

Repertorio n.

Raccolta n.

**BOZZA DI
CONVENZIONE PER L'ESECUZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
"Via Lucania"
in COMUNE DI BUCCINASCO**

L'anno duemilaventitre, il giorno [●] del mese di [●] in [●], in Via [●] n. [●], avanti a me [●], Notaio in [●], iscritto nel Collegio Notarile di Milano, sono personalmente comparsi:

- Dott. Marcello Ferreri, nato a Milano (MI) il giorno [●] / [●] / [●], domiciliato per l'incarico presso la sede comunale, in rappresentanza del:

"Comune di Buccinasco"

con sede in Buccinasco (MI), Via Roma n. 2, codice fiscale 03482920158, nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica, munito degli occorrenti poteri in forza di provvedimento del Sindaco n. [●] in data [●], che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", nonché in forza dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

in seguito denominato "**Comune**",

- Paolo Genovese, nato a Salerno (SA) il giorno [●] / [●] / 1[●], nella sua qualità di Amministratore unico, in rappresentanza della società:

"IMMOBILIARE SANPAOLO SRL"

con sede legale in Milano, Via Vincenzo Monti n. 21, iscritta nel Registro delle Imprese CCIAA, REA n. MI-1630687 e codice fiscale 13251280155. Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Premesso che

- la Società IMMOBILIARE SANPAOLO Srl è proprietaria della seguente area sita in Comune di Buccinasco, in Via Lucania, distinta nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

foglio 13 mappale 982

foglio 13 mappale 984

per una superficie nominale complessiva di mq 8.929,

corrispondente alla superficie reale di mq. 9.191,68, come risultante dalla rilevazione celerimetrica certificata allegata in atti;

- detta area, in base al vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16/12/2021, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 25 del 22/06/2022, è disciplinata come segue: Ambito misto consolidato (Mc) – Art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole - come da certificato di destinazione urbanistica allegato sotto la lettera “B”;
- il vigente Piano di Governo del Territorio prevede per detta area l’attuazione tramite Pianificazione Attuativa ai sensi dell’art. 23 delle NTA del Piano delle Regole;
- all’interno di tale ambito è ammessa la destinazione d’uso produttivo;
- l’art. 13, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, prevede che in caso di interventi di nuova costruzione come definiti al punto 1 della lettera e) dell’art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., intendendo per nuova costruzione, la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento all’esterno della sagoma esistente, in cui il progetto prevede la realizzazione di un volume urbanistico superiore a 4.000 mc per gli interventi residenziali e di 1.000 mq di Superficie Lorda per le altre destinazioni d’uso, sia previsto il ricorso a permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis DPR 380/2001 e art. 14, comma 1bis della L.R. 12/2005) o a piano attuativo (nel caso di lotti inedificati) rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane e al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale (dotazioni territoriali);
- l’art. 55, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole prevede, in caso di dimostrata impossibilità a reperire all’interno dell’area di pertinenza la quantità di standard necessaria, fatto salvo quanto stabilito all’art. 15, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, la possibilità di ricorrere alla monetizzazione;
- l’art. 23, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi prevede per la destinazione produttiva una dotazione territoriale pari a 20 mq ogni 100 mq di Superficie Lorda;
- l’art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi stabilisce che per attuare la forestazione urbana, obiettivo del PGT vigente, per la realizzazione di nuovi

edifici e nei casi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione e modifica della sagoma e/o del sedime, insiste l'obbligo di piantumare n. 1 albero (oppure n. 2 arbusti di grandi dimensioni) ogni 100 mq di SL per le destinazioni d'uso diverse dal residenziale o in alternativa nei casi in cui venga dimostrata l'assenza di spazi idonei all'impianto sarà possibile la monetizzazione;

