

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 28 BIS D.P.R. N. 380 DEL 06.06.2001 PER INTERVENTO DI DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE E COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE IN PIAZZA VITTORIO VENETO 27

L'anno duemila ventisei, addì del mese di..... (...../...../2026), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, notaio in

SONO PRESENTI

Il Sig..... (C.F.....) nato a il in qualità di proprietario del compendio immobiliare sito in Caronno Pertusella (Va) Piazza Vittorio Veneto n.27 censito al Catasto Edilizio come segue:

I - Intero fabbricato ad uso abitativo:

- foglio 4 (quattro) – mappale 7071 (settemila settantuno) – subalterno 501 (cinquecentouno) – Piazza Vittorio Veneto, 27 – piani T-1 – categoria A/4 – classe 2 (due) – vani 3,5 (tre virgola cinque) – rendita euro 101,23 (centouno/23);

- foglio 4 (quattro) – mappale 7071 (settemilasettantuno) – subalterno 502 (cinquecentodue) – Piazza Vittorio Veneto, 27 – piani T – categoria C/2 – classe 2 (due) – vani 4 (quattro) – rendita euro 115,19 (centoquindici/ 19);

- foglio 4 (quattro) – mappale 7071 (settemilasettantuno) – subalterno 3 (tre) – Piazza Vittorio Veneto, 27 – piani T-1 – categoria A/4 – classe 7 (sette) – metri quadrati 18 (diciotto) – rendita euro 29,75 (ventinove/75);

- foglio 4 (quattro) – mappale 7071 (settemilasettantuno) – subalterno 2 (due) – Piazza Vittorio Veneto, 27 – piani T-1 – categoria C/2 – bene comune non censibile (area comune e vano scala);

Area di pertinenza scoperta e coperta da fabbricato di cui sopra è censita come segue:

- foglio 2 (due) – mappale 7071 (settemilasettantuno) – ente urbano – superficie ettari 00.02.70.

II - appezzamenti di terreno:

- foglio 2 (due) – mappale 235 (duecentotrentacinque) – seminativo arboreo, classe 1, ettari 00.01.60, reddito dominicale euro 1,24, reddito agrario euro 1,20;

- foglio 2 (due) – mappale 1834 (milleottocentotrentaquattro) – seminativo arboreo, classe 1, ettari 00.03.00, reddito dominicale euro 2,32, reddito agrario euro 2,25.

nel seguito del presente atto denominato semplicemente attuatore;

e l'arch....., nato a..... il in qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Tecnica del Comune di Caronno Pertusella che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 per l'attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n., esecutiva ai sensi di legge che a quest'atto si allega in copia conforme sotto la lettera "A", nel seguito del presente atto denominato semplicemente Comune;

detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

PREMESSO CHE

- a. la presente convenzione è vincolante per il Comune di Caronno Pertusella dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per l'attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune della richiesta di permesso di costruire o presentazione della SCIA ex art.23 D.P.R. 380/01;

