REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE di BUCCINASCO
Provincia di Milano

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il COMUNE DI BUCCINASCO e MILAN TERMINAL S.R.L. per l'attuazione del Piano Attuativo denominato "Piano Attuativo Largo Brugnatelli – Milan Terminal S.r.l." relativo all'area posta in Comune di Buccinasco, Largo Brugnatelli n. 15, Località Pobbiera, conforme al Piano di Governo del Territorio vigente, redatto ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A. del Piano delle Regole del suddetto P.G.T. e degli articoli 12 e 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

Sommario

Premesse

TITOLO I – DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Art. 1) Richiamo delle premesse Pag. 5

Art. 2) Soggetto Attuatore Pag. 5

Art. 3) Oggetto della convenzione Pag. 5

Art. 4) Descrizione delle aree di proprietà privata Pag. 5

Art. 5) Garanzia relativa ai titoli di proprietà Pag. 5

Art. 6) Durata della convenzione ed esecuzione del programma Pag. 5

Art. 7) Utilizzazione edificatoria Pag. 6

Art. 8) Cessione e asservimento di aree per opere di urbanizzazione e standard Pag. 7

Art. 9) Oneri di urbanizzazione Pag. 8

Art. 10) Garanzia fidejussoria Pag. 8

TITOLO II – CONDIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 11) Condizioni per il rilascio del permesso di costruire o per l'efficacia di altro titolo abilitativo Pag. 9

Art. 12) Spese Pag. 9

Art. 13) Obblighi in caso di successione Pag. 9

Art. 14) Efficacia delle obbligazioni Pag. 9

Art. 15) Trascrizione Pag. 9

Art. 16) Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile Pag. 10

Art. 17) Certificato di destinazione urbanistica Pag. 10

L’anno _____, il giorno _____, del mese di _____ presso _____ in _____

Tra

il Comune di Buccinasco (nel seguito dell’atto: “Comune”), con sede in Buccinasco (MI), via Roma 2 (C.F. 03482920158) qui rappresentato da _____, in qualità di _____, domiciliato per la carica in Buccinasco presso la Sede Comunale

e

la Società Milan Terminal S.r.l. (nel seguito dell’atto: “Soggetto Attuatore”), con sede _____ (P.Iva / C.F.), qui rappresentata da _____ nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica in _____, via _____, il quale interviene alla stipula del presente atto in qualità di _____ e in forza dell’atto _____

Detti comparenti della cui identità personale sono certo e che, avendo i requisiti di legge, rinunciano d’accordo e con il mio consenso all’assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, comma 5, della L. n. n. 1150/1942 e s.m.i. e degli artt. 46 della L. R. n. 12/2005 e s.m.i.

Premesso che

a). La società Milan Terminal S.r.l. è proprietaria dell’area sita in BUCCINASCO, in Largo Brugnatelli, identificata al Catasto al foglio 16 mappale 732, della superficie complessiva pari a mq. 3.879,00, denominato *lotto A* e individuato nella Tavola n. 01 avente a oggetto *Estratto PGT/mappa/carta tecnica regionale/calcolo SLP/occupata/coperta/filtrante/viste fotografiche*, meglio individuato al successivo art. 4) (di seguito anche l'"Area").

b). La Società Milan Terminal S.r.l. è divenuta proprietaria dell’area di cui alla precedente premessa sub a) in forza di atto a rogito Notaio _____ n. _____ di Repertorio n. _____ di Raccolta.

c). il Piano di Governo del Territorio del Comune di Buccinasco, approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 11 luglio 2013 e vigente a seguito della pubblicazione sul BURL del 16 ottobre 2013, classifica detta area come *Ambito Misto Consolidato (Mc)*, assoggettandola a pianificazione attuativa ai sensi dell’art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di

Governo del Territorio e, più precisamente, ai sensi di quanto stabilito nel secondo paragrafo del suddetto articolo (*Modalità di intervento*), che impone la presentazione di un piano esecutivo per terreni aventi superficie fondiaria superiore a 3.000 mq.

d). L'intervento è stato sottoposto all'attenzione della Commissione Territorio Ambiente nella riunione del 20/02/2014.

e). La Commissione per il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella riunione del 14/02/2014.

f). Della conclusione della fase istruttoria è stata data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente con nota del 12/03/2014 Prot. gen. n. 4943.

g). A seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali il Piano Attuativo è risultato conforme alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio, alle normative vigenti ed in particolare alla L. n. 1150/1942 e s.m.i. ed alla L.R. n. 12/05 e s.m.i.

h). L'area e i fabbricati oggetto del predetto progetto del Piano Attuativo non risultano soggetti ad alcun vincolo legislativo (ambientale, storico-monumentale o di altro genere).

i). Il Piano Attuativo, unitamente alla bozza della presente Convenzione, è stato adottato dalla Giunta Comunale con delibera n. … del …esecutiva ai sensi di legge.

j). La deliberazione di adozione è stata depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, dal …. al ……, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio; durante il periodo di pubblicazione, è stata data facoltà a chiunque di prendere visione degli atti depositati.

k). Entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, ovvero entro il ….. , sono state presentate n° …… osservazioni.

l). Tali osservazioni, unitamente al parere di cui al punto e), sono state esaminate dal Settore Edilizia Privata e Urbanistica che ha formulato una proposta di controdeduzioni fatta propria dalla Giunta Comunale con propria Delibera n° …… del …….

m). La Commissione Territorio Ambiente ha espresso parere favorevole alle controdeduzione nella riunione del …….

n). Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, sussistendo in difetto la pena di inefficacia degli atti assunti, la Giunta Comunale ha approvato il Piano Attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

o). Gli elaborati che costituiscono il Piano Attuativo denominato "Largo Brugnatelli – Milan Terminal S.r.l.", qui richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto, sono i seguenti.

TAV 01 – Estratto PGT/mappa/carta tecnica regionale/calcolo SLP/occupata/coperta/filtrante/viste fotografiche

TAV 02 – Schema planimetrico/abbattimento essenze arboree/piantumazione nuove essenze arboree

Tav 03 – Piante/sezioni/prospetti

Tav 04 – Prospetti estesi all'intorno/rendering fotografici/stato di fatto/stato di progetto

Tav 05 – Planimetria/sistemazioni esterne

Allegato A – relazione tecnica illustrativa

Bozza di convenzione tra Milan Terminal S.r.l. e Comune di Buccinasco

Bozza di scrittura privata tra confinanti

Relazione geologico – geotecnica

Modulo Esame Impatto paesistico dei progetti

Tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue

TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Art. 1) Richiamo delle premesse

Le premesse e gli allegati richiamati sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2) Soggetto Attuatore

Soggetto Attuatore del presente Piano Attuativo è la Società Milan Terminal S.r.l. e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

Art. 3) Oggetto della Convenzione

La Convenzione ha per oggetto la realizzazione, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera e), della L.R. n. 12/05 e s.m.i., di un immobile a destinazione produttiva avente Superficie Lorda di Pavimento pari a mq 1.851,65, quale esecuzione del Piano Attuativo denominato "Largo Brugnatelli – Milan Terminal S.r.l.".

Art. 4) Descrizione delle aree di proprietà privata

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, l'area privata oggetto del presente Piano, perimetrata con linea rossa e denominata *lotto A* sulla tavola n. 01 avente a oggetto *Estratto PGT/mappa/carta tecnica regionale/calcolo SLP/occupata/coperta/filtrante/viste fotografiche,* è individuata in Catasto del Comune di Buccinasco, al Foglio 16 Mappale 732.

Art. 5) Garanzia relativa ai titoli di proprietà

Il Soggetto Attuatore garantisce che i beni sopra descritti sono di sua piena proprietà e disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

Art. 6) Durata della Convenzione ed esecuzione del programma

La proprietà si impegna a dare esecuzione al presente Piano Attuativo entro 10 anni dalla stipula della presente Convenzione, con gli strumenti previsti dalle vigenti leggi (Permessi di Costruire, D.I.A.), ultimando le costruzioni entro tre anni, salvo eventuali

proroghe, dalla formale comunicazione di inizio lavori, nel rispetto dei criteri operativi che seguono unitamente a quanto prescritto dagli elaborati del progetto indicati nella premessa, dal P.G.T., nonché dalle leggi nazionali, regionali e dai regolamenti vigenti in materia.

Trascorso detto termine, saranno consentiti i soli interventi ammessi dallo strumento urbanistico e dalla legislazione al tempo vigenti.

In sede di esecuzione dell'intervento, il fabbricato dovrà essere realizzato all'interno dell'area destinata, nel progetto planivolumetrico, all'edificazione.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi dovranno essere eseguite entro il termine di validità della pratica edilizia ed eventuali varianti, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte del suddetto Piano Attuativo, nonché delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nel Regolamento Edilizio del Comune di Buccinasco, nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., non necessita di approvazione di preventiva variante del Piano Attuativo la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 7) Utilizzazione edificatoria

Il lotto oggetto di realizzazione dell'immobile, denominato *A* sugli elaborati grafici allegati alla proposta di Piano Attuativo e al presente atto, è stato ottenuto, tramite frazionamento catastale, quale residuo di una più ampia porzione di terreno, di seguito definita *A* + *B*. Sulla restante superficie, denominata *B* negli elaborati allegati alla Proposta di Piano Attuativo, in forza del Piano di Lottizzazione denominato *Pobbiera*, è stato costruito un immobile, sempre a uso produttivo. Ciò premesso, i dati quantitativi dell'intervento, da ritenersi indicativi fatta salva la conferma dei dati volumetrici complessivi, dei minimi di legge o di disposizioni e le modalità d'intervento sull'edificio, sono di seguito elencati:

Superficie fondiaria totale (Sf):

lotto *A* + lotto *B* = 8.154,00 mq

Superficie del solo lotto A, oggetto di intervento:

3.879,00 mq

Superficie Lorda di Pavimento da realizzare (SLP):

mq. 1.851,65

Art. 8) Cessione e asservimento di aree per opere di urbanizzazione, standard, monetizzazione, esecuzione diretta di opere, vincoli e servitù di aree comunali

Per quanto concerne gli standard, gli stessi risultano già assolti, secondo quanto richiesto dall'art. 23 comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi relativo al Piano di Governo del Territorio vigente (20 mq di standard ogni 100 mq di Superficie Lorda di Pavimento), dalla dotazione esistente del *lotto B* già edificato, ovverosia 1.311,72 mq destinati a parcheggi. Tale superficie, infatti, è superiore a quella necessaria quantificata, come indicato nel suddetto art. 23, per tutto il comparto composto da lotto *A* + lotto *B*, ovverosia 1.136,00 mq.

