

**BOZZA CONVENZIONE  
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
AMBITO 1A - VIA DELLA VITTORIA**

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BRUGHERIO E IL BRUGO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE O.N.L.U.S per disciplinare sotto gli aspetti planivolumetrici l'intervento edilizio riguardante l'ambito sito in via Della Vittoria – frazione San Damiano denominato Ambito di Progetto 1A.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno ..... a Brugherio, in una sala del Comune, Piazza Cesare Battisti n. 1, davanti a me dott. ....Notaiο residente a.....iscritto al Collegio Notarile di.....senza l'assistenza di testimoni per la rinuncia delle Parti di comune accordo, sono presenti:

Il Signor Claudio Roberto LAUBER nato a.....domiciliato in Brugherio presso la casa comunale, il quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua qualita' di Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Brugherio (c.f.: 03243880154) e di agire in base al provvedimento sindacale di nomina, atto n..... del..... provvedimenti..... che in copia si allega a quest'atto – allegato.....,

ed il Signor: Viganò Gianni nato a Sesto San Giovanni il giorno 02 febbraio 1946, domiciliato per la carica in Brugherio in via Guglielmo Oberdan n. 80, il quale interviene a questo atto in nome e per conto della Società IL BRUGO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE O.N.L.U.S con sede legale in Brugherio via Guglielmo Oberdan n. 80 munito degli occorrenti poteri in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione in data ..... il cui verbale, in estratto autentico che si allega al presente atto – allegato "A".....

persone della cui identità personale io notaio sono certo per la stipulazione della presente convenzione per l'attuazione di un Ambito autorizzabile in base alle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio mediante Permesso di Costruire convenzionato.

**P R E M E S S O C H E**

- la suindicata Società Cooperativa è proprietaria degli immobili siti in Brugherio – Via Filippo Corridoni n. 5, contraddistinti in mappa nel N.C.E.U. del Comune di Brugherio come segue:  
foglio 2 mappale 195 subalterno 502 per una consistenza complessiva di mq 791,25, di cui dichiara la piena disponibilità e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione previa visione e sottoscrizione delle parti;
- il Comune di Brugherio è proprietario degli immobili siti in Brugherio – Via Della Vittoria, contraddistinti in mappa nel N.C.E.U. del Comune di Brugherio come segue:  
foglio 2 mappale 270 per una consistenza catastale complessiva di mq 1.330,00, di cui dichiara la piena disponibilità e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione previa visione e sottoscrizione delle parti;  
Coerenze, da nord in senso orario: mappali 195 subalterno 701, 803, 823, via Della Vittoria, 390 e 196.
- il Comune di Brugherio risulta inoltre proprietario di una striscia di terreno posta in confine di est del fabbricato censito al mappale 195 (in affaccio su piazza Virgo Fidelis) anche se la stessa risulta inserita catastalmente nel mappale 195 intestato alla Società

Cooperativa; tutto ciò come meglio desumibile dall'atto originario di acquisto del terreno su cui sorge l'edificio, del 25 marzo 1959;

