

COMUNE DI
VIGNATE



DESCRIZIONE LAVORI

**PIANO ATTUATIVO "APCC1"
DELLA CITTA' CONSOLIDATA
PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE
E PRODUTTIVA COSTITUENTE
VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE
ED AL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT**

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

PROPRIETA':

MARTEC S.p.a.
Via dell'Industria, 1
20060 VIGNATE MI

C.C.	Foglio	Mappali
L883	2	970, 972

timbro e firma

PROGETTO E DIREZIONE DEI LAVORI:

STUDIO ING. VASCOTTO
Via San Donato, 158/71
40127 BOLOGNA BO
tel. 051 512645

timbro e firma

INCARICO N° DEL

Allegato

L

BOZZA DI CONVENZIONE

scala

-

Fase

Preliminare

Data

agosto 2013

Redazione

MC/LV

BOZZA DI CONVENZIONE

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

- Geom. Massimo BALCONI nato a Melzo il 23.11.1964 domiciliato per la sua carica in Vignate Via Roma, 19, nella sua qualità di Funzionario Responsabile del Settore Tecnico Comunale, in rappresentanza del Comune di Vignate con sede in via Roma, 19 C.F. 83504710159 P.IVA 06162360157, in forza di designazione del Sindaco di Vignate in data 12.6.2009 n.2/2009, che in copia conforme all'originale qui si allega sotto la lettera ed in esecuzione delle delibere del _____ in data e del _____ in data _____n._____, che si allegano al presente atto;

- Ing. Paolo Pietro Maria BONA nato a Brescia il 20/06/1965, residente in MILANO, Via Caduti in Missione di pace n. 9, il quale interviene nel presente atto in qualità di Amministratore Delegato della società MARTEC SPA con sede in Vignate (MI) Via dell'Industria 1/3, C.F./P.IVA 02819310968, iscritta nel Registro delle Imprese di _____ proprietaria degli immobili facenti parte della proposta di Piano Attuativo denominato "APCC1" della Città consolidata prevalentemente artigianale/produttiva con contestuale variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del P.G.T., di seguito denominata "Operatore";

PREMESSO CHE

- a) l'"Operatore" come sopra rappresentato risulta essere proprietario degli immobili siti in Vignate, contraddistinti al Catasto Terreni:
 - Fg.2 mappali 970 e 972 per una superficie catastale complessiva di ha 00.09.75, come da atto Dr. Aminta Mele Notaio in Segrate in data 25.11.2011 rep. n.82264 racc n.10481, registrato a Milano 3 in data 29.11.2011 al n.28332 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 1.12.2011 al n. 136984/84003.
- b) 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.8 del 25.2.2009 serie inserzioni e

concorsi e le aree sopra elencate, in tale strumentazione urbanistica, sono individuate come segue:

- PIANO DELLE REGOLE: area individuabile nel sistema dei servizi esistenti destinata a "parcheggi pubblici"
 - PIANO DEI SERVIZI: area individuabile nel sistema dei servizi esistenti destinata a "parcheggi pubblici";
- c) l'"Operatore" in data 11 gennaio 2013 prot.n.530 ha inoltrato al Comune di Vignate una proposta di Piano teso alla realizzazione di un edificio produttivo sull'area di proprietà, a cui il Comune di Vignate ha manifestato il proprio assenso a prendere in considerazione tale proposta;
- d) l'"Operatore" ha presentato in data 6.5.2013 al Comune di Vignate lo Studio di Incidenza Ambientale, che è stato oggetto di espressione di parere da parte della Provincia di Milano;
- e) il Comune di Vignate con delibera di Giunta Comunale n.52 del 27.5.2013 ha dato avvio al procedimento per verifica assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S. – della proposta di Piano Attuativo denominato "APCC1" della Città consolidata prevalentemente artigianale/produttiva con contestuale variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del P.G.T.;
- f) a seguito dell'avvio del procedimento di cui sopra, il Comune di Vignate ha provveduto, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, a darne avviso mediante pubblicazione, per trenta giorni, sul sito del Comune di Vignate e sul sito della Regione Lombardia – SIVAS – del Rapporto Preliminare e degli elaborati costituenti il Piano Attuativo, ai fini della verifica dell'assoggettabilità alla VAS;
- g) a seguito di Conferenza di Valutazione, l'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente si è pronunciata sulla non assoggettabilità alla VAS della proposta di Piano Attuativo denominato "APCC1" della Città consolidata prevalentemente artigianale/produttiva con contestuale variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del P.G.T. presentata dall'"Operatore";
- h) l'"Operatore" in conformità alla Legge Regionale n. 12/05 e s.mm.ii. ha presentato per la relativa approvazione una proposta di Piano Attuativo denominato "APCC1" della Città consolidata prevalentemente

