

# FASCICOLO 6

Bozza di convenzione

## **BOZZA DI CONVENZIONE**

L'anno duemila..... il giorno.....del mese di.....in ..... avanti a me Dr..... Notaio in ..... iscritto presso il Collegio notarile di ..... sono personalmente comparsi:

- Sig..... nato a ..... il ..... domiciliato per la sua carica in Vignate Via Roma n. 19, nella sua qualità di Funzionario Responsabile del Settore Tecnico Comunale in rappresentanza del Comune di Vignate con sede in via Roma n. 19 C.F. 83504710159 P.IVA 06162360157, in forza di designazione del Sindaco di Vignate in data.....n....., che in copia conforme all'originale qui si allega sotto la lettera .... ed in esecuzione delle delibere del C.C. in data.....n.....e C.C. in data.....n....., che si allegano al presente atto;
- La Sig.ra Maria Teresa TRENTA nata a Milano il 15/4/1952 e residente in Milano, C.F. TRN MTR 52D55 F205B, che interviene in qualità di proprietaria degli immobili facenti parte del Piano di Recupero inerente l'Ambito "PR3" della Città da Trasformare del Documento di Piano del P.G.T., denominata di seguito "Operatore";

### **PREMESSO CHE**

L'"Operatore" è proprietario per Successione ai genitori Trenta Guido, decesso il ..... e Tacconi Carla, decessa il 26.12.2005, e per acquisto come da atto Notaio P. Menchini rep. 347778 del 16.12.1974, degli immobili e delle aree individuate catastalmente al Foglio 6 mappali 226, 247,248,703;

- il Comune di Vignate è dotato di P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 11.12.2008, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 3 del 25.2.2009 e che le aree sopra individuate sono destinate dal Documento di Piano del P.G.T. quale "Ambito della città da trasformare soggetta a Piano di Recupero", i cui interventi ammessi, sono disciplinati dalle schede d'ambito "PR3" del Documento di Piano stesso;
- l'"Operatore" in conformità alla Legge Regionale n.12/05 e s.m.i. ha presentato per la relativa approvazione il Piano di Recupero inerente l'Ambito "PR3" che è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola 1	Estratto mappa – estratti di P.G.T. – Immagine zenitale
Tavola 2	Rilievo area, piante, prospetti e sezioni edifici – stato attuale
Tavola 3	Planivolumetrico
Tavola 4	Planimetrie, prospetti e sezioni stato di progetto
Tavola 5	Render e fotoinserimento con materiali di facciata
Tavola 6	Comparazione e impatto visivo dalla pubblica via
Tavola 7	Schema della rete di fognatura
Fascicolo 1	Relazione Tecnica – Scheda d’ambito di P.G.T.- istanza di deroga ai sensi dell’art.3.2.3 del R.L.I.
Fascicolo 2	Titoli di proprietà, visure catastali, perizia statico-strutturale
Fascicolo 3	Valutazione previsionale di clima acustico
Fascicolo 4	Esame di impatto paesistico
Fascicolo 5	Documentazione indice premiale
Fascicolo 7	Bozza di convenzione

- la proposta di Piano di Recupero “PR3” come sopra presentata, recepisce le prescrizioni, gli obiettivi qualitativi e le indicazioni delle schede d’ambito del PGT, ovvero fissa in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni degli stessi, ai sensi del 3° comma dell’art.12 della legge regionale n.12/05 e s.m.i.;
- la proposta di Piano di Recupero, ai sensi dell’art. 75 del Regolamento Edilizio Comunale, è stata sottoposta alla Commissione Edilizia, la quale nella seduta del .....ha espresso parere.....;
- l’ASL della Provincia di Milano2 con nota in data .....prot.....ha espresso parere .....
- la proposta di Piano di Recupero “PR3” è stata adottata dal C.C. con delibera n.....del.....;
- la suddetta delibera con i relativi allegati è stata depositata presso la Segreteria Comunale dal.....al.....e nei successivi quindici giorni sono/non sono pervenute osservazioni;
- la proposta di Piano di Recupero “PR3” è stata approvata dal C.C. con delibera n.....del.....;
- l’“Operatore” dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni ed obblighi contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e confermato convergono e stipulano quanto segue:

## **ART. 1**

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione che ha validità di dieci anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ intervenuta in data \_\_\_\_\_

## **ART. 2**

La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ intervenuta in data \_\_\_\_\_

## **ART.3**

L' "Operatore" s'impegna a dare esecuzione al Piano di Recupero "PR3" nei termini di validità del medesimo, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni ivi indicate, degli strumenti urbanistici generali del Comune di Vignate, delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., sarà possibile apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvare preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano di Recupero medesimo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico. Stante la peculiarità dell'ambito d'intervento, per la propria collocazione nel contesto storico del territorio, per come prospiciente ad un significativo centro di aggregazione per la popolazione, si ritiene che le masse e le altezze dei fabbricati oggetto di ristrutturazione e di nuova costruzione, per come rappresentati negli elaborati grafici di Piano di Recupero, abbiano carattere vincolante, ovvero la modifica significativa delle medesime masse ed altezze, ovvero delle soluzioni prospettiche verso i luoghi pubblici, che hanno concorso alla definizione e approvazione degli atti del presente convenzionamento, dovrà essere rivalutata dal Consiglio Comunale, costituendo la medesima modifica, specifica variante al Piano stesso.

## **ART. 4**

Le parti si danno reciprocamente atto che i parametri urbanistici, le quantità fondamentali e le capacità edificatorie relative al Piano di Recupero "PR3" sono quelle di seguito riportate:

1	Superficie territoriale	mq	630,51
2	Volumetria residenziale di progetto sia di ristrutturazione sia di nuova costruzione	mc	1.944,93
3	Superficie commerciale di progetto sia di ristrutturazione sia di nuova costruzione	mq	158,84
4	Superficie a servizi pubblici dovuti a servizio della residenza = mc. $1.944,93/150 \times 18$ mq/ab= 233,46 mq	mq.	233,46
5	Superficie a servizi pubblici dovuti a servizio del commercio = mq. $158,84 \times 100\% = 158,84$ mq	mq.	158,84
6	Superficie a servizi pubblici dovuti complessivi = $233,46 + 158,84 = 392,30$ mq	mq	392,30
7	Superficie a servizi pubblici da monetizzare	mq	392,30
8	Superficie fondiaria	mq	630,51

### Art. 5

Per l'attuazione del Piano di Recupero è dovuto al Comune di Vignate, a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, l'importo complessivo di **Euro 27.751,99** (euro ventisettemilasettecentocinquatuno/99) così determinato:

#### A.1 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE

Urbanizzazione Primaria

mc.  $417,45 \times 7,30 = \mathbf{€ 3.047,38}$

#### A.2 - INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE

Urbanizzazione Primaria

mc.  $1.527,48 \times 12,75 = \mathbf{€ 19.475,37}$

#### A.3 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMMERCIALE

Urbanizzazione Primaria

mq.  $139,15 \times 31,00 = \mathbf{€ 4.313,65}$

#### A.4 - INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO COMMERCIALE

Urbanizzazione Primaria

mq. 19,69 x 46,50 = **€ 915,59**

In conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n.12/05 e s.m.i l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto è determinato al momento dell'approvazione del Piano di Recupero, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione medesima.

L'Operatore" è tenuto ad effettuare il versamento dell'importo in base alle seguenti scadenze:

- ❖ il 75% pari a € 20.813,99 al momento della stipula della presente convenzione, giusta quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- ❖ il 25% pari a € 6.938,00 entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione, garantita da polizza fideiussoria di cui al successivo art.12.

