

COMMITTENTE

PARROCCHIA SAN NICOLÒ
Via Canonica 4 - 23900 LC



**PIANO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATA ATU14:
UMI2 S.NICOLO'-FAINI**

REALIZZAZIONE DI UN NUOVO
CENTRO DI COMUNITA'
PARROCCHIA SAN NICOLÒ
E RECUPERO AREA EX-FAINI

**GRUPPO
DI PROGETTAZIONE**

Giorgio Melesi architetto
Tommaso Giudici architetto
Mario Redaelli architetto
Patrik Spreafico architetto

VIA PAOLO VI, 33 - 23900 Lecco
studio@studiomelesi.com

GIUGNO 2016 © sono vietati l'utilizzo e la riproduzione non autorizzata

COMUNE DI LECCO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA «Piano Urbanistico Attuativo dell’A.T.U. 14 – u.m.i. 2 “Area ex- Faini” »

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. __ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. __ del _____

bozza def. 30.05.2016

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilasedici , addì _____ del mese di _____
(___/___/200___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio
in _____
si sono costituiti i Signori:

Mons. Franco Cecchin, **autorizzato alla stipula della presente convenzione con nulla – osta dell'Ordinario Diocesano n.....del.....**, nato a Castelluccio (MN) il 02.02.1943 C.F. CCCFNC43B02C195C, residente in Vicolo Canonica, in qualità di legale rappresentante della Parrocchia San Nicolò titolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Lecco (LC), individuata al N.C.T.R foglio 8 mappali n. 1178, 468, 495, 1332, 17, 433, 467, 327, A (parte), e foglio 7 n. 154, 366, D, ricadente all'interno dell'area avente destinazione urbanistica classificata dal Documento di Piano del PGT come ATU 14 – UMI2 Area San Nicolò – Faini “Area di Trasformazione Urbanistica – unità minima d'intervento 2”;
soggetto nel seguito del presente atto denominati semplicemente «Proponente», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____⁽¹⁾ pro tempore del Comune di _____, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di 19.399 m² comprensiva della Basilica, e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 43 in data 30.06.2014 sono classificate come segue:
 - Documento di Piano, Ambito di Trasformazione Urbana “ATU 14 – San Nicolò Faini” , ambito di attuazione U.M.I. 2 e che lo strumento urbanistico di cui sopra, ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «ATU 14 – San Nicolò Faini»;
- c) che la Parrocchia San Nicolò, proprietaria dell'area come sopra descritta, interviene direttamente quale Ente istituzionalmente competente alla realizzazione, a proprie cure e spese, dei Servizi, delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature di interesse comune per Servizi religiosi (art. 71 l.r. _____ 12/2005);
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere a) e b), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - e.1) vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 art. 10;
 - e.2) che parte dell'area è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fascia di rispetto lett. b) e c);
 - e.3) che parte dell'area è interessata da fascia di rispetto cimiteriale d.P. 21/12/1960;
 - e.4) che parte dell'area è interessata da fascia di rispetto ferroviario di cui al d.P.R. 753/80 e fascia A e fascia B di pertinenza ferroviaria di cui al d.P.R. 459/98;
per l'individuazione grafica dei vincoli si rimanda a quanto riportato alla tavola15, allegato n.

alla D.G.C. n..... del.-

VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. P.G. 51497 del 10.08.2015;
 - g) la deliberazione di Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
 - h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
 - i) la deliberazione di Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
 - l) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- m) l'art. 20 del d.lgs. 50/2016.**

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. La Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.
3. Tutti gli oneri e gli obblighi convenzionati, derivanti dalla realizzazione delle opere, ivi compresi i servizi pubblici e gli asservimenti ad uso pubblico, saranno assolti dal proponente in misura proporzionale allo sviluppo dell'intervento, entro il termine di cui all'art. 2 comma 4 della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La Proponente è obbligata in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. Gli adempimenti prescritti dalla presente convenzione non altrimenti disciplinati devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di **10** (dieci) anni dalla data di efficacia della delibera di

approvazione **del Piano Attuativo**. Entro lo stesso termine la Proponente deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le richieste di permesso di costruire o altro di altro titolo edilizio, per l'edificazione degli interventi previsti;

