquarantotto virgola zero zero)
- Incremento superficie lorda – Art. 40bis comma 5 – 20% - mq. 490,00 (quattrocentonovanta virgola zero zero)
- Totale superficie lorda possibile mq. 2.938,00 (duemilanovecentotrentotto virgola zero zero)
- Volumetria possibile per intervento mc. 8.814,00 (ottomilaottocentoquattordici virgola zero zero)
- Dotazione aree per servizi – scheda di utilizzo progettuale ADT-10 – dotazione servizi indotta intervento ordinario – mq. 1.631,00 (milleseicentotrentuno virgola zero zero)
- Incremento dotazione aree per servizi su incremento 20% - mq. 324,62 (trecentoventiquattro virgola sessantadue)
- Totale dotazione aree per servizi – intervento ordinario – mq. 1.955,62
- Perequazione territoriale ordinaria Ambito ADT10 – mq. 1.231,00 nella quota prevista dal Documento di Piano del PGT
- Dotazione aree per servizi identificate in progetto - mq. 942,44 (novecentoquarantadue virgola quarantaquattro)
- Monetizzazione aree per servizi non identificate in progetto – mq. 1.013,18 (milletredici virgola diciotto)
- Superficie a parcheggio privato minimo da reperire all'interno dell'area di edificazione - mq. 881,00 (ottocentoottantuno virgola zero zero)
- Stalli di parcheggio ad uso pubblico su via interna – n. 20 (venti) – mq. 275,00 (duecentosettantacinque virgola zero zero)
- Stalli di parcheggio su via Giuseppe Verdi n. 4 (quattro) – mq. 50,00 (cinquanta virgola zero zero)

e) la società **IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L.**, avendo intenzione di procedere all'edificazione del comparto sopra citato per step di realizzazione, identificando tre lotti di intervento e conseguente graduale demolizione dei fabbricati produttivi esistenti, prevedendo la realizzazione di unità residenziali pluripiano, ha presentato al Comune di Misinto il progetto di intervento predisposto a firma dell' Arch. Carlo Maria Basilico, con studio in Cogliate (MB), Vicolo San Francesco d'Assisi n. 2, iscritto all'Albo degli Architetti di Monza al n. 283, secondo il disposto della vigente disciplina legislativa in materia;

f) la società **IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L.**, come sopra rappresentata, dichiara di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente Convenzione.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. L'Attuatore, come sopra rappresentato, si impegna ad assumere per sé e suoi aventi causa gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse e gli allegati fanno parte integrante della Convenzione.

L'Attuatore si obbliga in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore con la presente Convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall' Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie, in sostituzione o ad integrazione.

La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune, allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione avverrà in conformità ai contenuti della presente convenzione e dei suoi allegati nel rispetto della deliberazione di Giunta Comunale sopra richiamata n. e n. deldi approvazione del Piano Attuativo che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa vigente prevista dalla Normativa Regionale di riferimento , PGT e dalle norme e regolamenti vigenti. Le opere, gli impianti e manufatti realizzati in esecuzione della presente convenzione non potranno essere modificati se non previo formale assenso del Comune.

Le tavole grafiche, quali ultime presentate, a corredo dell'Ambito di Trasformazione sono le seguenti:

TAV. 1 estratti mappa e P.G.T, Ortofoto – Estratto Tavola IGM (**allegato ""**)

TAV. 2 planimetria stato catastale – planimetria aree di urbanizzazione – planimetria intervento in progetto – conteggi planivolumetrici intero comparto (**allegato ""**)

TAV. 2A – planimetria e conteggi suddivisione lotti – planimetrie edifici in progetto e conteggi planivolumetrici (**allegato ""**)

TAV. 3 planimetria aree drenanti esistenti ed in progetto - conteggi; (**allegato ""**)

TAV. 4 progetto indicativo intervento previsto – prospetti indicativi edifici in progetto – sezione tipo e prospetto longitudinale comparto; (**allegato ""**)

TAV. 5 Urbanizzazioni – planimetria fognatura strada interna – sezioni – particolari; (**allegato ""**)

TAV. 6 Urbanizzazioni – planimetria rete idrica – elettrica – telefonica – rete illuminazione pubblica – particolari; (**allegato ""**)

TAV. 7 opere di urbanizzazione semisede via Misentasca – planimetria e sezioni .- stato di fatto; (**allegato ""**)

TAV. 8 opere di urbanizzazione semisede via Misentasca – planimetria e sezioni .- progetto; (**allegato ""**)