#### **Art. 6**

Per l'attuazione del Piano di Recupero è dovuto al Comune di Vignate, a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, l'importo complessivo di **Euro 34.917,02** (euro trentaquattromilanovecentodiciassette/02) così determinato:

#### B.1 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE

Urbanizzazione secondaria

mc. 417,45 x 13,25 = **€ 5.531,21**

#### B.2 - INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE

Urbanizzazione secondaria

mc. 1.527,48 x 16,55 = **€ 25.279,79**

#### B.3 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMMERCIALE

Urbanizzazione secondaria

mq. 139,15 x 25,85 = **€ 3.597,03**

## B.4 - INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO COMMERCIALE

Urbanizzazione secondaria

mq. 19,69 x 25,85 = **€ 508,99**

In conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n.12/05 e s.m.i l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto è determinato al momento dell'approvazione del Piano di Recupero, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

L'"Operatore" è tenuto ad effettuare il versamento dell'importo sopra indicato al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero nei termini previsti dalla D.I.A. (denuncia di inizio attività), nel caso l'"Operatore" si avvalga di tale procedimento.

### **ART. 7**

L'"Operatore" e i suoi successori aventi causa s'impegnano a presentare o far presentare nei termini previsti dalle leggi vigenti, il progetto edilizio dell'edificio ed eventuali varianti da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia, al fine di ottenere il successivo rilascio del permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero si impegnano a presentare o far presentare D.I.A. (denuncia di inizio attività) qualora decidessero di avvalersi di tale procedimento.

### **ART. 8**

L'"Operatore" s'impegna a corrispondere al Comune di Vignate al momento del rilascio del permesso di costruire, ovvero nei termini previsti dalle D.I.A. (denuncia di inizio attività), il contributo afferente il costo di costruzione, con le modalità e nei termini in vigore.

### **ART.9**

Qualora in sede di rilascio del permesso di costruire l'"Operatore" richiedesse una superficie a destinazione commerciale in luogo della superficie residenziale convenzionata, verrà effettuato l'adeguamento sia dell'area a servizi pubblici per mezzo di ulteriore monetizzazione, sia degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **ART. 10**

In conformità alla Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, per l'attuazione del Piano di Recupero l'"Operatore" e il Comune di Vignate hanno convenuto una dotazione di aree per servizi pubblici, calcolata relativamente alla residenza secondo il parametro di 18,00 mq/abitante teorico e relativamente al commercio secondo il parametro del 100% della SLP, che determina una superficie complessiva di mq. 392,30.

L'"Operatore" in coerenza a quanto sopra, si impegna a monetizzare l'onere economico derivante dalla complessiva superficie a servizi pubblici dovuta pari a mq. 392,30, il cui corrispettivo è stato determinato dalla perizia di stima redatta dal settore tecnico comunale e che ammonta a € 49.822,10 (mq. 392,30 x €/mq.127,00).

La corresponsione di detto importo, in base alle seguenti scadenze:

- ❖ il 75% pari a € 37.366,58 al momento della stipula della presente convenzione, giusta quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- ❖ il 25% pari a € 12.455,52 entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione, garantita da polizza fideiussoria di cui al successivo art.12.

## **ART. 11**

Stante la peculiarità dell'intervento, il Comune di Vignate e l'"Operatore", in coerenza alle indicazioni attuative delle schede d'ambito del Documento di Piano (allegato "p1\_t2" del PGT), hanno concertato la corresponsione della somma complessiva di €37.518,67 (trentasettemilacinquecentodiciotto/67) a titolo di "standard qualitativo", derivante:

a) dall'impatto volumetrico reale dell'intervento residenziale e commerciale progettato, quale differenza tra la volumetria/superficie complessiva e la volumetria/superficie virtuale, quest'ultima al netto delle murature perimetrali, avendo progettato un edificio con le caratteristiche di cui all'art.12 della legge regionale 33/07 e s.m.i. (rif. Tav.3); corresponsione definita come segue in ragione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari di nuova costruzione:

- 1) Urbanizzazione Primaria residenziale  
mc. 244,59 x 12,75 €/mc = €. 3.118,52
- 2) Urbanizzazione Secondaria residenziale  
mc. 244,59 x 16,55 €/mc = €. 4.047,96
- 3) Urbanizzazione Primaria commerciale

mq. 24,59 x 46,50 €/mc = €. 1.143,43

4) Urbanizzazione Secondaria commerciale

mq. 24,59 x 25,85 €/mc = €. 635,65

b) dall'incidenza visiva della proposta d'intervento presso un sito sensibile dal punto di vista locale e dei valori di immagine; corresponsione definita in base alla volumetria virtuale complessiva di intervento, che tiene altresì in considerazione la superficie commerciale, in ragione dell'importo di €/mc. 11,80, ovvero: volumetria virtuale complessiva mc. 2.421,45 x 11,80 €/mc = €. 28.573,11.

La corresponsione della somma complessiva di €.37.518,67, avverrà in base alle seguenti scadenze:

- ❖ il 75% pari a € 28.139,00 al momento della stipula della presente convenzione, giusta quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- ❖ il 25% pari a € 9.379,67 entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione, garantita da polizza fideiussoria di cui al successivo art. 12

#### **ART.12**

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunta agli artt. 5, 10 e 11 l'"Operatore" all'atto della stipula della presente convenzione consegna al Comune di Vignate polizza n. \_\_\_\_\_ dell'importo complessivo di €. 28.773,19 ovvero emessa da primario istituto assicurativo.

La suddetta polizza dovrà prevedere espressamente, l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'ente, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, di cui all'art. 1944 del Codice Civile e all'esecuzione prevista dall'art. 1957 comma 2 del Codice Civile.

#### **ART. 13**

L'"Operatore" si impegna all'esecuzione degli scarichi di fognatura derivanti dagli insediamenti civili o assimilabili ad essi, in conformità alla legislazione vigente e quindi ad allacciare detti scarichi alla rete di pubblica fognatura ubicata in Via Veneto/Manzoni.

#### **ART.14**

Il progetto urbanistico proposto, prevede la realizzazione di un portico pedonale in fregio alle vie Veneto e Manzoni, con lo scopo di assicurare ai pedoni un percorso

protetto lungo i fronti stradali, tale porticato, dovrà essere lasciato libero da ogni elemento di chiusura fisso o mobile ad esclusione di eventuali fioriere ornamentali; sullo stesso porticato, individuato in colore arancio nella tavola n.3 "Planivolumetrico", l'"Operatore" contestualmente alla stipula della presente convenzione, istituisce servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Vignate, con l'obbligo di farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria in forma perpetua.

Tale obbligo dovrà essere trasferito negli atti di trasferimento delle unità immobiliari.

#### **ART.15**

Ai sensi e per gli effetti del DPR 380/01 e smi, relativamente agli spazi asserviti all'uso pubblico perpetuo al Comune di Vignate, si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_ il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data \_\_\_\_\_ prot\_\_\_\_\_.

Le parti dichiarano che nessuna modifica agli strumenti urbanistici comunali interessante gli spazi anzidetti, è intervenuta dopo la data di emissione del certificato medesimo.

#### **ART. 16**

Qualora l'"Operatore" proceda ad alienare aree facenti parte del Piano di Recupero potrà trasferire agli acquirenti gli oneri e gli impegni di cui alla presente convenzione. Nell'ipotesi dell'alienazione parziale e/o totale dell'area interessata dal Piano di Recupero, l'"Operatore" ed i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo resterà comunque solidalmente responsabile verso il Comune di Vignate dell'inadempimento a ciascuno di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

#### **ART. 17**

Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione, ivi compreso l'eventuale frazionamento delle aree, sono a carico dell'"Operatore", che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

#### **ART. 18**

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e ai regolamenti dello Stato, della Regione Lombardia ed alle norme nel Comune di Vignate.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMUNE DI VIGNATE

L'OPERATORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_