

IL PROPRIETARIO

IL PROGETTISTA

IL COSTRUTTORE

IL DIRETTORE DEI LAVORI

	COMMITTENTE SIG.RI VIGNATI ALBERTO CAMISASCA GIANMARIO CAMISASCA MARCO	ALLEGATO C
	PROGETTO AREA IN LEGNANO CORSO ITALIA	PRATICA
	OGGETTO BOZZA DI CONVENZIONE	SCALA
Dott. Ing. FUSETTI MARIO LEGNANO VIA ALFIERI n° 50 TEL 0331/597767- 543592 e-mail: info@studiofusetti.it	DATA FEBBRAIO 2016	AGGIORNATO DICEMBRE 2016

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO
EDILIZIO AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA L.R. N. 12/2005 RELATIVO ALLE
AREE SITE IN COMUNE DI LEGNANO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila

in

Davanti a me Dr. Notaio residente ined iscritto
presso il Collegio Notarile di, sono presenti i signori:

- nato a Legnano (MI) il e
domiciliato per la carica in Legnano, presso il Palazzo Comunale in Piazza
San Magno n. 6, che interviene a questo atto in rappresentanza del
"COMUNE di LEGNANO", con sede in Legnano, Piazza San Magno n. 6,
Codice Fiscale: 00807960158, nella propria qualità di Dirigente del Settore 3
– Servizi per l'Edilizia e il Territorio, investito dei poteri di rappresentanza del
Comune in virtù dell'articolo 107 del D. Lgs. n. 267/2000 e del provvedimento
del Sindaco in data

e che agisce in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale,
esecutive ai sensi di legge, n. ... del e n. del, si
allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere ".....", "....."
in seguito denominato anche "Comune";

Il Sig Vignati Alberto residente a Legnano in Via G. Giolitti n 22

C.F. VGN LRT 59P22 E514D;

Il Sig .Camisasca Gianmario residente a Gallarate in Via G. Mameli n 39

C.F. CMS GMR 47AO1 E379W;

Il Sig Camisasca Marco residente a a Gallarate in V.le Carlo Noè n 32

C.F. CMS MRC 67T22 D869N;

i quali intervengono al presente atto:

nella propria qualità di proprietari in seguito denominati "Operatori".

Detti Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono
certo,

premettono quanto segue:

- Il Sig Vignati Alberto, Camisasca Gianmario, Camisasca Marco sono
proprietari dei seguenti beni immobili siti in Comune di Legnano C.so Italia n

61/67: area con sovrastante fabbricato e annesse aree cortilizie pertinentziali, contraddistinto nel catasto fabbricati al foglio 32 mappale 36-37-38-39-40-41 L'Operatore è proprietario del complesso immobiliare, come sopra identificato, in forza di atto di compravendita in data, a rogito notaio Rep.allegato sotto al presente atto

- in dataprot. l'Operatore ha presentato un progetto di Piano Attuativo per la realizzazione di un intervento di recupero edilizio nel rispetto delle previsioni del vigente PGT mediante apposita convenzione;
- successivamente in data prot.e in datal'Operatore ha presentato gli aggiornamenti documentali che hanno perfezionato la proposta di Piano di Recupero di cui sopra;
- la superficie del terreno ove insistono gli immobili come sopra individuati è pari a mq 932,66 come risulta nell'elaborato Tav. 2; nel presente Piano si è tenuto conto della superficie reale;
- gli immobili sopra indicati sono classificati dal Piano delle Regole del vigente PGT come *Aree A – ambiti dei nuclei di antica formazione*; inoltre l'immobile è inserito nel *Repertorio degli edifici e dei complessi di valore storico identitario alla scheda n. 70*;
- le aree sopra descritte non sono incluse nel perimetro di parchi e non sono gravate da vincolo paesaggistico ex art. 142 D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
- il Piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

Tav.1 Planivolumetrico

Tav.2 Rilievo area di proprietà

Tav.3 Calcolo Slp. Esistente

Tav.3V Fotoinserimento e prospetti

Tav.4 Planimetria stato di fatto

Tav.5 Profili stato di fatto

Tav.6 Calcolo Slp in progetto

Tav.7 Profili e sezioni in progetto

Tav.8 Urbanizzazioni esistenti

All. A Rilievo fotografico

All. B Relazione Tecnica

All. C Bozza di convenzione

All. D Estratti

- il progetto di Piano di Recupero è risultato coerente con le disposizioni previste dal vigente PGT sotto i profili urbanistico ed edilizio con particolare

riferimento alla funzioni insediate ed alla soluzione compositiva adottata ;

