

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
CATASTALMENTE IDENTIFICATE AL FOGLIO 23 MAPPALI 106 107 108**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila diciannove

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";

I Sigg. Francesco Novara, Giulia Marisa Novara e Giovanna Giudici residenti
a Legnano MI in via del Gigante 28

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:

- L'Operatore è proprietario degli immobili siti in Legnano, via della Vittoria
angolo via Marconi, consistenti in area con sovrastanti fabbricati e annessa
area cortilizia pertinenziale,

il tutto censito nel NCEU LEGNANO al foglio 23 mappali 106 107 e 108
(cortile comune) del complesso immobiliare, in forza di atto di compravendita

in data 31.07.2015, a rogito notaio Carlo Ferè Rep. 40.904 allegato sotto la lettera C 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 data l'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. 826,97 come risulta nell'elaborato Tav. A02; 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. 54*;

- 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 progetto di Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati:

Tav. A01 Estratti catastale e PGT;

Tav. A02 Stato di Fatto: piante e individuazione SLP esistente;

Tav. A03 Stato di Fatto: prospetti;

Tav. A04 Progetto: piante e individuazione SLP progetto;

Tav. A05 Progetto: prospetti e sezioni;

Tav. A06 Comparazione SLP esistente / SLP di progetto;

Tav. A07 Dettaglio accesso autorimessa;

All. A Relazione Tecnica;

All. B Documentazione fotografica;

All. C Titolo di Proprietà e documentazione catastale;

All. D Schema di Convenzione

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 alle 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 30/07/2018;

- 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 Francesco Novara - Giulia Marisa Novara – Giovanna Giudici

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 riqualificazione dell'insediamento di cui alle premesse, mediante un intervento classificato di ristrutturazione conservativa ai sensi dell'art. 7.1 e 13.3 delle NTA del vigente Piano delle Regole.

L'art. 12 delle NTA medesime ammette la conservazione della Slp esistente e la riabilitazione dell'edificio esistente attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia che non modifica l'impianto tipologico e le facciate prospettanti sullo spazio pubblico e prevede altresì la demolizione parziale di fabbricato esistente all'interno della corte e la ricomposizione della volumetria il tutto in coerenza e nel rispetto dei parametri assegnati dal

vigente Piano delle Regole. e come rappresentato negli elaborati di progetto del presente Piano di Recupero, come previsto tra l'altro dall'art. 3 ca. 1 lett.d) del DPR 380/2001. 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 sotto lettera "...", per farne parte integrante.

ART. 3 Consistenza dell'intervento

L'Operatore si obbliga a realizzare l'intervento edilizio a destinazione residenziale in applicazione dell'art. 13 delle NTA del Piano delle Regole che consente altresì la conservazione della Slp esistente anche nei casi di ricomposizione volumetrica a fronte di demolizione parziale di fabbricati. La capacità edificatoria è determinata dalla Slp esistente in base alle disposizioni contenute all'art. 3.3 e 12 delle NTA del Piano delle Regole.

La verifica della Slp demolita dovrà essere puntualmente asseverata all'atto delle richiesta del titolo abilitativo.

L'Operatore, ai fini del calcolo della Slp di progetto e degli altri parametri edificatori, 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 garantendo il raggiungimento e il rispetto dei requisiti di prestazione energetica richiesti.

In particolare l'Operatore si impegna:

- ad ottenere, in conformità ai commi 2bis e 2ter dell'art. 4 della LR 31/2014, una diminuzione certificata dell'indice di prestazione energetica in termini di fabbisogno di energia primaria, previsto dalla normativa regionale vigente in materia (sia per l'intervento di ristrutturazione che di nuova costruzione);
- a produrre, all'atto della richiesta del titolo abilitativo all'edificazione, la documentazione tecnica idonea a verificare il suddetto raggiungimento in via preliminare;
- a prestare, unitamente alla dichiarazione di fine lavori, la certificazione energetica, sottoscritta da certificatore accreditato, che attesti il conseguimento delle prestazioni dichiarate per l'applicazione delle

disposizioni relative all'incentivazione.