- gli immobili di cui trattasi sono prevenuti:
  - alla Società IL BRUGO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE O.N.L.U.S .con atto dott..Luca Barassi del 13 luglio 2017 rep. 18811;
  - al COMUNE DI BRUGHERIO con atto dott. Marco Rosnati del 10 marzo 1993 rep. 14734;
- i suddetti immobili formano insieme un ambito edificatorio a destinazione servizi disciplinato dalle NTA del Piano dei Servizi del PGT, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 9 giugno 2016 ed entrato in vigore il 14 settembre 2016 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia B.U.R.L. n. 37;
- nelle schede contenute nell'elaborato "PS-02 - Schede di rilievo dei servizi esistenti e di progetto", l'ambito viene individuato con la sigla: "1A - SERVIZI ALLA PERSONA - VIA DELLA VITTORIA - Servizi socio-sanitari assistenziali";
- gli indici urbanistici di utilizzo del suddetto ambito e le modalità di intervento, sono riportate nella scheda sopra citata che prevede:
  - la realizzazione di un nuovo servizio di interesse collettivo a carattere sociale, con il mantenimento dell'edificio esistente attraverso interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione, apportando ove occorra, adeguamenti e miglioramenti che ne rendano possibile l'uso per la destinazione socio-sanitaria-assistenziale;
  - la possibilità di realizzare, all'interno della sagoma dell'edificio esistente, un ulteriore piano di calpestio in deroga all'indice di UT fissato, al fine di sfruttare le attuali altezze e rendere compatibile l'edificio con le nuove funzioni.
- nell'ambito in oggetto, è ammessa l'edificazione, previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato;
- la proprietà privata come meglio sopra specificata, intende effettuare l'edificazione ammessa ottemperando alle previsioni ed alle modalità d'intervento di cui agli strumenti urbanistici vigenti, come risulta dalla richiesta di proposta di convenzionamento, presentata in data 19 febbraio 2018 prot. n. 5954, e perfezionata in data.....corredata dagli elaborati tecnici di cui all'art. 2 del presente atto;
- parte dell'area d'intervento in capo alla Società Cooperativa, per mq 127,70, di cui al foglio 2 mappale 195 (evidenziata nella Tav 01), come meglio sopra specificato, pur catastalmente ricompresa nel mappale 195, è di proprietà del Comune di Brugherio;
- la Società IL BRUGO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE O.N.L.U.S ha chiesto, con la proposta di convenzionamento di cui sopra, la concessione del diritto di superficie e contestuale concessione d'uso di tale area con le modalità che verranno indicate nei successivi articoli;
- con la presentazione del Permesso di Costruire Convenzionato per l'ambito 1A, la Società IL BRUGO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE O.N.L.U.S ha richiesto una modifica del perimetro del comparto, al fine di renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali e della scheda approvata (mappali 195 parte e 270), per una Superficie Territoriale complessiva, pari a mq 2.705,00.
- gli elaborati tecnici proposti risultano conformi alle prescrizioni:
  - del Piano di Governo del Territorio vigente;
  - del Regolamento Edilizio vigente;
  - del Regolamento d'Igiene;
  - del Piano Territoriale di Coordinamento vigente;
- le aree dell'ambito interessato dall'intervento:
  - non sono incluse nel perimetro di parchi o riserve naturali o ambientali, approvato con legge o altri provvedimenti regionali o dello stato;

- non sono interessate da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004;
- non ricadono in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 26 giugno 2015 n. 105;
- non sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/1923;
- non risultano di interesse sovracomunale;
- la Giunta Comunale ha approvato in bozza la presente convenzione con deliberazione n.....del..... alla quale sono allegati i documenti e le tavole di cui all'art. 2;
- il successivo rilascio del titolo abilitativo seguirà le procedure vigenti in materia edilizia.

### **Tutto cio' premesso**

e considerato, tra il Signor..... nella sua qualità di Dirigente del Comune di Brugherio, in seguito denominato COMUNE, e il Signor..... quale..... della Ditta Società Cooperativa O.N.L.U.S. IL BRUGO in seguito denominato CONVENZIONANTE, proprietaria degli immobili formanti l'Ambito oggetto della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne il CONVENZIONANTE il quale si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

#### Articolo 1 – PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### Articolo 2 – ATTUAZIONE

Gli obiettivi progettuali del presente intervento sono la riqualificazione di un nuovo servizio di interesse collettivo a carattere sociale, che si ponga in connessione con le finalità sociali promosse dal Comune.

L'edificazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.G.T. vigente, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati allegati alla delibera della Giunta Comunale di approvazione n. .... del .....