ARTICOLO 3 – PERMESSI A COSTRUIRE ED AUTORIZZAZIONI

1. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, da realizzarsi nell'ambito del presente Piano Attuativo, si tratti di edificazione di attrezzature, impianti o servizi, recinzione, o altro, la Proponente richiederà i relativi permessi di costruire, e/o altro titolo edilizio previsto dalle normative vigenti in materia, non essendo stati acquisiti preventivamente i pareri dei servizi e degli Enti interessati.
2. La proponente si impegna altresì ad acquisire le necessarie autorizzazioni della competente Soprintendenza per gli interventi relativi agli immobili con vincolo monumentale diretto o indiretto, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

ARTICOLO 4 – PRESCRITTIVITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

1. La Proponente, per se, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, potrà realizzare, nel rispetto della presente convenzione ed in conformità di quanto disciplinato dallo strumento urbanistico vigente ed in conformità agli elaborati tecnici e documentali allegati alla delibera di adozione n..... del.....nonchè alla delibera di approvazione n.....del....., le seguenti opere:
 - demolizione del corpo di fabbrica attualmente adibito ad oratorio e sua ricostruzione con un piano f.t. ed uno interrato, da adibire a "sala incontro" con annessa libreria;
 - demolizione capannoni di scarso interesse storico dell'ex metallurgica Faini e restauro e risanamento conservativo degli ulteriori capannoni, da destinare a servizio delle attività da insediare;
 - costruzione di due nuovi edifici adibiti rispettivamente ad oratorio e palestra;
 - restauro e risanamento conservativo dell'edificio abitativo posto ad angolo sulla Via Parini finalizzato all'insediamento di un "centro di aggregazione giovanile e convivenza";
 - restauro e risanamento conservativo dei corpi di fabbrica della Cappella dell'ex Oratorio maschile e dell'adiacente Teatro;
 - ristrutturazione del fabbricato esistente denominato "Paolo VI" sulla Via San Nicolò, finalizzata all'insediamento di residenze protette e centri per il disagio adulto;
 - realizzazione parcheggio pertinenziale a due piani interrati con accesso dalla Via Ongania;
 - realizzazione impianti sportivi;
 - demolizione e ricostruzione con diversa collocazione della cabina Enel posta sull'angolo Via Parini /Via Ongania;
 - riqualificazione dei fronti degli edifici e dei marciapiedi lungo i lati perimetrali dell'area di intervento;
 - realizzazione nuovo accesso alla Torre Campanaria della Basilica mediante percorso di collegamento interrato dal vallo di via Pietro Nava.

Complessivamente gli interventi di cui sopra, con vincolo di destinazione urbanistica a "Servizi" interessano una Superficie Territoriale "ST" di 19.399 m², 17.101 m² al netto della Basilica, e si sviluppano, relativamente alla UMI2, con i seguenti dati urbanistici di progetto:

- Superficie Utile "Su": 10.700 m² ;
- Superficie Lorda di pavimento "Slp" : 12.454,35 m² ;
- Superficie Coperta "Suc" : 7.045,09 m²
- Altezza massima: "≤ edifici più alto esistente nell'ambito" – escluso Basilica e campanile;

Le indicazioni dei documenti grafici del Piano Attuativo devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda la superficie (Slp) e (Su) complessivamente definita dall'intervento, l'altezza massima esistente, la superficie coperta e le destinazioni da insediare.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