TAV. 9 stato attuale edifici esistenti – scansione copia archivio Soc. Immobiliare Leonardo srl ; (**allegato ""**)

Computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione in progetto (**allegato ""**)

Relazione (**allegato ""**)

ART. 3 – TITOLI ABILITATIVI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

L'Attuatore si obbliga a:

- stipulare la presente Convenzione entro 90 (novanta) giorni dalla delibera di approvazione del piano attuativo;

- demolire gli edifici esistenti per step di realizzazione dei singoli lotti

- ultimare le opere edilizie relative alla parte privata in relazione all'agibilità, entro 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori del singolo lotto di intervento individuato nel presente piano attuativo , salvo eventuali proroghe ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

- realizzare le opere di urbanizzazione secondo i termini stabiliti all' art. 9 della presente convenzione, con la seguente modalità :

- riqualificazione semisede via Misentasca, entro la richiesta di agibilità del primo edificio realizzato
- formazione parcheggi su via Giuseppe Verdi, entro la richiesta di agibilità del primo edificio realizzato

- opere di urbanizzazione viabilità interna e parcheggi lato est – le opere saranno relative al solo lotto interessato dall’edificazione e dovranno consentire l’indipendenza dei sottoservizi del lotto medesimo in relazione all’edificio realizzato
- In ogni caso, fermo restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 4 – CESSIONE DI AREE

La società **IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L.**, come sopra rappresentata, cede gratuitamente al **COMUNE DI MISINTO**, che come sopra rappresentato accetta, la piena proprietà delle seguenti porzioni del mapp. 57 in Comune di **Misinto** :

Area destinata a viabilità/parcheggio lungo il lato est del lotto, identificata con la lettera **“A”** della superficie di mq. 897,67 (ottocentonovantasette virgola sessantasette)

Area destinata a completamento area di sosta su via Giuseppe Verdi, identificata con la lettera **“B”** della superficie di mq. 44,77 (quarantaquattro virgola settantasette)

Aree poste a nord e sud del lotto già di utilizzo pubblico, identificate con la lettera **“C”** e **“D”** della superficie di mq. 300,00 (trecento)

La cessione delle aree verrà perfezionata con successivo atto di identificazione catastale a seguito di puntuale frazionamento catastale, al termine dell’edificazione di tutti i lotti che compongono il Piano attuativo ; le sopra citate superfici potranno catastalmente variare senza costituire variante al presente provvedimento di trasformazione.

La cessione della proprietà delle aree come sopra indicate, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione, a cui farà seguito l’atto di identificazione catastale delle aree puntualmente frazionate.

Le parti convengono che le aree di cui al presente articolo restino nella disponibilità dell’Attuatore per consentire l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo articolo e il cui possesso verrà trasferito al Comune contestualmente all’approvazione del Collaudo o del CRE delle opere di urbanizzazione.

L’Attuatore garantisce che le aree come sopra cedute sono di sua piena proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

ART. 5 – RIQUALIFICAZIONE SEMISEDE DI VIA MISENTASCA – PROPRIETA’ COMUNE DI MISINTO

Il presente progetto di trasformazione comparto di intervento mapp. 57, prevede la riqualificazione della semisede della via Misentasca di proprietà del Comune di Misinto,

mediante la realizzazione di un marciapiede che interessi il tratto dall'incrocio con via Roma sino all'incrocio con via Marco Polo, il tutto è meglio descritto nelle tavole di progetto n. 7 e n. 8 e nel computo metrico – Capitolo 1 per un valore pari a €.58.700,66 (cinquantottomilasettecento virgola sessantasei)

ART. 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato con la presente Convenzione in applicazione delle tariffe vigenti al momento della approvazione della presente convenzione, come risultanti dal seguente calcolo:

- importo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per quota a destinazione residenziale (nuove costruzioni) volume residenziale mc 8.814,00 (ottomilaottocentoquattordici virgola zero zero) x Euro/mc 31,00 (trentuno virgola zero zero) = Euro 273.234,00 (duecentosettantatremiladuecentotrentaquattro virgola zero zero).