Allegato A)	Relazione generale
Allegato B)	Atti dimostrativi delle proprietà
TAVOLA 01	INQUADRAMENTO – Ortofoto, estratto PGT, estratto Mappa Catastale e Aerofotogrammetrico
TAVOLA 10	STATO DI PROGETTO – Planimetria generale dell'area d'intervento
TAVOLA 12	STATO DI PROGETTO – Prospetti e sezioni
TAVOLA 13	STATO DI PROGETTO – Vista d'insieme e foto inserimento
TAVOLA 14	STATO DI PROGETTO – Calcoli superficie fondiaria, coperta e S.L.P.
TAVOLA A	IMPATTO PAESISTICO PROGETTO

#### Articolo 3 – CESSIONE AREE U1

In riferimento alla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione primaria, intendendo per tali le opere elencate all'art. 44 - comma 3 – della L.R. 12/2005, a servizio dell'ambito di intervento si dà atto che esse sono tutte presenti e, quindi, non si rende necessario prevedere nuove opere, salvo quelle che nel corso dei lavori dovessero ritenersi necessarie per l'adeguamento ed il potenziamento della rete idrica, fognaria e della rete di distribuzione dei vari servizi.

#### Articolo 4 – DURATA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

La presente convenzione definisce i tempi e le modalità per la concessione del diritto di superficie con contestuale concessione d'uso a titolo gratuito, al CONVENZIONANTE, dell'area di sedime pubblica di cui al foglio 2 mappale 195 (evidenziato nella Tav 01), come meglio in premessa specificato, che pur catastalmente ricompresa nel mappale 195, è di proprietà del Comune di Brugherio.

Tale area, ad oggi, è già gravata della presenza di un porticato, quale parte del rudere attualmente presente sull'area e prospiciente piazza Virgo Fidelis. Come da progetto presentato, verrà ridefinita tale struttura; il porticato verrà chiuso e diventerà l'accesso principale alla struttura retrostante, come meglio indicato negli elaborati sopra citati.

All'interno di questo spazio chiuso, oggetto della concessione d'uso al CONVENZIONANTE, al COMUNE, previo accordo tra le parti, potrà essere concesso l'insediamento di servizi, a titolo gratuito, di carattere sociale, che risultino compatibili con le attività svolte nell'adiacente struttura del CONVENZIONANTE.

Tale concessione tra COMUNE e CONVENZIONANTE per l'uso del nuovo porticato da parte del primo, verrà disciplinata con atto disgiunto privato (scrittura privata tra le parti) ma solo per la definizione puntuale delle modalità di insediamento/organizzazione dei servizi, sancendo che la definizione e l'efficacia della concessione stessa viene avvallata a tutti gli effetti con la sottoscrizione della presente convenzione.

Entrambe le concessioni beneficeranno del regime gratuito di utilizzo, il COMUNE in qualità di titolare della proprietà ed Ente Pubblico, il CONVENZIONANTE in prima istanza in quanto O.N.L.U.S. e in seconda istanza stante la valenza sociale e d'interesse del nuovo servizio che proporrà all'interno di tale struttura. Il CONVENZIONANTE risulta inoltre già titolare di concessioni di strutture comunali e convenzionato con lo stesso COMUNE per le finalità di assistenza da esso gestite.

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività dell'atto della sua approvazione, è di 99 (novantanove) anni. Allo scadere di tale termine la stessa potrà essere rinnovata dal COMUNE per uguale periodo alle medesime condizioni o a condizioni diverse sulla base di eventuali ulteriori necessità emerse. Resta nella facoltà del COMUNE, qualora la concessione non venisse rinnovata (e si porti in estinzione anche il diritto di superficie), rivendicare il possesso di tutte le infrastrutture/strutture non rimosse prima dal sito.

Per quanto attiene eventuali altri adempimenti prescritti con la presente convenzione valgono i minori termini di volta in volta indicati.