- il Soggetto Attuatore ha presentato richiesta di Piano Attuativo prot. n. 28479 in data 27/07/2023, poi integrato in via definitiva in data _____ prot. n. _____ e in data _____ prot. n. _____ per la realizzazione di un edificio avente destinazione d'uso produttivo, secondo quanto ammesso dallo strumento urbanistico vigente;
- la Commissione Territorio Ambiente riunitasi il giorno 06/06/2024 ha preso visione del Piano in oggetto;
- la Commissione per il Paesaggio riunitasi in data 08/05/2024 ha preso visione del Piano in oggetto esprimendo parere favorevole;
- il Piano Attuativo è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____;
- a seguito dell'adozione, è stato depositato per quindici giorni presso la segreteria generale e che nei successivi quindici giorni non sono/sono pervenute osservazioni;
- la Giunta, con proprio atto deliberativo n. ____ del _____, decideva per l'approvazione del Piano in oggetto;
- il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati grafici e documenti:

Tav. 01)	Estratto PdR e PdS con reti dei servizi esistenti	scala 1:2.000
Tav. 02)	Rilievo area di proprietà, uso del suolo, individuazione e calcolo ambito in servitù di uso pubblico	scala 1:500
Tav. 03)	Planimetria descrittiva dell'intervento	scala 1:500
Tav. 04)	Planimetria generale – Vincoli di distanza e altezza	scala 1:250
Tav. 05)	Planimetria generale – Reti di smaltimento meteorico e fognario	scala 1:250

Tav. 06A)	Progetto definitivo del parcheggio uso pubblico: analisi e calcolo superfici	scala 1:500
Tav. 06B)	Progetto definitivo del parcheggio uso pubblico: sezioni stradali e particolari manufatti	scala 1:20/200
Tav. 06C)	Progetto definitivo del parcheggio uso pubblico: smaltimento meteorico – Particolari	scala 1:50/200
Tav. 07A)	Progetto edilizio preliminare – Piante piani fuori terra e coperture	scala 1:500
Tav. 07B)	Progetto edilizio preliminare – Calcolo superfici	scala 1:500
Tav. 07C)	Progetto edilizio preliminare – Prospetti e sezioni	scala 1:500
Tav. 08)	Inserimento ambientale del progetto – Vista prospettica	
All. a)	Bozza di convenzione	
All. b1)	Relazione tecnico-descrittiva	
All. b2)	Relazione descrittiva – Finiture e materiali	
All. b3)	Scheda dati con verifiche normative	
All. b4)	Relazione economica	
All. c)	Estratto di mappa e visure	
All. d)	Documenti proprietari: atto di provenienza e iscrizione alla Camera di Commercio	
All. f)	Fotografie dello stato esistente e prospettiva per inserimento ambientale del progetto	
All. g)	Valutazione d’impatto paesistico	
All. h)	Estratto NTA del Piano delle Regole	
All. i)	Certificato di destinazione urbanistica	
All. k)	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione secondaria	

All. l)	Indagine ambientale e certificazione dell'uso del suolo – Rapporto dei lavori eseguiti
All. m1)	Relazione tecnica sullo smaltimento delle acque meteoriche – Opere di invarianza idraulica e idrologica - Parcheggio d'uso pubblico
All. m2)	Relazione tecnica sullo smaltimento delle acque meteoriche – Opere di invarianza idraulica e idrologica - Lotti privati
All. n)	Relazione tecnica sulla mobilità della zona d'insediamento – Analisi dei flussi di traffico generati e loro impatto sulla rete viaria
All. o1)	Parcheggio d'uso pubblico: Tavola
All. o2)	Parcheggio d'uso pubblico: Relazione illuminotecnica
All. o3)	Parcheggio d'uso pubblico: Tipologia illuminazione
All. o4)	Parcheggio d'uso pubblico: CME
All. p)	Valutazione previsionale di impatto acustico
All. q1)	Relazione tecnico-agronomica – Progetto del verde
All. q2)	Tav. 1 – Stato di fatto – Alberi in abbattimento
All. q3)	Tav. 2 – Stato di progetto – Planimetria generale del verde
All. q4)	Allegato 1 - Elenco specie arboree ed arbustive autoctone del Parco Agricolo Sud Milano
All. r)	Parere di conformità Terna