Il tutto secondo le disposizioni riportate nella deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del primo febbraio 2010 così come aggiornato dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 11 febbraio 2025

Per effetto dell'art.4 comma 1 lettera c) della Legge Regionale n. 18 del 26.11.2019, alla quale si riferisce il presente progetto di trasformazione del comparto del mapp. 57, il contributo di concessione viene ridotto del 50% (cinquanta per cento); di conseguenza il valore del contributo di concessione sopra calcolato sarà pari a €. 273.234,00 x 50% = €. 136.617,00 (centotrentaseimilaseicentodiciassette virgola zero zero)

Le opere di urbanizzazione primaria così come descritte nelle tavole n. 5 – 6 – 7 e 8, nonché nel computo metrico, allegati alla presente e per un totale pari a €.358.698,58 (trecentocinquantottomilaseicentonovantotto virgola cinquantotto), saranno scomputate dal contributo di concessione globale sopra descritto con percentuali differenti in relazione alle singole aree interessate dalle urbanizzazioni, così come di seguito specificato :

- Riqualficazione semisede di via Misentasca - computo metrico Capitolo 1 - €. 58.700,66 (cinquantottomilasettecento virgola sessantasei) - quota 100% (cento per cento)
- Riqualficazione parcheggi su via Giuseppe Verdi – computo metrico Capitolo 2 punto 2.7 - €. 8.673,84 (ottomilaseicentosettantatre virgola ottantaquattro) - quota 100% - (cento per cento)
- Urbanizzazioni viabilità interna/parcheggi lato est – Capitolo 2 punti 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5 – 2.6 – €. 291.324,09 (duecentonovantunomilatrecentoventiquattro virgola zeronove) - quota 30%

Pertanto il totale dei valori da scomputare sono così definiti:

- Riqualficazione semisede di via Misentasca - €. 58.700,66 x 100% = €. 58.700,66 suddivisi sui tre lotti individuati e così definiti :
 - Lotto n. 1 - €. 19.566,89
 - Lotto n. 2 - €. 19.566,89
 - Lotto n. 3 - €. 19.566,88

- Riqualficazione parcheggi su via Giuseppe Verdi - € 8.673,84 x 100% = € 8.673,84 suddivisi sui tre lotti individuati e così definiti :
- Lotto n. 1 - € 2.891,28
- Lotto n. 2 - € 2.891,28
- Lotto n. 3 - € 2.891,28

- Urbanizzazioni viabilità interna/parcheggi lato est – € 291.324,09 x 30% = € 87.397,23 suddivisi sui tre lotti individuati e così definiti :
- Lotto n. 1 - € 29.132,41
- Lotto n. 2 - € 29.132,41
- Lotto n. 3 - € 29.132,41

Il totale degli oneri da scomputare è pari a €. (58.700,66 + 8.673,84 + 87.397,23) = €. 154.771,73 (centocinquantaquattromilasettecentosettantuno virgola settantatre) superiore al totale del contributo di concessione pari a €. 136.617,00 (centotrentaseimilaseicentodiciassette virgola zero zero), pertanto si verifica lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definito nella Delibera di C.C. n. 13 del 12.02.2025

ART. 7 – COSTO DI COSTRUZIONE

La quota commisurata al costo di costruzione sarà determinata all’atto del rilascio del titolo abilitativo (con adeguamento ISTAT) e corrisposta nei modi e nelle forme di legge.

ART. 8 – CESSIONE DI AREA - MONETIZZAZIONE STANDARD RESIDUO e PEREQUAZIONE

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate nel progetto di trasformazione comparto di intervento mapp. 57 alla Tavola n.2 e Tav. 2A, aventi una superficie complessiva di mq. 942,44 (novecentoquarantadue virgola quarantaquattro), computabili ai fini standards, risultano evidenziate in color lilla e contraddistinte dalle lettere “A” e “B”.

Tali aree sono così distinte per singolo lotto di intervento :

- Lotto n. 1 – superficie mq. 1267,00 – superficie destinata ai servizi mq. 275,55
- Lotto n. 2 – superficie mq. 1.432,00 – superficie destinata ai servizi mq. 315,00
- Lotto n. 3 – superficie mq. 1.381,00 – superficie destinata ai servizi mq. 307,12 oltre a mq. 44,77 identificante l’area per modifica parcheggi su via Giuseppe Verdi.

All’art. 4 comma 5 della L.R. n. 18 del 26 novembre 2019 si eccede all’esonazione dall’obbligo del reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche, qualora, come in questo comparto, lo strumento urbanistico abbia identificato aree da destinare a standard, pertanto la dotazione di aree per servizi, è quella identificata nella scheda di Ambito di Trasformazione ADT 10 – quale “dotazione servizi indotta intervento ordinario” per mq. 1.631,00 (milleseicentotrentuno virgola zero zero).