Il Permesso di Costruire per l'intervento edilizio privato di ristrutturazione e/o riqualificazione della struttura esistente, sarà conseguito con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione e seguirà i tempi e i modi di attuazioni di cui alla normativa vigente in materia.

Al progetto assentito potranno essere apportate modificazioni planovolumetriche e architettoniche ammesse ai sensi della legislazione e delle normative vigenti ma non in contrasto con i contenuti prescrittivi della presente convenzione, mediante permesso di costruire in variante al progetto agli atti.

La stipula della Convenzione dovrà comunque avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire, per il quale è stata presentata domanda di rilascio contestualmente alla domanda di

convenzionamento in data 19 febbraio 2018 prot. n. 5954 – P.E. n. 41/2018.

#### **Articolo 5 – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il Permesso di Costruire verrà rilasciato a titolo gratuito, con richiamo all'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001 e in disposizione alle vigenti tabelle degli oneri di urbanizzazione, stante la finalità sociale dell'intervento edilizio da realizzare e la caratterizzazione del CONVENZIONANTE (Organizzazione Non Lucrativa di Utilità Sociale – O.N.L.U.S.)

#### **Articolo 6 – CERTIFICATO URBANISTICO**

Ai sensi dell'art. 30, secondo comma del D.P.R. n. 380/2001, viene allegato al presente atto sotto la lettera ....., il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto di intervento rilasciato dal COMUNE in data .....

Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30 terzo comma del D.P.R. n. 380/2001, le parti dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

#### **Articolo 7 - ALIENAZIONE AREE E/O IMMOBILI E SUBENTRI**

Qualora il CONVENZIONANTE, proceda all'alienazione delle aree e/o degli immobili oggetto della presente convenzione con successivi Permessi di Costruire, questi, dovranno essere trasmessi agli acquirenti con clausola espressa in merito all'accollo degli oneri di cui alla presente convenzione con il COMUNE.

Qualora l'atto fosse stipulato prima del rilascio del Permesso di Costruire attuativo della presente convenzione, quest'ultimo dovrà essere intestato direttamente al soggetto subentrante.

Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del Permesso di Costruire lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore dello stesso subentrante.

Nell'ipotesi di alienazione parziale o totale dell'area e/o degli immobili, il CONVENZIONANTE, ed i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il COMUNE dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, volte ad esimere gli acquirenti dall'assolvimento delle obbligazioni contenute nel presente dispositivo, non avranno efficacia nei confronti del COMUNE.

#### **Articolo 8 - TITOLO DI PROPRIETA'**

Si da' atto che il CONVENZIONANTE, ha consegnato al COMUNE copia del titolo, a dimostrazione della proprietà, libera da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli.

Il COMUNE si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione e successivo Permesso di Costruire ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

#### **Articolo 9 - SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico del CONVENZIONANTE che si obbliga a consegnare al COMUNE, entro 60 giorni dalla trascrizione della presente convenzione, una copia autentica del presente atto, corredata della relativa nota di trascrizione, nonché la ricevuta attestante la

presentazione della domanda di frazionamento e voltura dell'area di cui al foglio 2 mappale 195 di mq 127,70, di proprietà comunale ma catastalmente annessa al mappale 195.

Sono, altresì, a carico del CONVENZIONANTE le spese inerenti e dipendenti dal frazionamento e dall'atto di identificazione catastale dell'area di cui sopra.

#### Articolo 10 - RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e regolamenti, sia generali che comunali in vigore.

#### Articolo 11 - CONTROVERSIE

E' devoluta, ai sensi dell'art. 7 della Legge 21 luglio 2000, n. 205, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale di Milano ogni controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione della presente convenzione.

In caso di rifiuto opposto dalle altre parti contraenti a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, il COMUNE si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

#### Articolo 12 – NORMA FINALE

Si dà atto alle parti che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni di carattere catastale e/o tecnico-patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in Atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati progettuali.

IL BRUGO Soc. Coop. Soc. o.n.l.u.s.

