

CONVENZIONE TIPO PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L.R. 11.03.2005 N. 12 E DELL'ARTICOLO 5.5 DELLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.

L'anno duemilasedici, nel mese diil giorno....., in via, innanzi a me Dott....., Notaio....., sono comparsi:

- il Signor nato a il domiciliato per la carica in Rozzano, piazza G. Foglia, 1, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del COMUNE DI ROZZANO codice fiscale 01743420158 quale dirigente della Direzione Programmazione Territorio, che legalmente rappresenta, autorizzato allo scopo dal Comune ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dal Decreto del Sindaco N. del che in copia conforme è allegato al presente atto, d'ora in poi denominato: Comune;

- il sig. LILLI LIU nata a ZHEJIANG (Cina) il 11.09.1976 codice fiscale LIULLI76P51Z210, residente in Rozzano, via Valleambrosia n.26, che interviene al presente atto in qualità di proprietario dell'immobile situato in Rozzano, via Valleambrosia n.9;

VISTI

- l'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 come modificato dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765;
- la Legge regionale 11 marzo 2005 n.12;
- l'art. 5.5 delle Norme di attuazione del piano delle Regole del PGT vigente;

PREMESSO

- che il Concessionario Convenzionato, ha la piena disponibilità della seguente area urbana così catastalmente censita: Fg 1 mappale 427;
- che il Comune di Rozzano è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°26 del 10.12.2012, ed efficace a partire dal 13.3.2013, data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di avvenuta approvazione ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 12/2005;
- che il P.G.T. ed in particolare le Norme di Attuazione del Piano delle Regole disciplina gli interventi relativi agli ambiti soggetti a preventivo permesso di costruire convenzionato previsti dall'art.5.5;
- che l'insieme delle aree sopra denominate risulta destinato secondo il Piano di Governo del territorio vigente, e specificatamente nel Piano delle Regole a: "*Città della Riqualificazione — Ambiti di ristrutturazione leggera*";
- che gli interventi previsti dal P.G.T. e classificati dal Piano delle Regole come "*Città della Riqualificazione, Ambiti di ristrutturazione leggera*" sono normati dagli artt. 27 e 28 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- che ai sensi dell'art. 28.05 delle N.d.A. del Piano delle Regole l'intervento proposto è soggetto a permesso di costruire convenzionato che preveda:
 - a) l'obbligo di reperire la dotazione di parcheggi pubblici minima stabilita dalla L.R. 12/2005 (pari a 2,5 mq/ab con 1 abitante ogni 35 mq. di SUL);
 - b) l'obbligo di allacciamento alla rete di teleriscaldamento esistente;
 - c) l'obbligo di reperire o monetizzare la dotazione di standard minimo richiesto per ogni abitante insediabile (18mq./ab);
- che la fattispecie dell'intervento è quella consentita dall'art.28.07 del N.d.A. del Piano delle Regole, che prevede l'ammissibilità di funzioni commerciali entro il limite di mq.600 solo nelle aree prospettanti gli assi di viabilità principali, come nel caso in specie;
- che il Concessionario Convenzionato, ha manifestato l'intenzione di presentare proposta di permesso di costruire convenzionato in data 17.11.2015, acquisita al protocollo generale comunale al n. 41189;- che nell'ambito oggetto d'intervento non è presente la rete di teleriscaldamento pertanto non può essere

assolto l'impegno di cui alla precedente lettera b);

- che il progetto di riqualificazione urbana oggetto è stato acquisito dal protocollo generale comunale al n41189 del 17.11.2015 e quindi integrato con la documentazione presentata in data 14.03.2016, n.prot.10325, per costituire parte integrante e sostanziale della presente convenzione ed è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

TAV. 1 Inquadramento-estratto catastale

TAV. 2 Pianta piano terra, piano primo, sezioni - Stato di fatto dell'immobile

TAV. 3 Pianta piano terra, piano primo, sezioni - Stato di progetto dell'immobile

TAV. 4 Pianta piano terra, piano primo, sezioni - Stato di confronto dell'immobile

TAV. 5 Aree di trasformazione piano terra e piano primo-suddivisione aree esterne di proprietà

TAV. 6 Verifica indici urbanistici, dotazione parcheggi, calcolo superficie di trasformazione

- che la tavola 5: "Aree di trasformazione piano terra e piano primo-suddivisione aree esterne di proprietà" dimostra la conformità alle previsioni del PGT vigente ed in particolare alla tavola 8.1 "trasversale urbana nord" del Documento di Piano, in merito alle cessioni obbligatorie per garantire il soddisfacimento dei parcheggi a servizio dell'intervento, vista la ristrutturazione urbanistica e relativa riqualificazione urbana proposta;