L'intervento in oggetto prevede l'incremento del carico urbanistico del 20%, pertanto come previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29.06.2026 punto 10, si opera l'adeguamento della quota "dotazione servizi indotta intervento ordinario", ai sensi dell'art. 8 delle NTA del Piano di Governo del Territorio, che è pari a mq. 324,62 che saranno uniti alla quota definita dall'Ambito ADT 10 di mq. 1.631,00, per un totale di mq. 1.955,62

L'area ceduta pari a mq. 942,44 (novecentoquarantadue virgola quarantaquattro) non soddisfa gli standards previsti dalle norme del Documento di Piano del PGT vigente previsti nella misura di mq. 1.955,62 (millenovecentocinquantacinque virgola sessantadue)

In alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico delle aree di cui sopra, gli operatori si impegnano alla monetizzazione della restante area non ceduta, pari a mq. 1.955,62 – 942,44 = mq. 1.013,18 (milletredici virgola diciotto) (secondo le modalità stabilite con delibera di Giunta Comunale n. 7 del giorno 1 febbraio 2010, in conformità al disposto dell'art. 46 comma 1 lettera a) della legge regionale 12/2005) $\text{mq. } 1.013,18 \times \text{€. } 66,00 = \text{Euro } 66.869,88$ (sessantaseimilaottocentosessantanove virgola ottantotto).

La scheda urbanistica del comparto ADT10 prevede inoltre la monetizzazione della quota relativa alla perequazione territoriale ordinaria che è pari a mq. 1.231,00 (milleduecentotrentuno); la cui quantificazione, secondo le modalità stabilite con delibera di Giunta Comunale n. 7 del giorno 1 febbraio 2010, in conformità al disposto dell'art. 46 comma 1 lettera a) della legge regionale 12/2005) è pari a $\text{mq. } 1.231,00 \times \text{€. } 66,00 = \text{Euro } 81.246,00$ (ottantunomiladuecentoquarantasei).

Il totale delle monetizzazioni previste è pari a :

- Quota servizi € 66.869,88
- Perequazione € 81.246,00

Per un totale di € 148.115,88 (centoquarantottomilacentoquindici virgola ottantotto)

Si ritiene che tale importo unitario sia commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e che non è inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Detta somma sarà versata al Comune di Misinto, per fasi di intervento dei singoli lotti, alla presentazione della SCIA Alternativa al PdC di edificazione e/o altro provvedimento autorizzativo, come segue :

- Lotto n. 1 - € 49.371,96 (quarantanovemilatrecentosettantuno virgola novantasei)
- Lotto n. 2 - € 49.371,96 (quarantanovemilatrecentosettantuno virgola novantasei)
- Lotto n. 3 - € 49.371,96 (quarantanovemilatrecentosettantuno virgola novantasei)

Gli importi di cui sopra saranno aggiornati, dopo il trascorso del primo anno dalla data di stipula della presente convenzione, alla data di efficacia della SCIA Alternativa al PdC. e/o altro provvedimento autorizzativo di edificazione dei singoli lotti.

ART. 8A – GARANZIA FIDEJUSSORIA PER MONETIZZAZIONE STANDARD RESIDUO E PEREQUAZIONE

L'Attuatore, in relazione al disposto del paragrafo IV, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, fornisce al Comune di Misinto, contestualmente alla stipula della presente convenzione, fideiussione assicurativa emessa da polizza n., con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo dei provvedimenti di edificazione degli edifici in progetto, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti, per l'intera cifra di €. 148.115,88 (centoquarantottomilacentoquindici virgola ottantotto) quale monetizzazione prevista nel precedente art. 8.

ART. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A PARZIALE SCOMPUTO

L'Attuatore, o i suoi aventi causa, si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione relative al comparto in oggetto, consistenti nella realizzazione dell'area a viabilità/parcheggio su tutto il lato est del mapp. 57, la ridefinizione dei parcheggi lungo la via Giuseppe Verdi nel tratto di confine con il mapp. 57, nonché le opere di riqualificazione della semisede di via Misentasca, consistenti nella realizzazione del marciapiede nel tratto che va dall'incrocio con via Roma fino all'incrocio con via Marco Polo.

Le opere di urbanizzazione sommariamente qui descritte, sono evidenziate nelle tavole progettuali, nel computo metrico e nella relazione tecnica allegati alla presente, per un importo presuntivo pari a €.358.698,58 (trecentocinquantottomilaseicentonovantotto virgola cinquantotto).

