

ALLEGATO ALLA
DELIBERAZIONE DI
CONSIGLIO COMUNALE
N. 33 DEL 10.6.2009

Comune Brugherio Provincia di Milano

Piano attuativo Area di trasformazione Mista B1- D1

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. SILVANA AMIRANTE

S. Amirante

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

PATRIZIA GIOACCHINI

P. Gioacchini

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

DOTT. GIUSEPPE MORGANTE



IL SINDACO
(Dott. Carlo Citroni)

Carlo Citroni

SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO " D "

STUDIO TEC. ASS. BIRAGHI
VIA FILIPPO CORRADINI, 50
20047 BRUGHERIO (MI)

SI.GE.CO COSTRUZIONI S.R.L.
P. IVA 01389181213 - C.F. 05087340633
SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA:
20047 BRUGHERIO (MI)
VIA S. MAURIZIO AL LAMBRO, 48
TEL. 039/2876389 - FAX 039/2875235

**CONVENZIONE RELATIVA
AL COMPARTO SIGECO in ZONA MISTA B1-D1**

Il giorno del mese di dell'anno a Brugherio, in una sala del Comune, Piazza Cesare Battisti n. 1, davanti a me dott.

Notaio residente a.....

iscritto al Collegio Notarile di.....

senza l'assistenza di testimoni per la rinuncia delle Parti di comune accordo, sono presenti:

Il Signor.....

nato a.....

domiciliato in Brugherio presso la casa comunale, il quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua qualità di Dirigente del Comune di Brugherio (c.f.: 03243880154) e di agire in base ai seguenti provvedimenti..... che in copia autentica si allegano a quest'atto,

il Signor: _____, nato a _____ domiciliato in _____
_____ in qualità di Amministratore della Società SI.GE.CO. COSTRUZIONI S.R.L., con sede in Brugherio via S. Maurizio al Lambro n. 48.2, C. F. 05087340633 P.I. 01389181213.

Persone la cui identità personale io notaio sono certo per la stipulazione della presente convenzione per l'attuazione di un Ambito autorizzabile in base alle previsioni della variante parziale al Piano Regolatore Generale, ai sensi della L.R. 23/97, mediante Piano Attuativo.

P R E M E S S O

- che la Società SI.GE.CO. COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Brugherio a risultanza dell'atto n. _____ di repertorio a rogito del Notaio Dr. _____, è proprietaria di un immobile sito in Brugherio - via S. Maurizio al Lambro n 48 – contraddistinto al Catasto Terreni del Comune predetto con i mappali: Catasto terreni Fg 27 mapp.: 180, 185, 631, 777, 778, 644, 643, 632, 630, 567, 186, 568 e al Catasto urbano Fg 27: 181 subb 704 - 705, mapp.182 subb 703-704. mapp.184 subb 701-702-704-705, per una superficie complessiva di **mq. 2.763** catastali evidenziata in tinta rossa nell'estratto di mappa allegato Tav. 1 ;
- che il Comune di Brugherio è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 05 dicembre 2005 e pubblicata sul Bollettino della Regione Lombardia (B.U.R.L.) serie inserzioni e concorsi l' 11 gennaio 2006.
- che le aree e i fabbricati di cui sopra, sono inserite, nel Piano Regolatore Generale vigente, in zona D1, normata all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- che i suddetti immobili ai sensi della L.R. 23/97, art. 2 comma 2 lettera e) costituiscono insieme un ambito edificatorio residenziale e produttivo/artigianale, di superficie complessiva rilevata pari a mq. 2766,13, denominato "Area di trasformazione zona **mista B1-D1**", in variante rispetto alle indicazioni del vigente Piano Regolatore Generale;
- che negli elaborati allegati alla proposta progettuale sono specificati gli indici urbanistici di utilizzo del suddetta zona **mista B1-D1** e le modalità di intervento;

- che nell'ambito in oggetto, è ammessa l'edificazione, previa approvazione di Piano Attuativo, in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera e) della L.R. 23/97 in quanto prevede la trasformazione dell'azonamento di parte dell'area di proprietà da zona D1 - Insediamenti produttivi e artigianali consolidati, a zona B1 - Edificato consolidato a medio-bassa densità edilizia;
- che la proprietà come meglio sopra specificata, intende effettuare l'edificazione ammessa ottemperando alle previsioni di cui agli strumenti urbanistici vigenti, e alle modalità di intervento di cui alla variante al PRG come risulta dalla richiesta di approvazione del P.L., presentata in data 21 ottobre 2008 ed integrata in data 19 gennaio 2009, corredata dagli elaborati tecnici di cui all'art. 2 del presente atto;
- che gli elaborati tecnici proposti risultano conformi alle prescrizioni:
 - del Piano Regolatore Generale vigente;
 - del Regolamento Edilizio vigente;
 - del Regolamento d'Igiene;
- che 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 all'art. 14 del D.Lgs. 17.08.1999 n° 334;
 - ❖ non sono interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/1923;
 - ❖ non risultano di interesse sovracomunale;
- che il Consiglio Comunale ha adottato il progetto di Piano di Lottizzazione con deliberazione n° del esecutiva nei termini di legge.
- che a seguito di successiva pubblicazione del progetto del Piano di Lottizzazione sono state presentate osservazioni;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il presente Piano di Lottizzazione con deliberazione n° del esecutiva nei termini di legge.
- che il successivo rilascio dei titoli abilitativi seguirà le procedure vigenti;
- che _ _ _ _ _ hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato

- tra il Signor..... nella sua qualità di Dirigente del Comune di Brugherio, in seguito denominato COMUNE, _ _ _ _ _ quale proprietaria degli immobili e delle aree formanti l'area di trasformazione zona **mista B1-D1**", in variante rispetto al vigente Piano Regolatore Generale, oggetto della presente convenzione, in seguito denominata "Lottizzante", 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 "Lottizzante" il quale si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Articolo 1 – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 – ATTUAZIONE

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.R.G. vigente, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati allegati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Tav. 1) Elenco ditte catastali - Estratto mappa - 1:1000
- Tav. 2) Planimetria Stato di Fatto con punti di vista Fotografici - 1:200
- Tav. 3) Computo della Capacità insediativa e dotazione di servizi di interesse pubblico Ambito quartiere Ovest – Situazione Vigente - 1:5000
- Tav. 4) Computo della Capacità insediativa e dotazione di servizi di interesse pubblico Ambito quartiere Ovest – Situazione in Variante - 1:5000
- Tav. 5) Planimetria stato di fatto e planimetria proposta progettuale - 1:200
- Tav. 6) Azzonamento situazione vigente e azzonamento situazione in variante - 1:200
- Tav. 7) Profili e tipologie edilizie - 1:200
- Tav. 8) Planivolumetrico 1:200
- Tav. 9) Verifiche Urbanistiche - 1:200
- Tav. 10) Scheda Piano attuativo - 1:200

Allegati:

- A - Atti di Proprietà
- B - Norme di Attuazione del piano Attuativo
- C - Estratto N.T.A
- D - Schema di Convenzione;
- E - Dichiarazioni - Pareri Enti;
- F - Relazione di Progetto;
- G - Relazione Geologica;
- H - Valutazione previsionale di campo elettromagnetico ELF;
- I - Valutazione Previsionale impatto acustico;
- L - Valutazione Clima Acustico;
- M - Scheda Informativa Scheda informativa approvazione PL e Varianti 23/97

Articolo 3 – MONETIZZAZIONE AREE U2

Il fabbisogno di aree standard generato dalla trasformazione di parte del comparto da zona industriale/produttiva D1 a zona residenziale B1 verrà soddisfatto con la monetizzazione di mq. 442, così come calcolato nell'allegato grafico n. 10 del Piano di Lottizzazione.

La monetizzazione di tali aree viene determinata, ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 11 marzo 2005 n°12, per un importo unitario di € 120/mq, ed una somma complessiva di € **53.040** da corrispondersi in un'unica soluzione all'atto della stipula della presente convenzione, oltre agli interessi legali maturati dalla data di esecutività della deliberazione C.C. di approvazione della bozza di convenzione, alla data di stipula della stessa.

Tale stipula dovrà avvenire entro **6 mesi** dalla data di esecutività della suindicata deliberazione di

approvazione C.C..

Articolo 4 – DURATA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione è di **cinque anni**.

I titoli abilitativi saranno conseguiti con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.

Il “Lottizzante” potrà suddividere l'intervento in lotti funzionali per i quali: **entro il termine di sei mesi** dalla stipula del presente atto provvederà a presentare la richiesta del primo titolo abilitativo relativo all'intervento complessivo.

In fase esecutiva potranno essere ammesse modifiche ed adeguamenti nel rispetto del comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/05, che non varino la volumetria complessiva, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non modifichino le destinazioni d'uso e neppure il sostanziale posizionamento degli edifici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Articolo 5 – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis, della L.R. 11 marzo, n. 12, il suddetto ammontare degli oneri dovuti, così come calcolato nel presente articolo, rimane invariato a condizione che la richiesta del titolo abilitativo, purchè completo della documentazione prevista, sia presentata entro e non oltre 36 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo.

Oltre tale termine l'ammontare edegli oneri di urbanizzazione dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, purchè completa della documentazione prevista.