- che l'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico e gratuito per garantire il soddisfacimento dei parcheggi a servizio dell'intervento di ristrutturazione urbanistica

- che la deliberazione di adozione è stata depositata per 15 giorni nella segreteria comunale e pubblicati sul sito informatico dell'amministrazione comunale dandone comunicazione al pubblico mediante avviso all'albo pretorio;

- che nei 15 giorni successivi alla pubblicazione cioè dalAl sono/non sono pervenute osservazioni;

- che con deliberazione della giunta comunale n. del, esecutiva è stato definitivamente approvata la convenzione ed i suoi allegati comprendenti (nel caso di osservazioni) le controdeduzioni alle osservazioni;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

ART. 1) VALORE DELLE PREMESSE CONVENZIONALI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2) CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il permesso di costruire convenzionato è inerente alla ristrutturazione urbanistica mediante riqualificazione e cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale di un edificio artigianale dismesso. Il permesso di costruire convenzionato prevede inoltre la cessione al comune di una porzione di terreno necessaria per la realizzazione, lungo via Valleambrosia, di un parcheggio a raso con la contemporanea realizzazione di cordature, aiuole e opportune delimitazioni a garanzia della sicurezza dell'insediamento privato e a protezione delle essenze arboree presenti.

La proprietà si impegna a prevedere a propria cura e spese alla realizzazione e delimitazione dell'area (secondo la planimetria di tav.5 allegata al permesso di costruire convenzionato) prevedendo inoltre accessi all'area attraverso cancelli con meccanismo di apertura automatizzata che dovranno essere mantenuti aperti per tutta la durata dell'erario di esercizio. Per la consistenza dell'intervento e dei relativi parametri urbanistico-edilizi si rimanda alla tavola 6 del permesso di costruire,

il tutto in coerenza con le indicazioni di cui alla tavola 8.1 "trasversale urbana nord" del Documento di Piano del PGT.

Complessivamente, gli interventi edificatori hanno la seguente consistenza e destinazione:

Parametri urbanistico - edilizi

-Superficie del lotto: mq.871,00

-Superficie in trasformazione da artigianale a commerciale: mq.383,87, inferiore al limite massimo di mq.600 espresso dall'art.28.07 delle N.d.A. del Piano delle Regole del PGT;

-superficie parcheggi privati (P1, $2mq/10mq= 76,77$ dovuti) = mq.82,96, superiore al limite minimo di mq.76,77 dovuti per carico urbanistico medio CuM commerciale

-Superficie parcheggi pubblici (P2, $3mq/10mq= 191,93$ dovuti) = mq.254,80, superiore al limite minimo di mq.191,93 dovuti per carico urbanistico medio CuM commerciale.

ART. 3) ADEMPIMENTI E CONTROLLI

La proprietà si servirà del bene descritto al punto 2 con la dovuta diligenza ed esclusivamente ad uso di parcheggio pubblico, impegnandosi a non destinare il bene ad altri scopi e non potrà concedere a terzi il godimento, neppure temporaneo, si a titolo gratuito che a titolo oneroso.

L'accesso al parcheggio nel caso fosse recintato potrà essere limitato alle ore di apertura dell'esercizio commerciale, con divieto di accesso dalle ore 2,00 alle ore 7,00 del giorno successivo, salvo eventuale diversa disposizione data insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale in relazione ad eventi particolari che interessino la città.

La proprietà dovrà garantire al pubblico l'apertura del sistema automatico negli orari di apertura dell'esercizio commerciale sopra citati ed il mantenimento di posizione aperta del cancello carrabile e di quello pedonale. Per i rimanenti periodi l'accesso ai parcheggi potrà essere riservato ad uso esclusivo dei proprietari/conducenti dell'immobile.

L'eventuale responsabilità civile per atti e fatti inerenti e/o conseguenti alla gestione del parcheggio graverà esclusivamente sulla proprietà che, a tale scopo, è tenuta a stipulare adeguata polizza di assicurazione. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di controllare l'adempimento da parte della proprietà in relazione agli orari di apertura/chiusura, all'utilizzo delle aree, alla manutenzione degli spazi ad uso pubblico.

L'Amministrazione Comunale mantiene la facoltà di modificare i termini prescrittivi del presente disciplinare a proprio insindacabile giudizio, in caso non fossero rispettati i criteri di gestione dell'area.