Le parti danno atto che gli importi dei lavori indicati al precedente comma sono da intendersi indicativi e non vincolanti, rimanendo in capo all'Attuatore l'obbligo di procedere alla realizzazione delle opere pubbliche sopra individuate in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e alle prestazioni da assicurare come individuate nei rispettivi Progetti allegati al presente atto.

Per le opere di urbanizzazione e la demolizione dei fabbricati esistenti, l'Attuatore si impegna a presentare le relative istanze redatte a sua cura e spese entro tre mesi dalla stipula del presente atto, con inizio lavori entro 12 (dodici) mesi dal rilascio dei relativi titoli abilitativi ed ultimazione degli stessi entro 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e comunque prima della presentazione, ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, della scia dell'agibilità relativa agli edifici privati, con la seguente modalità operativa sui singoli lotti :

- Demolizione dei fabbricati esistenti in sequenza con l'edificabilità dei singoli lotti
- riqualificazione semisede via Misentasca, entro la richiesta di agibilità del primo edificio realizzato
- formazione parcheggi su via Giuseppe Verdi, entro la richiesta di agibilità del primo edificio realizzato

- opere di urbanizzazione viabilità interna e parcheggi lato est – le opere seguiranno gli step di intervento dei singoli lotti interessati dall'edificazione e dovranno consentire l'indipendenza dei sottoservizi del lotto medesimo, così da consentire garantire la possibilità di presentazione della Scia di Agibilità dell'edificio medesimo.

Il collaudo delle opere e/o la presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione è condizione "sine qua non" per l'efficacia della stessa, e sarà redatto per step di realizzazione.

Le opere di cui al presente articolo saranno eseguite dall'Attuatore, a propria cura e spese, e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei Contratti approvato con D. Lgs 36/2023 pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'Attuatore.

Le spese tecniche per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere sono a carico dell'Attuatore, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Per la realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri si dà atto che trattasi di opere "sottosoglia" e "funzionali" all'intervento edilizio, per le quali, ai sensi dell'art. 16, c. 2 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 49 del D.Lgs. 36/2023, non trova applicazione il Codice dei contratti pubblici.

La potenzialità minima dei servizi verrà definita con gli enti fornitori in base alle caratteristiche dimensionali dell'intervento ed in base al numero degli utenti previsti. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dell'Attuatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Qualora nei pareri degli Enti Gestori dei servizi pubblici, si ritengano necessarie modifiche alle opere previste nel progetto allegato, che comportino maggiori costi, gli stessi rimarranno a carico dell'Attuatore.

ART. 10 - COLLAUDO DELLE OPERE

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 9 saranno oggetto di collaudo ai sensi dell'art.116 del D.Lgs. 36/2023, con onere a carico dell'Attuatore.

In relazione all'importo e alla tipologia delle opere di cui al precedente art. 9, il Certificato di collaudo è sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori, così come previsto dall'art. 116 D.Lgs. 36/2023. Il Certificato di Regolare Esecuzione dovrà essere emesso entro 3 (tre) mesi dalla data di ultimazione dei relativi lavori sui singoli lotti, con le modalità da definire con i competenti uffici comunali.

La manutenzione e la conservazione delle opere e delle relative aree, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dell'Attuatore sino all'approvazione del collaudo

parziale delle singole aree di intervento, con presa d'atto finale all'ultimazione del quadro generale in progetto.

L' Operatore si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni e autorizzazioni, giusta relazione facente parte della predetta deliberazione già allegata alla presente convenzione sotto la lettera “

”, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla L.R. 27.5.1985, n. 62, alla L.R. 12.12.2003, n. 26, nonché ai R.R. nn. 2, 3 e 4 del 24.3.2006. Si da atto che il parere del gestore del Servizio Idrico Integrato sarà formalizzato in fase di rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

ART. 11 - VIGILANZA SULL' ESECUZIONE DELLE OPERE

All'ufficio tecnico comunale competente spetta la vigilanza durante l'esecuzione dei lavori delle opere, nonché il potere di impartire prescrizioni e direttive, vincolanti per gli Attuatori, non in contrasto con i titoli abilitativi, fermo restando che detta vigilanza e detto potere non costituiscono assunzione di direzione dei lavori da parte del citato settore e che tutte le inerenti responsabilità restano a carico degli Attuatori e dei Tecnici da essa incaricati.