- b. l'attuatore è proprietario del compendio immobiliare in Caronno Pertusella in Piazza Vittorio Veneto 27, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come sopra richiamato: per una superficie complessiva edificabile pari a 729,88 mq;
- c. L'intervento rientra nella tipologia della ristrutturazione urbanistica (ex art. 3, co. 1, lettera f) del DPR n. 380 /2001) RU, la cui modalità d'intervento è il PIANO DI RECUPERO, ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005 e succ. modd.;
- d. il compendio immobiliare che determina il Piano di Recupero è azionato dal Piano di Governo del Territorio vigente in Ambito antica formazione ed è disciplinata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente;
- e. il parametro di edificabilità è stato determinato sulla base dell'indice medio dell'isolato, pari a 2,67 mc/mq, compreso nella classe 5 (2,00-2,99 mc/mq) del grado di consistenza volumetrica per pertinenza, confermato con nota del 14/11/2026, prot. n. 33928 (rif. EDI/2025/00015/PP) agli atti d'ufficio;
- f. l'intervento consiste nella demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un edificio ad uso residenziale nel rispetto dei seguenti parametri di edificabilità:
- SLP di progetto 649,59 mq
 - Indice di permeabilità Ip 30% pari a 218,96 mq;
 - Indice di copertura Ic 35% pari a 510,91 mq;
- g. si è attivata la procedura di negoziazione come previsto all'art. 11 del Documento di Piano del P.G.T. tra l'attuatore e l'Amministrazione Comunale con le conclusive decisioni condivise tra le parti in merito al versamento della monetizzazione degli standards dovuti in alternativa al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche in relazione alla realizzazione di SL destinata ad attività residenziali;
- h. con Delibera di Giunta Comunale n.... del .././2026 è stato adottato il Piano di Recupero e con successiva Delibera di Giunta Comunale n.... del .././2026 è stato approvato il Piano di Recupero costituito dai seguenti elaborati che ne fanno parte integrante, di seguito elencati:
- SCHEMA DI CONVENZIONE (integrata dall'ufficio)
 - D1_Relazione_Tecnica (prot. 13470/2026)
 - D2_Estratto_Mappa (prot. 13470/2026)
 - D4_Relazione_Fotografica (prot. 13470/2026)
 - D5_Relazione_Book_Commissione_Paesaggio (prot. 25936/2026)
 - D6_Relazione_Economica (prot. 13470/2026)
 - D7_Planimetria_Inquadramento_Territoriale (prot. 13470/2026)
 - T1_0_calcolo_media_isolato (prot 13470/2026)
 - T1_1_Estratti_calcoli (prot. 25936/2026)
 - T2_0_planimetria_psd (prot 13470/2026)
 - T2_1_ter_pri_cop (prot 13470/2026)
 - T2_2_sez (prot 13470/2026)
 - T2_3_frente_piazza (prot 13470/2026)
 - T2_4_profilo (prot 13470/2026)
 - T3_0_planimetria (prot. 25936/2026)
 - T3_1_int_ter (prot. 25936/2026)

- T3_2_p1_p2 (prot. 25936/2026)
- T3_3_p3_p4 (prot. 25936/2026)
- T3_4_quinto_copertura (prot. 13470/2026)
- T3_5_sezA (prot. 25936/2026)
- T3_6_sezB_retro (prot. 25936/2026)
- T3_7_frente_piazza (prot. 13470/2026)
- T3_8_lato_sinistro (prot. 25936/2026)
- T3_9_lato_destro (prot. 25936/2026)
- T3_10_inserimento_fotografico_Trieste (prot. 13470/2026)
- T3_11_inserimento_fotografico_Piazza (prot. 13470/2026)
- T3_12_particolari (prot. 13470/2026)
- T3_13_profilo (prot. 13470/2026)
- T3_14_smaltimento_acque (prot. 27299/2026)
- Clima_acustico (prot. 27299/2026)
- GEO (prot. 27299/2026)
- IndagineAmbientalePreliminare (prot. 27299/2026)
- INV_IDR (prot. 27299/2026)
- INV_IDR_Allegato_E_Asseverazione (prot. 27299/2026)

- i. l'attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, TRASFERIMENTO A TERZI

1.1 - Le premesse nonché gli atti in esse indicati come allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

1.2 – L'attuatore è obbligato, per sé e per i suoi o aventi causa, a qualsiasi titolo, sino al verificarsi delle condizioni previste.

Si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, dell'area oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore, con la presente convenzione, si trasferiscano anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni previste.

1.3 - L'attuatore, in caso di vendita dell'area, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata.

Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita.

Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa, anche negli eventuali contratti preliminari.

Il mancato rispetto, da parte del soggetto attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

1.4 - La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche e edilizie sia nazionali, che regionali, che comunali.

Art. 2 – DURATA DELLA CONVENZIONE

2.1 - La durata della convenzione è fissata in **anni 5 (cinque)** dalla data di approvazione della presente convenzione.

2.2 - Tutti i termini previsti nel presente articolo e più in generale nella Convenzione, salvo esplicita diversa indicazione, decorrono dalla data di approvazione del Piano di Recupero;

2.3 - Tutti gli adempimenti prescritti dalla Convenzione devono essere soddisfatti entro il termine massimo di validità della Convenzione, fatta salva l'eventuale proroga concessa dall'Amministrazione per cause di forza maggiore o per giustificati motivi e fatte salve altre eventuali disposizioni di legge.

Art. 3 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

3.1 - L'attuatore si impegna per sé e/o aventi causa all'osservanza dei tempi e dei modi di attuazione indicati nel presente atto, nonché all'osservanza delle norme di legge e regolamenti comunali anche se non espressamente richiamati.

3.2 - La realizzazione dell'intervento, potrà avvenire soltanto previo il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, come richiesto dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

3.3 - L'intervento consiste nella demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un edificio residenziale per una Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile di mq. 649,29 sull'area come sopra identificata.

