

Repertorio n.

Raccolta n.

**BOZZA DI
CONVENZIONE PER L'ESECUZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
"Deneb 3005 – via del Commercio"
in COMUNE DI BUCCINASCO**

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

- [●], nato/a a [●] 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**",

e

- la Società *Vertikal Space S.r.l.* nel seguito dell'atto "Soggetto Attuatore", con sede in [●], via [●], Partita Iva e Codice Fiscale [●], qui rappresentata da [●] nato a [●] il [●] e domiciliato per la carica in [●] via [●];
- la Società *Deneb 3005 S.r.l.* con sede in [●] Partita Iva e Codice Fiscale [●] qui rappresentata da [●] nato a [●] il [●] e domiciliato per la carica in [●] via [●];
- la Società *Itancia S.r.l.* con sede in [●] Partita Iva e Codice Fiscale [●] qui rappresentata da [●] nato a [●] il [●] e domiciliato per la carica in [●] via [●],

i quali intervengono alla stipula del presente atto in qualità di:

- Soggetto Attuatore del Piano Attuativo P.A. n. 8/22 in variante (*Vertikal Space S.r.l.*)
- Soggetti interessati in quanto attuatori del Piano Attuativo originario, "*Deneb 3005 - via del Commercio*" (*Deneb 3005 S.r.l.* e *Itancia S.r.l.*), approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 03/05/2017, attualmente ancora vigente.

Detti comparenti della cui identità personale sono certo e che, avensio 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 legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Premesso che

- la Società *Vertikal Space S.r.l.* è proprietaria dell'area sita in Buccinasco in via del Commercio, identificata al catasto al foglio 15 mappale 424 (ora mappale 460) in forza dell'atto Rep. n. 31727/8013 del 16/06/2021 Notaio Clerici;
- il terreno di cui sopra, di superficie catastale di mq 4.965, è parte del Piano Attuativo *Deneb 3005 – via del Commercio*, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 03/05/2017;
- con Permessi di Costruire PDC n. 10/2020 del 15/07/2021 prot. gen. n. 0020597/2021 e PDC n. 13/2021 del 18/10/2021 prot. gen. n. 0031545/2021, e successive varianti assentite, la Società *Vertikal Space S.r.l.*, proprietaria dell'area oggetto di intervento, situata in via del Commercio e identificata al Catasto al foglio 15 mappale 424 (ora mappale 460), ha edificato una palestra di arrampicata;
- il Piano Attuativo *Deneb 3005 – via Del Commercio*, avente validità di 10 anni, è ancora vigente;
- la Società *Vertikal Space S.r.l.* intende effettuare una modifica all'intervento realizzato, comportante un aumento della Superficie Lorda di 95,00 mq con conseguente necessità di quantificazione di ulteriore dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (c.d. aree a standard), pari a 47,50 mq, ovvero il 50% della Superficie Lorda in progetto, ai sensi dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi di cui al Piano di Governo del Territorio vigente;
- considerando anche la dotazione cui sopra in aggiunta alle aree già quantificate per la realizzazione degli interventi di cui ai comparti A e B, si genererebbe una riduzione delle dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale previste dal Piano Attuativo *Deneb 3005 - via del Commercio* approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 03/05/2017;
- ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L.R. n. 12/2005, le modifiche planivolumetriche a un Piano Attuativo vigente necessitano di variante qualora, con le modifiche prospettate, si accerti la diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- la Società *Vertikal Space S.r.l.*, in qualità di proprietario dell'area situata in via del Commercio, identificata al catasto al foglio 15 mappale 424 (ora mappale 460), e di soggetto munito di delega da parte delle Società *Immobiliare Deneb 3005 S.r.l.* in liquidazione (originario soggetto attuatore del Piano Attuativo *Deneb 3005 - via del Commercio*) e *Itancia S.r.l.* (soggetto attuatore per quanto concerne l'edificazione del comparto A del suddetto piano originario) il 30/12/2022, con prot. gen. n. 0049703/2022, ha presentato proposta di Piano Attuativo n. 8/22 in variante al Piano Attuativo *Deneb 3005 - via del Commercio* (cui sono seguite le successive integrazioni documentali prot. gen. n. 0004196/2023 del 31/01/2023, prot. gen. n. 0008402/2023 del 01/03/2023 e prot. gen. n. 0010112/2023 del 10/03/2023), avente a oggetto l'aumento di 95,00 mq di Superficie Lorda tramite

utilizzo di impalcato metallico all'interno della sagoma dell'immobile, costruito in forza dei già citati Permessi di Costruire e delle ulteriori varianti assentite;