- Il Piano attuativo è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio che ha espresso parere “favorevole” nella seduta del 18/07/2016;

- la Giunta Comunale con propria deliberazione n. del ha adottato il Piano di Recupero comprensivo dello schema di convenzione, ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i.;

- la giunta comunale con propria deliberazione n. del ha definitivamente approvato il Piano di Recupero e lo schema di convenzione;

- l'Operatore ha assunto l'impegno a dare esecuzione al Piano di Recupero e ad adempiere a tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione, allegando gli elaborati del Piano e la convenzione sottoscritti in segno di conoscenza e di accettazione

tutto ciò premesso

si conviene e si stipula

tra il Comune di Legnano e I Sig.ri Vignati Alberto, Camisasca

Gianmario, Camisasca Marco,

quanto segue:

ART. 1 Disposizioni preliminari

Le premesse formano e costituiscono parte integrante della presente convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina dell'intervento finalizzato alla trasformazione urbanistico-edilizia dell'area di cui alle premesse mediante la demolizione degli edifici esistenti e successiva ricostruzione in coerenza con le disposizioni all'uopo previste dal PGT e come previsto negli elaborati di progetto del presente Piano di Recupero.

A tal fine l'Operatore si impegna nei confronti del Comune a dare corretta attuazione al Piano di Recupero in conformità alla presente convenzione .

ART. 2 Elaborati allegati

Il Piano di Recupero è costituito dagli elaborati sopra descritti che vengono allegati alla presente convenzione in copia conforme all'originale, per farne parte integrante.

ART. 3 Consistenza dell'intervento

L'Operatore si obbliga a realizzare l'intervento edilizio consistente nella demolizione degli edifici esistenti e successiva realizzazione di un edificio con destinazione mista, residenziale e terziario/commerciale in applicazione dell'art. 13 delle NTA del Piano delle Regole. La capacità edificatoria è determinata dalla Slp esistente all'interno del comparto, la cui verifica deve avvenire in base alle disposizioni contenute all'art. 3.3. delle NTA del Piano delle Regole, comprensiva del recupero dei sottotetti esistenti per scopi abitativi consentiti nel rispetto dei presupposti e limiti dettati dalla LR/12/2005 e s.m.i..

L'Operatore, ai fini del calcolo della Slp di progetto, dichiara di avvalersi delle misure di incentivazione introdotte dalla LR 10/11/2015 n. 38 che hanno modificato l'art. 4 della LR 28/11/2014 n. 31 garantendone il raggiungimento e il rispetto dei requisiti di prestazione energetica richiesti.

ART. 4 Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata di **anni 5 (cinque)** decorrenti dalla data di stipula.

Le parti convengono di sottoscrivere la presente convenzione entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del Piano di Recupero.

Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del vigente PGT e del Regolamento Edilizio del Comune di Legnano ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

ART. 5 Verifica edificabilità e dotazione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

- l'area risulta già urbanizzata, la superficie lorda di pavimento massima insediabile con il presente Piano non può essere superiore a mq 1.325,29 così determinata:
- Slp. esistente mq $913,57 + 411,72 = 1.325,29$ mq (vedasi Tav. 3)
- la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovuta in relazione all'intervento programmato, da calcolarsi ai sensi dell'art. 5 delle NTA del Piano dei Servizi pari al 40% della Slp

residenziale e al 100% della Slp terziari/commerciale, che risulta come dalla Tav. 1 pari a MQ 592,80.

Dette aree non vengono reperite all'interno del comparto e in alternativa alla loro cessione si prevede la corresponsione da parte dell'operatore di una somma commisurata all'utilità economica conseguita e quantificata in base ai criteri e valori fissati dall'Amministrazione con deliberazione di CC n. 58 del 15/10/2013.

Il valore di monetizzazione, fissato in relazione all'ubicazione dell'intervento in €/mq 240,00, è quindi quantificato in (600 mq x €/mq 240,00) = € 144.000,00 (centocinquantamila/00).

Detti proventi possono essere utilizzati per l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica ovvero per la realizzazione di interventi previsti nel piano dei servizi, come disposto dall'art. 46, comma 1, lettera "a" della LR 12/2005.