ART. 5 - OPERE PUBBLICHE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Proponente assume a proprio totale carico, cura e spese l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 7, e di seguito descritte:
 - a. formazione di marciapiedi e viale alberato sulla Via Parini all'interno dell'area di proprietà;
 - b. formazione dell'area a verde su Via Parini angolo Via Ongania con demolizione e ricollocazione cabina Enel di media tensione lungo la via Ongania, nell'area di proprietà, con relativi collegamenti aerei;
 - c. allargamento del tratto di marciapiedi su Via Ongania e creazione filare alberato e spazio aperto attrezzato a verde di arredo, con collegamento pedonale alla "Sala Ticozzi";
 - d. formazione di marciapiede, area a verde piantumata su via Ongania / via San Nicolò;
 - e. ampliamento del Sagrato della Basilica di San Nicolò e formazione piazzetta mediante arretramento recinzione esistente;
 - f. formazione scivolo e gradonata su via San Nicolò;
 - g. estensione del percorso pedonale all'interno dell'area "ex Faini" in fregio all'area "ex-Serpentino";
 - h. riordino illuminazione sulla via Parini posta sugli edifici esistenti di proprietà della Proponente;

Eventuali ricostruzioni e/o ripristini connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni indicate nella documentazione tecnica e documentale allegata alla delibera di adozione n..... del..... nonché alla delibera di approvazione n....del....., così come sopra elencati, su suolo e/o su manufatti di proprietà Comunale, saranno anch'essi a carico della Proponente.

2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
 - le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
 - le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

ART. 6 - OPERE PUBBLICHE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. La Proponente assume a proprio totale carico, cura e spese l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, inerenti la costituzione di un complesso di attrezzature di interesse comune per Servizi religiosi di cui all'art. 71 della l.r. 12/2005 e s.m.i. secondo quanto previsto negli elaborati allegati alla delibera di approvazione definitiva del P.A. che saranno meglio precisate nel progetto di cui al successivo articolo 7.
2. Lo strumento urbanistico generale prevede il vincolo di destinazione a Servizi dell'intero comparto attuativo e pertanto tutte le opere previste nella progettazione proposta, sia inerenti al restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti che alla realizzazione di nuovi edifici, saranno

finalizzate alla costituzione un complesso di attrezzature per interesse comune a servizio delle strutture religiose presenti nel comparto stesso.

Relativamente alle opere di seguito indicate la Parrocchia si rende disponibile, qualora richiesto dall'Amministrazione Comunale, a concederne un utilizzo collettivo allargato, così come verrà definito tra l'Amministrazione stessa e la Proponente nelle modalità e nei termini disciplinati con apposite convenzioni che verranno all'uopo stipulate.

In particolare:

1. Edifici destinati a palestra e impianti sportivi (campo di calcio, spogliatoi, etc..)
2. Nuovo accesso alla Torre Campanaria della Basilica, attraverso un percorso di collegamento interrato dal vallo di via Nava;
3. Parcheggio con accesso da via Ongania.

3. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
- le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

ART. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione la Proponente e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto definitivo delle opere di cui all'art. 5 e del relativo contratto d'appalto, secondo quanto stabilito dall'art. 20 decreto legislativo 50/2016, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse, redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal listino prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni del Comune di Milano edizione 2016 volume 1.1 opere compiute civili e urbanizzazioni.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.
4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 2 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto informatico digitale modificabile (dwg, dxf), in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali, che ne potrà disporre liberamente per tutte le finalità di legge e istituzionali di competenza.
5. La progettazione delle 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 legittimante, individuate all'articolo 10, può essere affidata, in assenza di specifici

divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

6. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico del soggetto attuatore.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dalla Proponente, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 7, comma 2.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività. Riguardo la scelta dell'esecutore dei lavori da parte della Proponente, si richiama quanto previsto dall'art. 20 comma 1 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dalla Proponente, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico della Proponente.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere evidenziate sugli elaborati del P.A. costituenti il complesso di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui all'art. 71 l.r. 12/2005 sono realizzate a totale cura e spese della Proponente e verranno eseguite da impresa in possesso di idonei requisiti previsti dalle normative vigenti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 80 del decreto legislativo 50/2016 come richiamato dall'art. 20 comma 1 del Codice stesso.
2. Riguardo alla realizzazione delle opere di cui al comma 1 ed in particolare alla destinazione d'uso degli edifici che costituiscono il complesso di strutture di interesse comune per servizi religiosi, si richiama quanto disciplinato dall'art. 71 comma 3 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Il Piano dei Servizi del vigente strumento urbanistico generale ed in particolare le schede di attuazione dell'ambito ATU 14 – umi2 individua l'intera area come area per Servizi. La progettazione proposta, conforme al PGT vigente prevede complessivamente al lordo della Basilica, la realizzazione di 10.700,00 m² di Su – superficie utile per Servizi, mediante interventi edilizi di restauro - risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. Complessivamente la "Su" di progetto viene così definita:

Oratorio (S5.2)	2.494,54
Casa della convivenza (S5.2)	346,01
Casa della carità (S5.2)(S2.1)	1.818,87
Scuola dell'infanzia (S2.2)	1.440,72
Teatro (S2.3)	484,30
Palestra (S3.1)	1.002,61
Spogliatoio calcio (S3.2)	506,10
Libreria (U3.1)	205,79
Basilica di San Nicolò	1.941,63
TOTALE SU	10.700,00

2. E' altresì prevista la realizzazione di 2 piani interrati di parcheggi pertinenziali alle strutture costituenti il complesso di interesse collettivo di carattere religioso, con accesso dalla via

Ongania, per una superficie complessiva pari a m² 4.063,70. Tale parcheggio, una volta realizzato, dovrà essere asservito alle strutture di cui sopra mediante specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a cura della Proponente. Nel caso in cui l'implementazione del Piano avvenga per lotti funzionali, per le relative strutture edificate dovranno comunque essere individuate, nell'ambito d'intervento, idonee aree a parcheggio pertinenziale che assolvano all'obbligo disciplinato dalle Norme di Attuazione del PGT vigente.

ART. 11 - CESSIONI ED ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREA AL COMUNE

1. La progettazione prevede la cessione e l'asservimento ad uso pubblico delle aree come di seguito definite:
 - a. cessione di aree per percorsi pedonali lungo il perimetro dell'ambito d'intervento lungo le vie Parini/Ongania/San Nicolò oltre lo spazio aperto prospiciente l'ingresso alla struttura pubblica denominata "Sala Ticozzi" sulla Via Ongania, per una superficie complessiva pari a m² 958,00;
 - b. asservimento ad uso pubblico dell'area adiacente alla Basilica di San Nicolò oltre all'area limitante il percorso pubblico pedonale che dalla via Parini conduce al Sagrato della Basilica, per una superficie complessiva pari a m² 435,00.
2. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui al comma 1 sono cedute/asservite in forma gratuita al Comune, che accetta, direttamente sin d'ora con la firma della convenzione. Tali aree sono identificate nell'allegato 25 – Tavola 18 alla delibera di adozione n. del..... nonché nella delibera di approvazione n..... del.....
3. Relativamente alle opere di seguito elencate, qualora effettivamente realizzate dalla proponente nei termini previsti dal presente piano attuativo, la parrocchia si rende disponibile a concedere un utilizzo collettivo allargato se richiesto dall'Amministrazione Comunale, così come verrà definito tra l'Amministrazione Comunale e la Proponente nelle modalità e nei termini disciplinati con apposite convenzioni che verranno all'uopo stipulate:
 - Edifici destinati a palestra e impianti sportivi (campo da calcio spogliatoi etc..)
 - Nuovo accesso alla Torre Campanaria della Basilica, attraverso un percorso di collegamento interrato dal vallo di Via Nava;
 - Parcheggio con accesso da via OnganiaTali atti convenzionali, terranno conto anche delle modalità e degli orari di apertura e chiusura delle strutture e degli spazi realizzati in attuazione del P.A., in ragione della loro specifica destinazione.
4. La realizzazione delle opere previste in cessione/asservimento ad uso pubblico di cui al comma 1 del presente articolo dovranno essere realizzate e collaudate prima del rilascio dell'agibilità delle strutture oggetto d'intervento, ancorché realizzate per lotti funzionali.
5. Le aree vengono cedute/asservite libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
6. La Proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere/asservire al Comune asservite all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso scopo si assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. La Proponente si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