ART. 4 Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata di **anni 6 (sei)** 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 - monetizzazioni

Il progetto di Piano di Recupero prevede una superficie lorda di pavimento insediata con il presente Piano inferiore alla superficie esistente nello stato di fatto - vds Tav. A02b e viene fissata in mq 1.294,60 di cui espressi in progetto (vds Tav. 04b) :

- mq 966,38 ai piani terra-primi-secondo
- mq 322,89 al piano ultimo sottotetto derivanti dalla applicazione dell'art. 12.1 delle NTA del Piano delle Regole. L'operatore si riserva una superficie di mq 5,33 per eventuali incrementi di SLP di progetto da definire all'atto della richiesta del titolo abilitativo edilizio;

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovuta in relazione all'intervento programmato, da calcolarsi sulla insediabilità massima di Piano così come fissata al precedente comma in mq 1.294,60 ai sensi dell'art. 5 delle NTA del Piano dei Servizi risulta pari al 40% della Slp;

Ai sensi del medesimo art. 5 del Piano dei Servizi per interventi all'interno dei nuclei di antica formazione, quali sono le zone A, la dotazione di aree a servizi e spazi pubblici afferenti alla Slp destinata a residenza e funzioni

accessorie (art. 5 lettera “a”) è ridotta del 50% e pertanto la dotazione di aree a servizi risulta pari a (mq 1.294,60 x 40%) x 50% = 258,92 mq.

L’operatore, a fronte dell’impossibilità di reperimento di aree a standard all’interno del comparto, in luogo della cessione delle stesse corrisponde una somma commisurata all’utilità economica conseguita e quantificata in base ai criteri e valori fissati dall’Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 15/10/2013.

Il valore di monetizzazione, fissato in relazione all’ubicazione dell’intervento in €/mq 240,00 (Euro duecentoquaranta), e quindi quantificato in (258,92 mq x €/mq 240,00) = € 62.140,80 (Euro sessantaduemilacentoquaranta e ottanta centesimi)

L’importo risulta versato mediante

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 alla Slp della destinazione funzionale dell’intervento, determinati in base alla deliberazione della Giunta Comunale n. 60 del 05/09/2019 di “Aggiornamento valori oneri di urbanizzazione”:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA residenza	mc	€/mc	€
NUOVA COSTRUZIONE Residenza	3.883,80	12,90	50.101,02
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA residenza	mq	€/mq	€
NUOVA COSTRUZIONE Residenza	3.883,80	20,88	81.093,75

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

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, , 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 viene ridotto del 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, inteso come somma di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, ferma restando l'introduzione di eventuali nuove agevolazioni, previste dalla normativa ai fini del riuso edilizio o della rigenerazione urbana applicata prima della emissione del Permesso di Costruire o titolo abilitativi equipollente.

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

Nel caso in cui, per effetto della parziale demolizione degli edifici compresi nel Piano, vengano 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 adeguata sistemazione in rapporto ai materiali di finitura ed ai colori degli edifici cui appartengono le superfici esposte.

ART. 9 Obblighi in capo all'Operatore

L'Operatore si obbliga a propria totale cura e spese –senza richiederne scomputo dal contributo di costruzione dovuto- a provvedere alla realizzazione del nuovo accesso carraio su via Marconi nonché alle conseguenti opere di ripristino del suolo pubblico nel rispetto della normativa e dei Regolamenti comunali vigenti in materia..

Nel merito degli aspetti di dettaglio del progetto architettonico, in fase di richiesta del titolo abilitativo edilizio l'Operatore si impegna ad ottemperare a quanto richiesto dalla Commissione Paesaggio nella seduta dele comunicato in data e comunque a non modificare le aperture

prospettanti sulla via della Vittoria e Marconi, rispetto a quelle presenti nel progetto di recupero approvato.

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 SIp

Il limite di SIp fissato nel presente Piano di Recupero è di mq 1294,60.
Le aree sopra asservite, catastalmente individuate al foglio 24 mappali 106-107-108 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.