ART. 6 Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

A fronte del rilascio del titolo abilitativo il contributo di costruzione in relazione alle destinazioni funzionali dell'intervento e alle relative Slp, determinati in base alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 121 del 27/07/2015 di "Aggiornamento valori oneri di urbanizzazione":

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA residenza	mc	€/mc	€
NUOVA COSTRUZIONE Residenza	2257,08	12,64	28.529,49
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA sottotetto	mc	€/mc	€
NUOVA COSTRUZIONE Residenza	1008,72	12,64	12.750,22
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA commerciale	mq	€/mq	€
NUOVA COSTRUZIONE Commerciale	157,36	39,90	6.278,66
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA residenza	mc	€/mc	€
NUOVA COSTRUZIONE Residenza	2257,08	20,45	46.157,29
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA sottotetto	mc	€/mc	€
NUOVA COSTRUZIONE Residenza	1008,72	20,45	20.628,32
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA commerciale	mq	€/mq	€
NUOVA COSTRUZIONE Commerciale	157,36	57,39	9.030,89

Il costo di costruzione sarà determinato al momento del rilascio dei permessi di costruire o equipollenti titolo edili abilitativi e corrisposto nei modi e termini previsti.

Trattandosi di piano attuativo, ai sensi dell'art. 38, comma 7bis, della LR 12/2005 e s.m.i. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del Permesso di Costruire, completa della documentazione prevista, sia presentata entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione definitiva del Piano attuativo.

Verificato come l'articolo 17 del DPR 380/2001 disciplina a livello statale la "Riduzione o esonero dal contributo di costruzione" e che il nuovo comma 4 bis introduce una nuova modalità di riduzione del contributo di costruzione, al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione.

Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, trattandosi di intervento di recupero di immobili altresì non interessato da varianti urbanistiche, deroghe o cambio di destinazione d'uso, ai sensi del citato art. 17 comma 4bis, il contributo di costruzione (sottotetto escluso perché non beneficia dell'applicazione della norma) viene ridotto del 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, inteso come somma di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

ART. 7 Opere necessarie per allacciamento ai pubblici servizi

L'Operatore si impegna a realizzare ovvero a far realizzare, a proprie cure e spese, tutte le opere necessarie per l'allacciamento agli impianti a rete secondo le disposizioni dei soggetti gestori delle reti di servizi pubblici.

ART. 8 Superfici murarie confinanti

Considerando che, per effetti della demolizione degli edifici compresi nel Piano, vengono portate a vista delle superfici murarie delle proprietà confinanti prive di intonaco o comunque di una decorosa finitura, in particolar modo ove queste dovessero prospettare strade e aree pubbliche, l'Operatore è tenuto a provvedere ad una loro adeguata sistemazione in rapporto ai materiali di finitura ed ai colori degli edifici cui appartengono.

ART. 9 Obblighi Operatore

L'Operatore si obbliga a sua cure e spese alla realizzazione delle opere per la sistemazione dell'area messa a tal fine a disposizione dal Comune e consistenti nella realizzazione di un passaggio pedonale mediante formazione di marciapiede e/o camminamento, allo scopo di favorire il naturale collegamento agli spazi già adibiti all'uso pubblico di P.zza Mocchetti il tutto come dalla tavola 6 di progetto bordata in rosso.

ART. 10 Trasferimento obblighi

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte dall'Operatore, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di trasferimento, le obbligazioni assunte dall'Operatore con la presente convenzione si intenderanno trasferite ai soggetti acquirenti mediante specifica clausola da inserire nei contratti che devono essere debitamente trascritti

ART. 11 Asservimento Slp

Il limite di Slp fissato nel presente Piano di Recupero è di mq 1325,29.
Le aree sopra asservite, catastalmente individuate al foglio 32 mappali 36-37-38-39-40-41 risulteranno pertanto sin d'ora vincolate, per la superficie prevista dal Piano di Recupero al relativo fabbricato.

ART. 12 Normativa di riferimento - richiami

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge e ai regolamenti vigenti in materia.

ART. 13 Spese - Benefici Fiscali - Trascrizioni

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dell'Operatore, che con il presente atto le assume, così come i compensi e le spese, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 14 Giurisdizione

Le parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta ex legge nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo (Tar Lombardia - Milano) competente per territorio e non potrà essere devoluta ad arbitri.