ART. 13 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta ad € 189.685//. (centottantanovemilaseicentottantacinque//00.), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 7, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza fidejussoria assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, e senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. L'importo di tale garanzia dovrà essere adeguato al reale costo delle opere di urbanizzazione verificato all'atto di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e potrà essere proporzionalmente ridotto in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione stesse, fatta salva una quota pari al 40% (quaranta per cento) dell'importo stesso, che verrà trattenuta dal Comune sino all'approvazione del collaudo tecnico -amministrativo di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito dell'intero Piano Attuativo_ Umi 2, ancorché realizzate per lotti funzionali.

La riduzione proporzionale verrà disposta sulla base di degli stati di avanzamento e certificati di regolare esecuzione redatti dal Direttore dei Lavori incaricato.

Contestualmente al deposito della garanzia finanziaria di cui all'art. 13, per il relativo periodo di efficacia, la proponente produrrà al Comune, a garanzia dei danni patiti o emergenti, senza riserva alcuna, nel periodo di realizzazione e conservazione dell'opera a cura della Proponente stessa, idoneo contratto di assicurazione che tiene indenne il Comune, e lo stesso soggetto attuatore, da tutti i rischi derivanti da qualsiasi causa, nonché dalla responsabilità civile per eventuali danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione la Proponente potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità al vigente strumento urbanistico nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle schede dispositive di attuazione dell'ambito attuativo (SDATU – Atu 14_ UMI2 del Documento di Piano del PGT).

2. L'efficacia dei permessi di costruire o di altro pertinente titolo edilizio, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata, se dovuto, al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:
 - a. nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate entro il _____ che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
 - b. nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

ART. 15 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi alla normativa comunale vigente e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a. lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - b. la formazione di percorsi di penetrazione privati interni al lotto d'intervento;
3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 2 comma 4, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune, nonché né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 16 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria e ogni altra obbligazione convenzionale, la Proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate dal Comune mediante la redazione di un certificato di regolare funzionalità secondo le procedure previste dalla normativa vigente in materia.
2. Le opere saranno collaudate dal Comune previa presentazione da parte della Proponente al competente servizio comunale di tutta la documentazione necessaria per il collaudo stesso. Le procedure di collaudo verranno attivate pertanto alla data di acquisizione di tutta la documentazione tecnica necessaria e completa in ogni sua parte. Rimane salva la facoltà del Comune di nominare un collaudatore in corso d'opera.

3. Il collaudo di cui al comma 1 è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.
4. La Proponente, con la firma della convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentate del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 17- MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE PUBBLICHE

1. La manutenzione ordinaria, straordinaria e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già asservite all'uso pubblico, restano perennemente a carico della Proponente, ad eccezione delle aree previste in cessione indicate all'art. 11 comma 1 lett. a), la cui manutenzione spetterà, una volta prese in consegna previa esecuzione delle opere di collaudo di cui all'art. 16, all'Amministrazione Comunale stessa.
2. Mentre la proprietà delle aree previste in cessione, di cui all'art. 11 comma 1 lett. a), viene trasferita immediatamente al Comune di Lecco, che accetta, la disponibilità delle stesse, a titolo gratuito, rimane alla Proponente, alla quale compete l'obbligo di realizzarvi le opere di urbanizzazione primaria previste all'art. 5, fino alla presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune con le modalità definite al precedente articolo 16.
La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dalla Proponente sulle aree cedute è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune sin d'ora, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
La Proponente è esclusa dal pagamento dell'occupazione del suolo pubblico solo per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e comunque non oltre la durata del Piano Attuativo e dei Permessi a Costruire e/o altro titolo edilizio previsti dalle leggi vigenti.
La Proponente stessa inoltre, esclude il Comune da ogni responsabilità per qualsiasi danno a terzi verificatosi durante l'espletamento dei lavori.
3. La trasmissione del certificato di regolare funzionalità di cui al precedente articolo 16, costituisce a tutti gli effetti, titolo di presa incarico da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 18 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Milano.
2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Lecco.

ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo relativo alla UMI2 è composto dai seguenti elaborati tecnici:

ALLEGATO N°1	RELAZIONE TECNICA GENERALE
ALLEGATO N°2	DOCUMENTI DI PROPRIETÀ
ALLEGATO N°3	BOZZA DI CONVENZIONE
ALLEGATO N°4	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBAN. PRIMARIA
ALLEGATO N°4.1	SCHEMA DI CONTRATTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
ALLEGATO N°5	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E INSERIMENTO URBANO

ALLEGATO N°6	RELAZIONE GEOLOGICA
ALLEGATO N°7	RELAZIONE ARCHEOLOGICA
ALLEGATO N°8	TAV.01 – SDF INQUADRAMENTO GENERALE
ALLEGATO N°9	TAV.02 – SDF PLANIMETRIA GENERALE
ALLEGATO N°10	TAV.03 – SDF PLANIMETRIE LIVELLI -1 e 0
ALLEGATO N°11	TAV.04 – SDF PLANIMETRIE LIVELLI +1 e +2
ALLEGATO N°12	TAV.05 – SDF PROSPETTI E SEZIONI
ALLEGATO N°13	TAV.06 – SDF VIABILITÀ; VERIFICA SF; SUC; SD
ALLEGATO N°14	TAV.07 – SDF VERIFICA SLP; SU; VI
ALLEGATO N°15	TAV.08 – PRG INQUADRAMENTO E OBIETTIVI
ALLEGATO N°16	TAV.09 – PRG PLANIMETRIA GENERALE
ALLEGATO N°17	TAV.10 – PRG PLANIMETRIE LIVELLI -2; -1; 0
ALLEGATO N°18	TAV.11 – PRG PLANIMETRIE LIVELLI 0+; +1; +2
ALLEGATO N°19	TAV.12 – PRG PROSPETTI E SEZIONI
ALLEGATO N°20	TAV.13 – RAF PLANIMETRIE LIVELLI -2; -1; 0; 0+; +1; +2
ALLEGATO N°21	TAV.14 – RAF PROSPETTI E SEZIONI
ALLEGATO N°22	TAV.15 – PRG PLANIMETRIA VINCOLI
ALLEGATO N°23	TAV.16 – PRG VIABILITÀ; VERIFICA SF; SUC; SD
ALLEGATO N°24	TAV.17 – PRG VERIFICA SLP; SU; VI
ALLEGATO N°25	TAV.18 – PRG OPERE DI URBANIZZAZIONE
ALLEGATO N°26	UMI1 – STATO DI FATTO E PROGETTO
ALLEGATO N°27	PARERE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA
ALLEGATO N°28	RELAZIONE SULLO SPOSTAMENTO CABINA ENEL

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione ad eccezione dell'allegato di cui alla lettera t), che si allega alla presente come allegato xxx quale parte integrante e sostanziale.;
- Per tutta la durata della convenzione il Proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, il numero di copie richieste degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 20 – VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

1. Le parti prendono atto che in conformità di quanto previsto dalla normativa vigente, il piano attuativo oggetto della presente convenzione avrà validità di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data della sua definitiva approvazione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della presente convenzione.

ART. 21 - SPESE

1. 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

affidenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Proponente.

ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. La Proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.*)

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

La Proponente

per il Comune

Norme Tecniche di Attuazione del PIANO ATTUATIVO

ART. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI PROGETTAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE

1. La progettazione ha come fine la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido, nel rispetto del rapporto ottimale fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione. La progettazione è inoltre tesa a minimizzare l'uso di risorse materiali non rinnovabili e massimizzare il riutilizzo di risorse naturali impegnate dall'intervento, nonché alla massima facilità ed economicità di manutenzione, efficienza costante nel tempo dei materiali e dei componenti, possibilità di facile sostituzione degli elementi, compatibilità dei materiali e agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo e secondo criteri di sostenibilità energetica e ambientale.
2. I progetti con le necessarie differenziazioni in relazione alla loro specificità e dimensione sono redatti nel rispetto degli standards dimensionali e di costo e in modo da assicurare il massimo rispetto e compatibilità con le caratteristiche del contesto territoriale e ambientale dell'intervento, nelle fasi di costruzione che di gestione.
3. Al fine di potere effettuare la manutenzione e le eventuali modifiche dell'intervento nel suo ciclo di vita utile, gli elaborati del progetto sono aggiornati in conseguenza delle varianti o delle soluzioni esecutive che si siano rese necessarie, a cura dell'appaltatore e con l'approvazione del direttore dei lavori, in modo da rendere disponibili tutte le informazioni sulle modalità di realizzazione dell'opera o del lavoro.
4. I progetti devono essere redatti secondo criteri diretti a salvaguardare nella fase di costruzione e in quella di esercizio gli utenti e la popolazione interessata dai fattori di rischio per la sicurezza e la salute degli operai.
5. Tutti gli elaborati devono essere sottoscritti dal progettista o dai progettisti responsabili degli stessi nonché dal progettista responsabile dell'integrazione fra le varie prestazioni specialistiche.
6. Tutti gli elaborati, a qualsiasi livello di progettazione si riferiscano, devono essere forniti all'amministrazione anche su supporto informatico digitale modificabile "as-built"
7. I progetti sono predisposti in conformità alle regole e norme tecniche dalle disposizioni vigenti in materia al momento della loro redazione; i materiali e i prodotti sono conformi alle regole tecniche previste dalle vigenti disposizioni di legge, le norme armonizzate e le omologazioni tecniche; le relazioni tecniche indicano la normativa applicata.
8. Gli elenchi prezzi da usare per la redazione del computo metrico facente parte dell'opera saranno:
 - per le opere edili: listino prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni del Comune di Milano edizione 2016 volume 1.1 opere compiute civili e urbanizzazioni.
 - per le opere elettriche: prezzi informativi dell'edilizia – impianti elettrici – d e i (tipografia del genio Civile) – ultima pubblicata.
 - per gli impianti tecnologici: prezzi informativi dell'edilizia – impianti tecnologici – "d" e "i" (tipografia del genio Civile) – ultima pubblicata.

ART. 2 – DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE

1. Il progetto esecutivo costituisce l'espressione attuativa e cantierabile di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente e in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare. Dovrà essere redatto, per quanto non in contrasto con la Convenzione, con riferimento alle indicazioni della normativa vigente in materia, all'atto della progettazione esecutiva delle opere pubbliche.
Comprende:
il progetto esecutivo, redatto in conformità al progetto definitivo, che determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare e il relativo costo previsto e deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto esecutivo deve essere, altresì, corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti in relazione al ciclo di vita.
2. Gli elaborati progettuali dovranno essere trasmessi, in un'unica soluzione, ai competenti uffici comunali per l'approvazione e per il successivo rilascio delle prescritte autorizzazioni.

ART. 3 – COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Collaudo in corso d'opera verrà esperito nel rispetto degli obblighi e delle condizioni contrattuali previste dal contratto d'appalto, nel rispetto, per quanto non in contrasto con la Convenzione, di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di collaudo di opere pubbliche. Sono a carico dei soggetti attuatori del Piano Attuativo tutti gli oneri derivanti e conseguenti alla attività di collaudo, nessuno escluso. Il collaudo tecnico amministrativo dovrà eseguirsi entro 180 giorni dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione, comunicata dal Direttore dei Lavori al Comune, e previa accettazione, da parte del Collaudatore, della documentazione di cui al presente articolo inviata nei termini previsti.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, la Proponente presente al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate dal Comune, anche in corso d'opera, mediante la redazione di un certificato di regolare funzionalità, secondo le procedure previste dalla normativa vigente in materia e secondo quanto stabilito dalla convenzione attuativa.