3.4 - La dotazione di aree, calcolate ai sensi del citato art. 14.2 nella misura di 25 mq per abitante, determinati applicando il parametro di 83 mc/abitante, pari a 586,98 mq sarà interamente monetizzata come descritto al successivo art. 5.

3.5 - Nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia eventuali modifiche plani volumetriche, ai sensi dell'art. 14 c.12 L.R. 12/2005 e s.m.i. o delle destinazioni d'uso che si rendessero necessarie in fase di esecuzione degli interventi, non comporteranno la necessità di variare il presente atto e saranno oggetto di procedure edilizie ordinarie a condizione che non incidano sulla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 4 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

4.1 - Il contributo di costruzione, come stabilito dall'articolo 44 della LR 12/2005, è stimato in € 50.231,55 ed è determinato sulla capacità insediativa del Piano Attuativo, S.L. massima ammissibile pari a mq. 649,59 e Volume stimato pari a 1.948,77 mc;

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è stato determinato sulla base del volume assentito pari a 1.948,77 mc, applicando le tariffe vigenti.

– Urbanizzazione primaria: $1.948,77\text{mc} \times 4,93\text{€/mc} = \text{€ } 9.607,44$;

– Urbanizzazione secondaria: $1.948,77\text{mc} \times 10,07\text{€/mc} = \text{€ } 19.624,11$;

Il contributo relativo al costo di costruzione è stato stimato in complessivi € 21.000,00 e sarà determinato puntualmente secondo le modalità e le tariffe vigenti in funzione degli incrementi e delle classi di appartenenza al momento del rilascio del titolo abilitativo per l'esercizio dell'attività edilizia;

4.2 - Il versamento della quota di contributo di costruzione dovuto è ammesso in forma rateale, secondo le modalità fissate dal Comune nell'art. 27 del Regolamento edilizio vigente. Sulle rateizzazioni, dovrà essere presentata idonea garanzia comprensiva degli interessi relativi. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini di rateizzazione, comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali maturati.

ART. 5 - MONETIZZAZIONE DI AREE PER SODDISFACIMENTO STANDARD URBANISTICI

5.1 - Contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'attuatore monetizzerà interamente, come concordato con l'Amministrazione Comunale nella fase di negoziazione:

- la dotazione di standard, non reperita pari a mq 586,98, per un importo pari a € 52.828,10;
- la dotazione parcheggi privati ad uso pubblico (art. 14.4.1 NTA del PdR del PGT vigente), non reperita pari a 130 mq, per un importo pari a € 15.600,00;

5.2 - Il Comune dà atto che con la monetizzazione prevista nella presente convenzione, risulta completamente soddisfatta la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico derivanti dal progetto;

Art. 6 – ALLACCI ALLE RETI

6.1 - Le opere di urbanizzazione relative alle reti di distribuzione di gas metano e distribuzione di energia elettrica e relative alle reti telefoniche e trasmissione dati sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori, che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.

6.2 - Per quanto attiene le opere di nuovo allacciamento ai sottoservizi, l'Attuatore provvede tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano di Recupero, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione.

6.3 - Rimane a carico dell'Attuatore la verifica e la costituzione delle eventuali servitù necessarie e funzionali al completamento e collegamento delle reti in progetto con le reti esistenti.

Art. 7 - CLAUSOLA GENERALE

7.1 - Per quanto non espressamente disciplinato nella presente Convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge.

7.2 - Ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47, art. 18 si allega a quest'atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caronno Pertusella il .../.../... prot. n. Le parti dichiarano che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici che qui interessano.

Art. 8 – SPESE

8.1 - Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione si convengono a totale carico dell'Attuatore, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla Legge.

Art. 9 - TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI

9.1 - L'attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

9.2 - L'attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Art. 10 - CONTROVERSIE

10.1 - Le Parti convengono che per qualunque controversia relativa all'interpretazione o all'esecuzione della presente Convenzione, sarà esclusivamente competente il T.A.R. Lombardia.

10.2 - In caso di rifiuto opposto da una delle due parti a stipulare gli atti giuridici previsti nella Convenzione, la parte adempiente 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 stipula degli atti medesimi.

Letto, confermato e sottoscritto

Caronno Pertusella, li

IL COMUNE

L' ATTUATORE

SCHENNA