ART.4) MANUTENZIONE E GESTIONE

La proprietà assume a proprio carico e senza nulla pretendere dal Comune tutti gli oneri inerenti la manutenzione e gestione del parcheggio nonché della relativa recinzione.

La proprietà, in particolare, provvederà, a mezzo di ditta idonea:

a) alla manutenzione ordinaria e straordinaria della recinzione e dei relativi impianti;

b) alla manutenzione ed alla pulizia settimanale dei parcheggi di uso pubblico ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e della segnaletica orizzontale e verticale,

c) alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area pavimentata ed alla raccolta acque meteoriche.

Tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, comprese la pulizia ed il decoro, nonché le spese occorrenti all'uso dell'area (incluse le utenze) saranno a carico della proprietà. Ogni eventuale modificazione, innovazione o addizione, dovrà essere comunicata ed autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

ART.5) DURATA DELLA CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La durata e validità della presente convenzione è di cinque anni dalla data odierna; il Concessionario Convenzionato si impegna irrevocabilmente ad accettare tutti i contenuti del P.C.C. ed a dare esecuzione

alle previsioni contenute per i rispettivi ambiti, entro i termini prescrittivi stabiliti dalla presente convenzione ed in conformità agli elaborati allegati, salvo quanto stabilito al successivo articolo 4.

Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione, per atto pubblico, della presente convenzione non oltre 90 (novanta) giorni dal ricevimento da parte del Concessionario Convenzionato della comunicazione inviata dal Comune con la quale si invita alla sottoscrizione per atto pubblico.

In caso di inadempienza, con esclusione delle cause di forza maggiore previste per norma di legge, il Concessionario Convenzionato dovrà corrispondere al Comune di Rozzano, a titolo di penale, la somma di € 100,00 (cento virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo, sino ad un massimo di € 10.000. Decorso il termine di 100 giorni di ritardo, il Sindaco diffiderà il Concessionario Convenzionato alla sottoscrizione e in caso di inadempienza dichiarerà decaduta la presente convenzione.

ART. 6) VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Fatto salvo quanto stabilito al precedente articolo 3, è consentito apportare in fase esecutiva senza la necessità di modificare la presente convenzione, modifiche al progetto se riconosciute non essenziali così come disposto dall'art. 14 e il 54 della Legge Regionale 12/2005, presentando idoneo titolo abilitativo.

Le variazioni che alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici allegati alla presente e/o modificano la dotazione e la localizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono subordinate alla preventiva approvazione di una nuova convenzione e alla stipula di idoneo atto notarile di integrazione o modifica della presente convenzione.

Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione, come disposto dall'articolo 3, salvo diversa pattuizione da approvarsi con specifica deliberazione del competente organo Comunale.

ART. 7) CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO E DEGLI IMMOBILI

Il Concessionario Convenzionato si impegna a realizzare gli immobili in conformità al permesso di costruire rilasciato e alla relativa valutazione dell'impatto paesistico per quanto concerne l'inserimento del progetto nel contesto urbano che si va a modificare.

Relativamente all'impianto di riscaldamento il Concessionario Convenzionato e il Comune convengono che l'obbligo di allaccio alla rete di teleriscaldamento non sussiste in quanto la rete di teleriscaldamento non è presente nella zona oggetto dell'intervento.

Li Concessionario Convenzionato in ogni caso si impegna ad eseguire l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento nel momento in cui la zona verrà servita dalla rete.

ART. 8) MODALITA' PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il Comune si impegna a rilasciare il permesso di costruire convenzionato, conformemente ai contenuti e

agli allegati della presente convenzione, nei termini previsti di cui DPR 380/2001 dalla definitiva richiesta (completa di tutta la documentazione di legge), che verrà presentata dal Concessionario Convenzionato successivamente alla stipula della presente convenzione.

ART. 9) DOTAZIONE DI SERVIZI

La dotazione a servizi è determinata ai sensi del PGT vigente sulla base delle superfici minime richieste per le attività commerciali, che risultano essere pari a mq.2 di parcheggi privati per ogni mq.10 di SUL, e pari a mq.5 di parcheggi pubblici ogni mq.10 di SUL, pertanto, a fronte di una SUL dell'attività commerciale pari a mq.383,87 sono stati previsti mq.82,96, superiori alla quantità minima richiesta di mq. 76,77 e mq.254,80 di parcheggi pubblici, superiori alla quantità minima richiesta di mq. 191,93.