- il suddetto Piano Attuativo risulta predisposto in conformità alle previsioni del vigente Piano del Governo del Territorio sopra citato e secondo le disposizioni della Legge Regionale n. 12/2005;

Tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue

TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Art. 1) Richiamo delle premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2) Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore del presente Piano Attuativo Lucania 1/2023 prot. n. 28479 del 27/07/2023 è la Società IMMOBILIARE SANPAOLO Srl e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

Art. 3) 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. 4) Esecuzione dell'adempimento del programma

La realizzazione del Piano Attuativo è disciplinata dalla presente convenzione in coerenza con gli elaborati del progetto indicati nella premessa.

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a procedere alla realizzazione dell'intervento attraverso Permesso di Costruire o altri titoli riconosciuti dalla legge.

Al momento della ultimazione delle costruzioni, dovranno già essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi alle stesse afferenti.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e i relativi allacciamenti è da ritenersi necessario presupposto al rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

In fase di esecuzione potranno essere apportate, senza necessità di approvazione di preventiva variante del Piano Attuativo, le modifiche nei limiti imposti dalla L.R.12/2005 e s.m.i.

Art. 5) Utilizzazione edificatoria

I dati quantitativi dell'intervento sono di seguito elencati:

- *Superficie territoriale (ST):* mq 9.191,68
- *Superficie lorda (SL):* mq 6.791,50 interamente a destinazione *produttiva*

- *Aree a servizi da reperire:* mq 1.358,30 calcolate ai sensi dell'art. 23 del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio.

Art. 6) Disposizioni per il fabbisogno di dotazioni territoriali

In relazione ai disposti della Legge Regionale n. 12/2005, oltre alle disposizioni di cui al vigente Piano di Governo del Territorio, a fronte dell'utilizzazione edificatoria di cui all'articolo precedente, sono calcolate le seguenti quantità minime di aree per servizi pubblici.

- *Quantità minime art. 23 NTA Piano dei Servizi:*

20 mq ogni 100 mq di SL

mq 6.791,50 (SL) x 20% = mq 1.358,30

Qualora, in sede di revisione e variante funzionale del progetto edilizio qui unito ai fini della preventiva determinazione delle aree per servizi, la loro dotazione dovesse richiedere superfici aggiuntive, le stesse potranno essere conferite a saturazione di quanto dovuto, nel rispetto e nei limiti ammessi dalla vigente normativa di PGT, mediante la monetizzazione delle aree non cedute in sito. Tali modifiche, riguardanti in tutto o in parte il progetto edilizio, non aventi carattere di variante essenziale, potranno essere autorizzate con le ordinarie procedure amministrative, in applicazione della presente convenzione.

Art. 7) Asservimento a uso pubblico, monetizzazioni e cessione sedime stradale e marciapiede via Lucania

In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo, in merito allo standard minimo, il Soggetto Attuatore, contestualmente alla firma del presente atto:

- procede all'asservimento a uso pubblico delle aree site in Comune di Buccinasco, Via Lucania, attualmente censite nel Catasto Terreni al foglio 13 mappale 982 parte, identificate nella tavola denominata 02, (allegata al presente atto sotto la lettera "C") facente parte integrante degli elaborati di progetto allegati alla richiesta del Piano Attuativo Lucania n. 1/2023. Essendo tale superficie asservita ad uso pubblico pari a mq 1.365,85, superiore alle aree minime per servizi, richieste dal vigente Piano di Governo del Territorio, pari a mq. 1.358,30, il Soggetto Attuatore adempie agli obblighi previsti dalla vigente normativa regionale, senza obbligo di monetizzazione e

dei conseguenti versamenti disciplinati ai sensi dell'art. 12 lettera a) della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 60 e successive modifiche ed integrazioni. Con successivo atto, previo espletamento dei relativi frazionamenti catastali, e prima del collaudo finale delle opere, e comunque entro i termini di validità della presente convenzione, si procederà, a cura e spese del Soggetto Attuatore, alla esatta identificazione catastale delle aree asservite.