artigianale/produttiva con contestuale variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del P.G.T., che è costituito dai seguenti elaborati:

- All. A) – Relazione di Piano Attuativo
- All. B) - Relazione di variante al Piano delle Regole
- All. C) – Relazione di variante al Piano dei Servizi
- All. D) – Stralcio Norme Tecniche del Piano delle Regole - vigenti
- All. E) – Stralcio Norme Tecniche del Piano delle Regole – in variante
- All. F) – Provvedimento di verifica di non assoggettabilità alla V.A.S.
- All. G) – Valutazione di Previsionale di Clima Acustico
- All. H) – Studio di compatibilità geologica, geotecnica e sismica a supporto dell'intervento di ampliamento dell'insediamento produttivo/direzionale
- All. I) – Titolo di proprietà
- All. L) – Bozza di Convenzione
- Tav.01 – Corografia – carta tecnica regionale
- Tav.02 – Stralcio P.T.C. Parco Agricolo Sud Milano
- Tav.03 – Stralcio Documento di Piano del P.G.T. vigente
- Tav.04 - Stralcio Documento di Piano del P.G.T. in variante
- Tav.05 – Mappa delle Previsioni del Piano delle Regole – tav.n2_t1- vigente
- Tav.06 - Mappa delle Previsioni del Piano delle Regole – tav.n2_t1- raffronto
- Tav.07- Mappa delle Previsioni del Piano delle Regole – tav.n2_t1- in variante
- Tav.08 – Analisi del quadro della pianificazione – cartografia del consumo di suolo allo stato di fatto – tav.-a2.1_t2
- Tav.09 – Servizi esistenti e di progetto. Stato e quantificazione – tav.s1 – vigente
- Tav.10 - Servizi esistenti e di progetto. Stato e quantificazione – tav.s1 – raffronto
- Tav.11 - Servizi esistenti e di progetto. Stato e quantificazione – tav.s1 – in variante
- Tav.12 - Relazione al Piano dei Servizi – Quadro normativo – tav. 2sa
- Tav.13 – Zonizzazione Acustica
- Tav.14 – Estratto Catastale
- Tav.15 – Rilievo Celemetrico
- Tav.16 - Planivolumetrico
- Tav.17 – Dimostrazione analitica aree verdi permeabili
- Tav.18 – Schema reti tecnologiche
- Tav.19 – Inquadramento Google – sezione e viste assonometriche
- Tav.20 – Documentazione fotografica

i) la proposta di Piano Attuativo denominato "APCC1" della Città consolidata prevalentemente artigianale/produttiva con contestuale variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del P.G.T., è stata sottoposta alla

Commissione Urbanistica, la quale nella seduta del 13.5.2013 ha espresso parere favorevole;

- l) la proposta di Piano Attuativo denominato "APCC1" della Città consolidata prevalentemente artigianale/produttiva con contestuale variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del P.G.T., è stata sottoposta alla Commissione Edilizia, la quale nella seduta del _____ ha espresso parere _____;
- m) la proposta di Piano Attuativo denominato "APCC1" della Città consolidata prevalentemente artigianale/produttiva con contestuale variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del P.G.T. è stata adottata dal Consiglio Comunale in data _____ con delibera n. _____;
- n) la suddetta delibera con i relativi allegati è stata depositata presso la Segreteria Comunale dal _____ al _____ e nei successivi trenta giorni sono/non sono pervenute osservazioni;
- o) l'ASL con nota in data _____ ha espresso parere _____
- p) l'ARPA con nota in data _____ ha espresso parere _____
- q) la proposta di Piano Attuativo denominato "APCC1" della Città consolidata prevalentemente artigianale/produttiva con contestuale variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del P.G.T. è stata approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. _____;
- r) l'"Operatore" dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni ed obblighi contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e confermato convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