Poiché la dotazione di servizi degli spazi commerciali deve comunque garantire il 100% della superficie oggetto di intervento, la differenza fra la superficie oggetto di intervento, mq.383,87 e la superficie a parcheggi pubblici prevista per l'intervento mq.254,80, pari a mq.129,07 deve essere monetizzata; considerato il valore delle monetizzazioni di standard per il territorio di Rozzano, di €120/mq, la monetizzazione delle aree a servizi non reperibili ammonta ad **€ 15.488,40**.

L'importo relativo alla monetizzazione suddetta dovrà essere interamente versato contestualmente alla stipula della presente convenzione.

ART. 10) DURATA E INADEMPIENZE

La suddetta convenzione ha la durata di cui all'art.5, con decorrenza dalla data di sottoscrizione della stessa, data a partire dalla quale la convenzione sarà pienamente valida ed efficace.

In caso di inadempienza da parte della proprietà in relazione ad obblighi ed oneri di cui agli articoli che precedono, il Comune di Rozzano, a proprio insindacabile giudizio, potrà sospendere temporaneamente o dichiarare risolta la presente convenzione, fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni eventualmente subiti.

Il Comune di Rozzano potrà revocare la presente convenzione a fronte del sopravvenire di atti o fatti di prevalente interesse pubblico.

Qualora la proprietà intenda recedere dalla presente convenzione dovrà dare preavviso per iscritto con anticipo di almeno sei mesi rispetto alla data in cui intende interrompere le attività di cui alla presente convenzione.

ART. 11) ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in applicazione delle tariffe comunali vigenti al momento dell'approvazione del progetto di permesso di costruire allegato alla presente convenzione, calcolati come differenza fra gli oneri della destinazione produttiva di partenza e la destinazione commerciale a seguito della ristrutturazione urbanistica, ammontano a:

- per le urbanizzazioni primarie, **€ 37.269,93**, così determinati: € 139,60/mq oneri per medie strutture di vendita per 383,87 mq - € 42,87/mq oneri per attività produttive per 383,87 mq;
- per le urbanizzazioni secondarie, **€ 39.849,54**, così determinati: € 131,18 oneri per medie strutture di vendita per 383,87 mq - € 27,37 oneri per attività produttive per 383,87 mq.

Il costo di costruzione viene determinato in **€ 7.782,70**, corrispondenti al 10% dell'importo relativo al Computo Metrico Estimativo dei lavori da eseguire, pertanto esso sarà soggetto a conguaglio da effettuarsi a consuntivo dei lavori eseguiti.

Il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione sono rateizzabili, con le modalità che verranno indicate al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono fissi e invariabili solo nel caso in cui il titolo abilitativo a costruire sia perfezionato entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione. Nel caso in cui il titolo abilitativo venisse perfezionato successivamente si applicheranno gli oneri tabellari vigenti al momento del rilascio.

ART. 12) TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione hanno natura di obbligazioni "propter rem" e vengono assunte dal Concessionario Convenzionato per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Concessionario Convenzionato, con la presente convenzione, si trasferiscono di diritto anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Qualora la cessione fosse effettuata prima della sottoscrizione della presente Convenzione e/o del rilascio dei Permessi di Costruire, la Convenzione sarà sottoscritta dall'acquirente e i Permessi di Costruire o gli altri titoli abilitativi saranno intestati all'acquirente.

Qualora il Concessionario convenzionato proceda all'alienazione delle aree e/o degli edifici dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri residui, di cui alla presente Convenzione stipulata con il Comune.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intera proprietà, il Concessionario Convenzionato, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

E' fatto obbligo richiamare, negli atti di trasferimento a terzi, il presente impegno convenzionale assunto dal Concessionario Convenzionato con il Comune.

ART. 13) SPESE E TASSE

Le spese tutte di predisposizione, stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione, nonché quelle per imposte e tasse sono a totale carico del Concessionario Convenzionato.

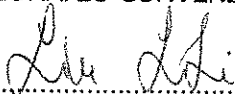
Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato agli adempimenti sopra richiamati.

ART. 14) NORME FINALI

Per quanto non previsto nella presente convenzione, si fa espresso riferimento alle norme di legge e ai regolamenti vigenti in materia.

Il Concessionario Convenzionato, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga alla puntuale e integrale esecuzione di tutti gli adempimenti indicati nella presente Convenzione che dichiara di ben conoscere e di accettare senza riserva alcuna.

IL CONCESSIONARIO CONVENZIONATO



IL COMUNE