ART.12 - GARANZIA FIDEIUSSORIA

L'Attuatore, in relazione al disposto del paragrafo IV, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, fornisce al Comune di Misinto, contestualmente alla stipula della presente convenzione, fideiussione assicurativa emessa da polizza n., con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti ai precedenti articoli per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La somma garantita dovrà corrispondere all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti le opere di urbanizzazione da eseguire, incrementato del 30% (trenta per cento) (per IVA, spese tecniche, imprevisti e spese varie) €. 358.698,58 x 30% = €. 107.609,57 per un importo complessivo di €.466.308,15 (quattrocentosessantaseimilatrecentootto virgola quindici).

In caso di inosservanza degli obblighi assunti dall' Operatore, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata o Pec. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.

A tal fine, nella polizza fideiussoria, l'Istituto garante ha rinunzierà al termine semestrale previsto dal comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile e si obbligherà a versare al Comune, a prima richiesta, con esclusione del beneficium escussionis, senza eccezioni o ritardi, e comunque entro il termine di 15 (quindici) giorni, la somma garantita, o la minore, richiesta dal Comune stesso.

La fideiussione consegnata in sede di stipula della presente convenzione verrà svincolata, qualora i propri aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata, eventualmente ridotta per effetto di quanto sopra previsto.

Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura degli Operatori, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere e la data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Il Comune di Misinto si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei medesimi Operatori e a loro spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto entro il termine stabilito dallo stesso articolo 9 e il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 (trenta) giorni.

In caso di inadempienza da parte degli Operatori di una o più clausole contenute nella presente convenzione, il Comune potrà procedere a sospendere il rilascio o il perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, nonché l'eventuale efficacia di quelli già rilasciati o perfezionati, oltre al rilascio dei relativi certificati di agibilità.

Qualora l'entità o la particolare natura delle opere di urbanizzazione lo rendesse opportuno, il Comune si riserva la facoltà di richiedere agli Operatori di produrre idonea polizza indennitaria decennale, nonché per responsabilità civile verso terzi decennale, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

ART.13 TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI A TERZI

Qualora l'Attuatore proceda all'alienazione, in tutto o in parte, delle aree oggetto della presente convenzione, lo stesso dovrà trasferire agli acquirenti del lotto gli impegni, gli obblighi e gli oneri nella stessa previsti.. Sia nell'ipotesi di alienazione di parte sia nell'ipotesi di

alienazione dell'intera area, la proprietà e i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 14 SPESE E TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione e anche quelle notarili, sono a carico e dell'Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, da consegnare al Comune entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto.

ART. 15 VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione avrà validità di anni 10 (dieci) dalla sua sottoscrizione. I lavori verranno eseguiti per step di intervento dei lotti individuati nel presente progetto e avranno inizio entro dodici mesi dal rilascio del Permesso di Costruire ed ultimati e resi agibili entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio dei lavori del singolo lotto, come indicato e con le modalità di cui agli artt. 3 e 9 del presente atto.

In fase di redazione dei progetti esecutivi dei fabbricati potranno essere consentite, all'interno del perimetro dell'intervento urbanistico, modificazioni nel rispetto dell'art. 14 comma 12° della legge regionale 12/2005.

ART.16 TERMINI PER LA STIPULA

La stipula in atto pubblico della presente Convenzione avverrà entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione da parte della Giunta Comunale salvo proroga concessa con apposita delibera di Giunta Comunale.

ART. 17 - LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore ed in particolare alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e al DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

ART. 18 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all'applicazione della presente convenzione è competente in via esclusiva il Foro di Monza.

ART. 19– PRIVACY E TRATTAMENTO DEI DATI

Si comunica che tutti i dati personali (comuni identificativi, sensibili e/o giudiziari) comunicati al Comune di Misinto saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE. Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici. Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Misinto. L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE. L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici comunali e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo www.comune.misinto.mb.it. Il Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'ente è il seguente soggetto:

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e seguenti del Codice Civile, la parte prende attenta visione e dichiara di accettare espressamente l'art. 18 - Controversie.

Dichiarano le parti, da me notaio richiamate sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi del citato D.P.R., sotto propria responsabilità, di non essersi avvalse di alcun mediatore immobiliare.

La società **IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L.**, come sopra rappresentata, dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data dei Certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Misinto in data certificati che, in originale, si allegano in copia conforme al presente atto in unico documento sotto la **lettera ""** per formarne parte integrante e sostanziale; dichiara inoltre ciascuna parte venditrice che i beni oggetto del presente atto non sono stati attraversati dal fuoco e che non esistono vincoli di prelazione a favore di terzi.