1.1 - Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione che ha validità di dieci anni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso dell'avvenuta approvazione del Piano Attuativo denominato "APCC1" della Città consolidata prevalentemente artigianale/produttiva con contestuale variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del P.G.T, avvenuta in data _____

ART. 2

2.1 - La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso dell'avvenuta approvazione del Piano Attuativo denominato "APCC1" della Città consolidata prevalentemente artigianale/produttiva con contestuale variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del P.G.T, avvenuta in data _____

ART. 3

3.1 - L"Operatore", in conseguenza della stipula convenzionale, s'impegna a dare esecuzione al Piano Attuativo 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 Attuativo medesimo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 4

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

VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

INDICI E PARAMETRI DI P.G.T. ADOTTATO

INDICE PRIVATO

IF

m²/m²

0,80 SF

SC ammessa

SC amm.

m²/m²

0,60 SF

Aree per servizi	AS	20% di SLP
Altezza		m 12,00

INDICI E PARAMETRI DI PROGETTO		
SUPERFICIE FONDIARIA (da visure catastali)	SF	m ² 975,00
SLP ammessa m ² 975,00 x 0,80	SLP amm.	m ² 780,00
SLP minima da convenzionare m ² 780,00 x 90%	SLP amm.	m ² 702,00
SLP in progetto 100% SLP ammessa	SLP prog.	m ² 780,00
Aree da individuare a servizi pubblici, 20% SLP	SP ind	m ² 156,00
SUPERFICIE FONDIARIA	SF	m ² 975,00
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA m ² 975,00 x 0,60	SC amm	m ² 585,00

VERIFICHE		
S.L.P. Prevista in convenzione = ammessa		m ² 780,00 = 780,00
S.C Prevista in convenzione = ammessa		m ² 585,00 = 585,00
Aree per servizi Previste in convenzione quali aree da monetizzare per servizi pubblici = minime da individuare		m ² 156,00 = 156,00

SUPERFICIE FONDIARIA

Prevista in convenzione = ammessa

m² 975,00 = 975,00**AREA VERDE PERMEABILE**

da R.L.I. pari a ST x 0,15

 $975,00 \times 0,15$
prevista in P.L. (da tavola 17)m² 146,25
m² 183,57 > 146,25**Art. 5**

5.1 - Per l'attuazione del Piano Attuativo è dovuto al Comune di Vignate, a titolo di oneri di urbanizzazione primaria l'importo complessivo di **€. 24.310,00** (euro ventiquattromilatrecentodieci) così determinato:

- mq. 546,00 x 16,60 €/mq = € 9.063,60
- mq. 234,00 x 46,50 €/mq = € 10.881,00

In conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n. 12/05 e s.mm.ii. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la S.C.I.A. (segnalazione certificata 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 determinato alla stipula della presente convenzione, giusta ricevuta di incasso n. _____ del _____, ovvero in base ad un termine differito, risultante da puntuali esigenze eventualmente manifestate dal Comune di Vignate; in tal caso l'Operatore" sarà tenuto alla presentazione di puntuale polizza assicurativa e/o fideiussione bancaria a garanzia dell'importo di cui al sub.5.1., prestata sino a pagamento avvenuto e senza l'onere della preventiva escussione.

La suddetta polizza dovrà prevedere espressamente l'operatività entro 15 gg. 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. 6

6.1 - Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è dovuto al Comune di Vignate, a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, l'importo complessivo di €. **17.143,00** (eurodiciassettemilacentoquarantatre) così determinato:

- mq. 400 x 18,30 €/mq = € 7.320,00
- mq. 380 x 25,85 €/mq = € 9.823,00

In conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n. 12/05 e s.mm.ii. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la S.C.I.A. (segnalazione certificata 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 determinato alla stipula della presente convenzione, giusta ricevuta di incasso n. _____ del _____, ovvero in base ad un termine differito, risultante da puntuali esigenze eventualmente manifestate dal Comune di Vignate; in tal caso l'“Operatore” sarà tenuto alla presentazione di puntuale polizza assicurativa e/o fideiussione bancaria a garanzia dell'importo di cui al sub.6.1., prestata sino a pagamento avvenuto e senza l'onere della preventiva escussione.