L'operatore comunque realizzerà, per il nuovo immobile in costruzione, una superficie destinata a parcheggi pari a 751,70 mq, ben superiore a quella che si sarebbe resa necessaria se la verifica fosse stata effettuata sul solo edificio in progetto sul lotto *A*: 1.851,65 mq * (20/100) = 370,33 mq.

Per il parcheggio in progetto nel lotto *A* non viene richiesto l'asservimento a uso pubblico, in quanto:

- tale quantità è, appunto, più del doppio degli standard che si dovrebbero mettere a disposizione se le verifiche planivolumetriche fossero effettuate solo in funzione della superficie del lotto *A* medesimo.
- l'accesso a tale parcheggio sarà realizzato su un tratto di strada chiusa sul quale affacciano, attualmente, gli accessi
    - dell'immobile posto sul lotto *B* di cui sopra, per cui la superficie destinata a posti auto è già superiore a quanto sarebbe necessario per soddisfare le esigenze del comparto *A* + *B*, come già specificato.
    - dell'immobile posto al confine nord ovest del lotto A, per il quale gli standard sono stati garantiti nell'ambito della lottizzazione *Pobbiera*.
- per ciò che è stato espresso in precedenza e per quanto è possibile evincere sia dagli elaborati che dalla documentazione allegata alla proposta di Piano Attuativo, il suddetto parcheggio, per ubicazione e per accesso, avrebbe comunque scarsa utilità pubblica.

Art. 9) Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle comunali vigenti, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 7.11.2013, ammontano complessivamente ad € 96.563,54 di cui:

- Oneri di Urbanizzazione Primaria = € 45.865,37
- Oneri di Urbanizzazione Secondaria = € 37.070,03
- Oneri dovuti per Smaltimento Rifiuti = € 13.628,14

Il calcolo sull'ammontare degli oneri verrà aggiornato al momento della richiesta dei titoli abilitativi; contestualmente alla firma del presente documento, il soggetto attuatore ha corrisposto la somma di € 96.563,54, come sopra determinata, nella seguente modalità ……

Art. 10) Garanzie fidejussorie

A garanzia del pagamento dell'importo calcolato all'articolo 9), il Soggetto Attuatore ha presentato polizza fidejussoria …..

TITOLO III – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 11) Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire o per l'efficacia di altro titolo abilitativo

II rilascio di eventuale Permesso di Costruire, ovvero l'efficacia di altro titolo abilitativo per le opere edilizie previste dalla presente convenzione è subordinato alla dimostrazione da parte dei richiedenti del rispetto di tutte le disposizioni statali, regionali e comunali vigenti in materia di scarichi nella fognatura, nei corsi d'acqua e nel sottosuolo.

Dovranno essere inoltre rispettate tutte le disposizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico ed acustico nonché di illuminamento di cui alla Legge Regionale 27 marzo 2000 n°17 e s.m.i..

Art. 12) Spese

Tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione, gli oneri fiscali relativi e tutte quelle comunque connesse e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo che chiede tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 13) Obblighi in caso di successione

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Piano Attuativo di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, dovrà trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.

Sia nell'ipotesi d'alienazione dell'intero comprensorio, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, il Soggetto Attuatore ed i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune.

Il Comune fa sin d'ora espressa riserva d'azione ai sensi dell'art. 1274 c.c.

Art. 14) Efficacia delle obbligazioni

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci per il Soggetto Attuatore e per i suoi successori o aventi causa, mentre diverranno efficaci per il Comune di Buccinasco soltanto dopo la stipulazione della presente convenzione.

Art. 15) Trascrizione

La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del Soggetto Attuatore.

La proprietà rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza altresì il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16) Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia nonché agli atti del Piano di Governo del Territorio.

La presente convenzione potrà essere integrata e/o precisata in sede notarile, senza necessità di ulteriori e precedenti approvazioni, per tutto ciò che attiene all'identificazione catastale delle aree e/o puntualizzazione di clausole e condizioni patrimoniali e fiscali a richiesta del Notaio rogante.

Art. 17) Certificato di destinazione urbanistica

In ottemperanza al disposto dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 si allega al presente atto sotto la lettera "…." il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree di cui alla presente convenzione rilasciato dal Comune di Buccinasco.

Letto, confermato e sottoscritto.

Buccinasco li _____