- cede gratuitamente al Comune, che accetta, la superficie corrispondente al sedime stradale e al marciapiedi della via Lucania, individuata catastalmente al Foglio 13, particelle 983 e 985 di superficie nominale rispettivamente pari a mq 759 e mq 1.402, per un totale di mq 2.161, nel frazionamento depositato in atti n. 32864 del 23/09/2024, destinata dal vigente Piano di Governo del Territorio a "Viabilità e servizi connessi SV", come indicato nell'allegata planimetria denominata Tav. XX alla presente convenzione. Le aree da cedere sono libere da iscrizioni ipotecarie, occupazioni o concessioni, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da affitti, da servitù apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da gravami e vincoli di ogni specie.

Art. 8) Manutenzione e custodia delle aree asservite ad uso pubblico

Le aree asservite a uso pubblico rimangono in possesso del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore si obbliga a custodire e mantenere le aree in questione, pertanto l'Amministrazione Comunale rimane sin d'ora manlevata da qualsiasi responsabilità (civile e/o penale) in ordine a eventuali sinistri che cagionino danni a persone e/o cose che dovessero occorrere all'interno delle suddette aree a causa della cattiva manutenzione delle stesse.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per la buona conservazione delle aree asservite a uso pubblico rimarranno a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa.

Il Soggetto Attuatore garantisce fin d'ora l'accesso libero alle suddette aree, la cui destinazione a parcheggio pubblico dovrà essere evidenziata mediante apposizione di idonea segnaletica verticale.

Art. 9) Forestazione urbana e compensazione ambientale

Per la realizzazione di nuovi edifici a destinazione non residenziale, sono calcolate le

seguenti quantità minime di piantumazioni.

Quantità minime art. 27 NTA Piano dei Servizi (categoria non residenziale) n. 1 albero ogni 100 mq di SL:

6.791,50 mq (SL) : 100 mq/albero = 68 alberi

Le piantumazioni previste dovranno avere le caratteristiche di cui al già citato art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

In alternativa, al posto di ogni albero potranno essere piantumati 2 arbusti di grandi dimensioni.

Tali piantumazioni dovranno essere localizzate in via prioritaria nell'area di intervento o, nei casi in cui venga dimostrata l'assenza di spazi idonei all'impianto di individui arborei, su aree individuate nella "Tavola Ps. 3 – Strategie per la forestazione urbana", oppure potranno essere monetizzate.

In merito alla forestazione urbana e compensazione ambientale, i soggetti attuatori si impegnano a piantumare n. 537 arbusti di grandi dimensioni in siepe e n. 19 alberi come individuati nella relazione agronomica (allegata al presente atto sotto la lettera "C"), pari a un totale virtuale di 287 alberi, pertanto in numero superiore a quanto previsto dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano dei Servizi.

Pertanto l'impegno relativo alla compensazione ambientale si ritiene completamente assolto senza obbligo di monetizzare nessuna piantumazione.

Art. 10) Manutenzione delle piantumazioni e deposito polizza fideiussoria

I soggetti attuatori si impegnano a effettuare la manutenzione delle piantumazioni effettuate ai sensi del comma 7 art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi vigente per 4 anni dalla messa a dimora, e a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte i soggetti attuatori consegnano al Comune di Buccinasco la seguente polizza fideiussoria, con durata di quattro anni rilasciata da primaria compagnia di assicurazione/istituto bancario: Polizza n. _____ rilasciata da _____ Via _____ per un totale di € ____ pari al valore delle piante da mettere a dimora, compresa la posa in opera, stimato come segue:

[408,10 €/cad (Quercus ilex circonferenza fusto pari a 15 cm) + 116,07 €/cad (messa a dimora)] x 68 alberi = 35.643,56 € prezzi desunti dal listino Assoverde 2023/2024.