La suddetta polizza dovrà prevedere espressamente l'operatività entro 15 gg. 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. 7

7.1 - L'“Operatore” s'impegna a corrispondere al Comune di Vignate al momento del rilascio dei permessi di costruire, ovvero nei termini previsti dalle S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività), il contributo afferente il costo di costruzione se dovuto e il contributo per lo smaltimento rifiuti, con le modalità e nei termini in vigore.

ART. 8

8.1 - Qualora in sede di rilascio dei permessi di costruire o di presentazione delle S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) di edificazione, l'“Operatore” richiedesse, entro il limite della SLP ammessa dal piano urbanistico, superfici direzionali in luogo di superfici produttive, verrà effettuato il calcolo di quanto dovuto al Comune di Vignate a titolo di conguaglio del contributo di costruzione.

ART. 9

9.1 - L'“Operatore”, in relazione agli impegni previsti all'articolo 4, circa le aree a servizi pubblici, contestualmente alla stipula della presente convenzione, ha monetizzato a favore del Comune di Vignate le seguenti quantità di aree:

- mq. 156,00 x €/mq. 55,00 = **€ 8.580,00.**

Detto valore discende da stima peritale del tecnico comunale, agli atti dell'ente.

L'“Operatore” è tenuto ad effettuare il versamento dell'importo sopra determinato alla stipula della presente convenzione, giusta ricevuta di incasso n. _____ del _____, ovvero in base ad un termine differito, risultante da puntuali esigenze eventualmente manifestate dal Comune di Vignate; in tal caso l'“Operatore” sarà tenuto alla presentazione di puntuale polizza assicurativa e/o fideiussione bancaria a garanzia dell'importo di cui al sub.9.1., prestata sino a pagamento avvenuto e senza l'onere della preventiva escussione.

La suddetta polizza dovrà prevedere espressamente l'operatività entro 15 gg. 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.10

10.1 - L'“Operatore”, in relazione all'acquisto dell'area oggetto di intervento, dal Comune di Vignate con atto in data 25/11/2011 rep.82264, intende riconoscere al medesimo, il differenziale di valore tra il prezzo di acquisto ed il

valore odierno di mercato, correlato alla Sc ammessa, per come di seguito distinto:

- € 151.667,10 dato da €/mq. 259,26 x € 585,00/mq. da cui detratti € 100.000,00.= **€ 51.667,10.=**

Detto valore discende da stima peritale del tecnico comunale, agli atti dell'ente.

L'“Operatore” è tenuto ad effettuare il versamento dell'importo sopra determinato alla stipula della presente convenzione, giusta ricevuta di incasso n. _____ del _____, ovvero in base ad un termine differito, risultante da puntuali esigenze eventualmente manifestate dal Comune di Vignate; in tal caso l'“Operatore” sarà tenuto alla presentazione di puntuale polizza assicurativa e/o fideiussione bancaria a garanzia dell'importo di cui al sub.10.1., prestata sino a pagamento avvenuto e senza l'onere della preventiva escussione.

La suddetta polizza dovrà prevedere espressamente l'operatività entro 15 gg. 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. 11

11.1 - L'“Operatore”, si impegna all'esecuzione degli scarichi di fognatura derivanti dagli insediamenti produttivi in progetto, in conformità alla legislazione vigente e quindi ad allacciare detti scarichi al collettore di pubblica fognatura presente presso Via dell'Industria.

ART. 12

12.1 - Qualora l'“Operatore” proceda ad alienare totalmente e/o parzialmente aree facenti parte del Piano Attuativo potrà trasferire agli acquirenti gli oneri e gli impegni di cui alla presente convenzione.

ART. 13

13.1 - Tutte le spese, imposte e tasse relative, preordinate e conseguenti alla presente convenzione, ivi compresa l'istruttoria finalizzata alla pubblicazione della variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, sono

a carico dell'“Operatore”, in proposito il medesimo, si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 14

14.1 - 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.

L'OPERATORE