Il “Lottizzante” dà atto che alla data di stipula della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei seguenti minimi tabellari:

- per destinazioni di edilizia residenziale libera:
 - o urbanizzazione primaria €/mc 5,74
 - o urbanizzazione secondaria €/mc 21,08
 - o contributo potenziamento reti e servizi €/mc 5,74

- per destinazioni Produttivo/ Industriale:
 - o urbanizzazione primaria €/mc 18,72
 - o urbanizzazione secondaria €/mc 17,18

In relazione alla volumetria ed alla superficie Utile massima edificabile rispettivamente pari a mc. 1.876 e mq.1320,95 gli oneri di urbanizzazione sono così determinati:

- Urbanizzazione primaria:
 - o Edilizia residenziale: mc.1.876,10 x €/mc 5,74 = € 10.768,81
 - o Produttivo / Industriale: mq.1.320,95 x €/mc 18,72 = € 24.728,18

- Urbanizzazione secondaria:
 - o Edilizia residenziale: mc. 1.876,10 x €/mc 21,08 = € 39.548,19
 - o Produttivo / Industriale: mq.1.320,95 x €/mc 17,18 = € 22.693,92

- Contributo potenziamento reti e servizi:
 - o Edilizia residenziale: mc.1.876,10 x €/mc 5,74 = € 10.768,81

Si conviene che il contributo al potenziamento delle reti e dei servizi è dovuto solo per la destinazione residenziale che va in variante all'azzonamento vigente del PRG.

Complessivamente gli oneri sono pari a € 108.507,9 di cui € 46.265,81 per oneri di urbanizzazione primaria e potenziamento delle reti e dei servizi, € 62.242,11 per oneri di urbanizzazione secondaria.

Tali importi relativi agli oneri di urbanizzazione saranno versati proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi nelle forme e con le modalità richiamate dal presente articolo.

Articolo 6 – CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi sarà determinata la quota di contributo di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e all'articolo 48 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal COMUNE.

Articolo 7 – ALIENAZIONE AREE E/O IMMOBILI

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

Nell'ipotesi di alienazione parziale o totale dell'area e/o degli immobili, il "Lottizzante", 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, salvo l'onere per il COMUNE di preventiva escussione dei soggetti cessionari.

Articolo 8 – INADEMPIMENTI

In caso di inosservanza dei disposti della presente convenzione è prevista una penale di € 1000 (mille/00) per ogni mese di ritardo nella richiesta dei titoli abilitativi rispetto ai tempi definiti nei precedenti articoli 4 e 5.

Articolo 9 – TITOLO DI PROPRIETA'

Si dà atto che il "Lottizzante", 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 titolo abilitativo ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Articolo 10 – SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico del "Lottizzante" che si obbliga a consegnare al COMUNE, entro 30 giorni dalla trascrizione della presente convenzione, una copia autentica del presente atto, corredata della relativa nota di trascrizione.

Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine di sei mesi dalla esecutività della delibera C.C. di approvazione del Piano di Lottizzazione, si ritiene decaduto il Piano di che trattasi, e relativa variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà del "Lottizzante". In tal caso il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, potrà concedere proroga per il suddetto termine, per una sola volta e per un periodo non superiore a sei mesi.

Articolo 11 – VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

In base alle previsioni della scheda urbanistica - allegato Tav. n.10 -, di cui in premessa, si dà atto che non potranno essere richieste nel periodo di validità del Piano Regolatore Generale titoli

abilitativi per una cubatura superiore a quella prevista dalla suddetta scheda.

Al fine di assicurare l'osservanza del limite massimo di fabbricabilità previsto dal Piano Regolatore Generale vigente, il "Lottizzante", per sé ed aventi causa a qualunque titolo, vincola a servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal Piano Regolatore Generale del COMUNE le aree descritte nelle tavole 8 e 9.

Tale vincolo è stabilito nei confronti del COMUNE e non potrà comunque essere modificato senza l'intervento o l'assenso del medesimo nel caso di modificazioni del limite di edificabilità per la zona che comprende l'immobile sopra descritto.

Articolo 12 – 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 13 – 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 14 – VOLUME CONVENZIONATO

Si dà atto con la presente convenzione che nell'area di trasformazione denominata **zona mista B1-D1** soggetta a Piano Attuativo è consentita la realizzazione di edifici di tipo residenziale e di tipo industriale /produttivo nei limiti dettati dalla scheda urbanistica di cui alla Tav. 10, elaborato allegato alla presente convenzione aventi complessivamente un volume residenziale di mc. 1947,00 di nuova costruzione e di una SLU produttivo industriale di mq 1321,32.

Il "Lottizzante" si impegna alla edificazione residenziale di mc. 1.876,10 e di edificazione produttivo/industriale - pari a 1320,95 di SUL.

Qualora in sede esecutiva, il volume convenzionato e le destinazioni d'uso risultassero inferiori alle quantità massime consentite dalla scheda urbanistica di cui alla Tav. 10 allegata al presente Piano di Lottizzazione, il "Lottizzante" potrà, per tutto il periodo di vigenza dello strumento generale, completare la volumetria e le destinazioni d'uso residue, previo pagamento dei conguagli relativi ai contributi di costruzione.