- a seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali il Piano Attuativo è risultato conforme alle prescrizioni del P.G.T. e alle normative vigenti;
- il Piano Attuativo n. 8/22 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;
- il Piano Attuativo n. 8/22 è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. ... del .././.... ;
- il Piano di Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:
 - *Tav. 19006-PD-A-PL-002-02 Dati urbanistici generali;*
 - *Tav. 19006-PD-A-PL-003-02 Dati urbanistici di progetto;*
 - *Bozza di Convenzione;*
- il suddetto Piano Attuativo risulta conforme alle previsioni del Piano del Governo del Territorio vigente sopra citato e alle disposizioni della Legge Regionale n. 12/2005.

Tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue

TITOLO 1 - 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 è la Società *Vertikal Space S.r.l.* 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 del Piano Attuativo

La realizzazione del Piano Attuativo è disciplinata dalla presente convenzione in coerenza con gli elaborati del progetto indicati nella premessa, ed è relativa alla realizzazione di una Superficie Lorda, in

incremento a quella prevista dal Piano Attuativo originario all'interno dell'edificio, a cura della Società Vertikal Space S.r.l.

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

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 Fondiaria di cui al foglio 15 mappale 424 (ora mappale 460) = 4.854,63 mq*
- *Superficie lorda prevista con Permesso di Costruire PDC n. 13/21 e successive varianti assentite = 1.425,78 mq*
- *Superficie Lorda in progetto = 95,00 mq*

Art. 6) Standard

Secondo quanto stabilito all'art. 23 co. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi di cui al Piano di Governo del Territorio vigente, sono calcolate le seguenti quantità di aree per servizi pubblici:

- *Quantificazione aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale = 47,50 mq (50% della Superficie Lorda in progetto)*

Art. 7) Monetizzazioni

Il Soggetto Attuatore monetizza tutta la superficie quantificata precedentemente secondo quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 7 novembre 2013.

- *Aree da monetizzare: 47,50 mq*
- *Monetizzazione: 47,50 mq x 235 €/mq = 11.162,50 €*

Il Soggetto Attuatore ha già versato a titolo di monetizzazione la somma di 11.162,50 € (undicimilacentosessantadue virgola cinquanta), pari a 47,50 mq (quarantasette/cinquanta) x 235 €/mq (duecentotrentacinque) come si evince dalla ricevuta di pagamento n. del

Art. 8) 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 è dato dalla somma del Contributo sul Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Art. 9) Costo di Costruzione

Le parti danno atto che, per l'intervento di cui trattasi, il contributo sul Costo di Costruzione non è dovuto, così come stabilito dall'art. 48, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 10) Oneri di urbanizzazione

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli oneri di urbanizzazione dovuti sono quelli calcolati al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data dell'approvazione medesima.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle comunali vigenti, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 04 giugno 2018, ammontano complessivamente a 1.751,80 € così determinati:

Attrezzature Sportive:

- oneri per urbanizzazione primaria $13,09 \text{ €/mq} \times 95,00 \text{ mq} = 1.243,55 \text{ €}$
- oneri per urbanizzazione secondaria $5,35 \text{ €/mq} \times 95,00 \text{ mq} = 508,25 \text{ €}$

Il Soggetto Attuatore si impegna a versare l'importo dovuto al momento del rilascio del permesso di costruire o al momento dell'efficacia della pratica edilizia presentata per l'intervento oggetto di variante in unica soluzione ovvero con le modalità di rateizzazione previste dal Comune con Delibera di Giunta Comunale n. 43 del 9 marzo 2016.

TITOLO II - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

Il rilascio dei permessi di costruire, ovvero l'efficacia di altro titolo abilitativo per le opere edilizie previste dalla presente convenzione e 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 e di illuminamento di cui alla L. R. 27 marzo 2000, n.17.

Art. 12) Durata della convenzione

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

Art. 13) Spese

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

Art. 14) 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 ed i suoi successori ed 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. 15) Efficacia delle obbligazioni

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

Art. 16) Trascrizione

La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del Soggetto Attuatore (*Vertikal Space S.r.l.*).

Art. 17) 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 necessita 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. 18) Trattamento fiscale

Si chiede l'applicazione di ogni favorevole beneficio fiscale trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio dei permessi di costruire o efficacia di altro titolo abilitativo.

Art. 19) 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