Tale deposito verrà svincolato allo scadere dei 4 anni previa verifica, da parte dei tecnici

del servizio competente, delle condizioni delle essenze arboree messe a dimora per le quali dovrà essere accertato l'attecchimento e, in caso di fallanza, i soggetti attuatori si impegnano a sostituire tali esemplari arborei.

Art. 11) Contributo di Costruzione

Ai sensi dell'art. 43, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i., per l'intervento oggetto della presente convenzione viene calcolato il Contributo di Costruzione. Tale contributo per le destinazioni produttive è dato dalla somma degli Oneri di Urbanizzazione e della quota relativa allo smaltimento rifiuti.

Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo di costruzione dovuto in unica soluzione ovvero con le modalità e rateizzazioni previste dal Comune.

Il contributo di costruzione sarà calcolato al momento del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire.

TITOLO II – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 12) Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire o per l'efficacia di altro idoneo titolo abilitativo

Il rilascio del Permesso di Costruire, ovvero l'efficacia di altro idoneo titolo abilitativo per le opere edilizie previste dalla presente convenzione, è subordinato alla dimostrazione da parte del richiedente 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 e acustico e di illuminamento.

Dovranno inoltre essere ottenuti tutti gli eventuali pareri favorevoli/nulla osta in riferimento ai vincoli ambientali/sovracomunali che insistono sull'area oggetto di intervento, e comunque le opere oggetto del Permesso di Costruire o di altro idoneo titolo abilitativo dovranno rispettare le disposizioni stabilite, in riferimento ai suddetti vincoli, dai relativi gestori.

Art. 13) Durata della convenzione

La durata della convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge 7 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

Art. 14) Spese

Tutte le spese, i diritti di rogito per la stipulazione del presente atto e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione, sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 15) 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 Piano, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, il Soggetto Attuatore e i suoi successori e aventi causa 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. 16) Efficacia delle obbligazioni

Tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione diventeranno effettivi tra le Parti al momento della stipulazione.

Art. 17) Trascrizione

La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del Soggetto Attuatore, che entro i 15 giorni successivi dovrà trasmettere al Comune copia dei documenti attestanti l'avvenuta trascrizione.

Art. 18) 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. 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 dell'Ufficiale rogante. Le parti danno atto che, qualora a seguito della richiesta del Comune alla Prefettura di Milano (prot. PR_MIUTG_Ingresso_0036278_20240202 del 02/02/2024) di verifica antimafia, dovessero essere rilevati in capo ai soggetti di cui all'art. 85 del Decreto Legislativo n. 159/2011 e s.m.i., causa di decadenza, sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo n. 159/2011 e s.m.i., la presente convenzione verrà revocata con effetto immediato.

Art. 19) Trattamento fiscale

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore, che per quanto attiene alle tasse di registrazione chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente, trattandosi di atto costituente presupposto indispensabile per il rilascio di atti autorizzativi per l'esecuzione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Buccinasco. Le parti rinunciano reciprocamente e per quanto occorrer possa a ogni eventuale diritto d'ipoteca legale.

Art. 20) 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 "B" il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree di cui alla presente convenzione, rilasciato dal Comune di Buccinasco.

Art. 21) Controversie

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa al Foro di Milano.

Art. 22) Rinvio dinamico a norme di legge

Nel caso in cui le norme richiamate fossero modificate o aggiornate, tale rinvio si adatta automaticamente alla versione aggiornata delle norme, senza bisogno di un intervento legislativo ulteriore.

Letto, confermato e sottoscritto.

Data _____

Per il Comune di Buccinasco: Responsabile Settore Urbanistica

Per la Società IMMOBILIARE SANPAOLO SPA: Amministratore unico - Paolo Genovese