

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE  
DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR1**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in Garbagnate Milanese presso la Sede Municipale di via XXIV Maggio, n. 1 innanzi a me Dott. .... Notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile di ..... sono personalmente comparsi:

Sig. .... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di Garbagnate Milanese di P.za De Gasperi 1 che, nella sua qualità di ..... del Comune di Garbagnate Milanese, interviene alla presente in esecuzione della deliberazione del ..... di Garbagnate Milanese n. .... in data ....., esecutiva ai sensi di legge, deliberazione che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera ".....", di seguito denominato "Comune";

- Sig. Bettini Walter Pio, nato a Milano il 15.08.1959 e residente a Cesate in via Verdi 55/A, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Soc. WA.MA. s.r.l. con sede in Lainate (Mi) in viale Rimembranze n. 6;
- Sig.ra Ceriani Colombina nata a Origgio il 25/11/1927, residente a Cesate (MI) in via Manara, 5 c.f. CRNCMB27S65G103P;
- Sig.ra Roncoroni Maria Ancilla nata a Lainate il 25/08/1957, residente a Cesate (MI) in via Manara, 5 c.f. RNCMNC57M65E415O;
- Sig. Roncoroni Carlo nato a Rho il 14/02/1953, residente a Cesate (MI) in via Manara, 5 c.f. RNCCRL53B14H264W;
- Sig.ra Roncoroni Angela Teresa nata a Lainate il 27/02/1952, residente a Cesate (MI) in via Dei Mille, 1 c.f. RNCNLT52B67E415X;
- Sig.ra Roncoroni Luigia Teresa nata a Lainate il 06/08/1948, residente a Cesate (MI) in via Dei Mille, 1 c.f. RNCLTR48M46E415T;

di seguito denominati "Operatori".

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.;

## PREMESSO CHE

- gli Operatori sono proprietari dell'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Garbagnate Milanese al foglio 2, mappali 10, 62, della superficie catastale di mq 3760,00

e così coerenziata:

a nord:

a est:

a sud:

a ovest:

- l'area risulta così ripartita tra gli Operatori:

Mappali al Fg. 2	Proprietà	superficie (mq)	%
10	Soc. Wa.ma. s.r.l.	3212,00	85,43%
62 parte	Sig.ri: Ceriani Colombina Roncoroni Maria Ancilla Roncoroni Carlo Roncoroni Angela Teresa Roncoroni Luigia Teresa	548,00	14,57%

detta area risulta meglio identificata con contorno in tinta ..... nell'elaborato ..... allegato sotto la lettera "... " alla presente convenzione;

- è intenzione degli Operatori provvedere all'edificazione dell'area, per la costruzione di edifici residenziali come da progetto planivolumetrico di cui all'elaborato grafico TAV. .... allegato sotto la lettera "... " alla presente convenzione;

- gli Operatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- l'area come sopra descritta costituisce un comparto soggetto a pianificazione attuativa disciplinato dal vigente Piano di Governo del Territorio (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 20.6.2014 e divenuto efficace in data 06.8.2014 per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L.);

- l'area innanzi descritta, avente complessivamente una superficie territoriale pari a mq 3760,00 risulta classificata come segue:

Ambito di Trasformazione ATR1 - Ambito di riqualificazione urbana di cui all'allegato Indirizzi Normativi - Scheda Norma del DdP denominata AT.R 1 ex-Vimar;

- gli Operatori hanno intenzione di procedere all'edificazione dell'area oggetto della presente convenzione, e hanno presentato al Comune il piano attuativo dell'Ambito di Trasformazione Atr 1 a firma dell'architetto

Antonio Aquino con sede in via Concordia 15 20021 Bollate (MI) iscritto all'Ordine Architetti P.P.C. al n. 8005, in data 25.01.2017 con prot, n. 1852 successivamente integrato in data.....con prot. n.

- sugli aspetti ambientali e paesaggistici la Commissione per il Paesaggio ha espresso il proprio parere in data , con verbale n. ;

- il piano attuativo dell' Ambito di Trasformazione Atr 1, è stato adottato con deliberazione del ..... di Garbagnate Milanese n. .... in data ....., esecutiva ai sensi di legge, e definitivamente approvato con deliberazione del ..... di Garbagnate Milanese n. .... in data ....., esecutiva ai sensi di legge, risulta conforme al vigente Piano di Governo del Territorio ed è composto dai seguenti elaborati:

1. Relazione Tecnica
2. Computo Metrico Estimativo
3. Schema Vincoli e Sensibilità Paesistica
4. Schema Sottoservizi
5. Valutazione e Analisi Previsionale del Clima Acustico
6. Poteri di Firma e Visura Camerale WAMA srl
7. Titolo di Proprietà WAMA
8. Schema Convenzione
9. Stralcio Piano delle Regole
10. Estratto Catastale ed elenco delle proprietà
11. TAVOLE
  - a. A.01.1 INQUADRAMENTO URBANO
  - b. A.01.2 RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO
  - c. A.01.3 RILIEVO AREA DI PL
  - d. A.01.4 RILIEVO SDF ED INDIVIDUAZIONE DEMOLIZIONI
  - e. A.01.5 PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE/PIANTA COPERTURA
  - f. A.01.6 PROGETTO – PIANTE PIANO TERRA
  - g. A.01.7 PROGETTO – PIANTE PIANI -1, PRIMO e SECONDO
  - h. A.01.8 PROGETTO – PROSPETTI
  - i. A.01.9 RENDERINGS
  - j. A.01.10 VERIFICHE DIMENSIONALI 1
  - k. A.01.11 VERIFICHE DIMENSIONALI 2

Pertanto tra le parti

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Articolo 1**

*(Premesse)*

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **Articolo 2**

*(Oggetto)*

2.1 La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e gli Operatori per conseguire nei termini qui previsti l'urbanizzazione e l'edificazione del comparto secondo quanto previsto nel piano attuativo dell'Ambito di Trasformazione ATR 1;

### **Articolo 3**

*(Rappresentanza)*

3.1 Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte dagli Operatori per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, i quali ultimi saranno solidalmente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi. Gli operatori, comunque, si obbligano ad introdurre, nell'eventuale atto di trasferimento a terzi della proprietà dei beni oggetto della presente convenzione, un esplicito richiamo alla convenzione stessa, con l'impegno della parte acquirente di adempiere alle obbligazioni di cui alla convenzione medesima. L'eventuale trasferimento a terzi degli obblighi dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al Comune.

#### **Articolo 4**

*(Attuazione)*

4.1 L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, in conformità al piano attuativo ATR 1 che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal PGT vigente, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

4.2 Le opere progettate da realizzare in esecuzione del presente piano attuativo ATR 1 non potranno essere modificate se non previo formale assenso del Comune. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12, ovvero la normativa che sarà vigente all'epoca dei lavori.

4.3 Non potrà essere autorizzato l'inizio dei lavori di alcun intervento, sia pubblico che privato, sulle aree oggetto di Piano di caratterizzazione, approvato con determinazione dirigenziale n. 217 del 23.04.2013 successivamente integrato ed approvato con determinazione dirigenziale n. 8 del 14.01.2016, fintanto che su tali aree non siano state ultimate le procedure di bonifica ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

#### **Articolo 5**

*(Cessioni)*

5.1 Gli Operatori, in relazione al disposto di cui paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L. 17.8.1942, n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si impegnano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

a. cedere gratuitamente al Comune, in sede di stipula della presente convenzione, le aree interne/esterne al Piano ATR1 e destinate a sede stradale (marciapiedi) e verde come indicato nell'elaborato grafico TAV. allegato sotto la lettera " " alla presente convenzione, aventi una superficie di mq , catastalmente identificate al foglio 2 mappale 10 parte;

b. cedere gratuitamente al Comune, in sede di stipula della presente convenzione, le aree necessarie a soddisfare la dotazione di aree per servizi, destinate a parcheggio e da reperire obbligatoriamente all'interno del piano attuativo ATR1, come indicato nell'elaborato grafico TAV. allegato sotto la lettera " " alla presente convenzione, aventi una superficie di mq , catastalmente identificate al foglio 2, mappale 10 parte, in coerenza a quanto disposto dalla Scheda Norma del Documento di Piano;

c. soddisfare la necessità di incremento di servizi derivante dalla scelta di avvalersi dell'incremento volumetrico e pertanto cedere gratuitamente al Comune, in sede di stipula della presente convenzione, l'Area di Compensazione denominata AC 13 ,esterna al Piano ATR1 identificata catastalmente al fg. 2 Mapp. 27 ed

individuata nell'elaborato grafico allegato sotto la lettera " " alla presente convenzione, avente una superficie complessiva di mq 2.100,00 circa; tale superficie è superiore alla quota pari a 0,05 mq/mq di cui deve essere garantita obbligatoriamente la cessione in coerenza con quanto stabilito all'art. 8 comma 2 degli Indirizzi Normativi del Documento di Piano e monetizzare la restante quota come quantificata al successivo punto 6.1 lettera c);

5.2 Gli Operatori garantiscono sin da ora che le aree di cui sopra sono di loro piena ed esclusiva proprietà, nella loro piena ed esclusiva disponibilità, libere da servitù, da ipoteche, oneri, pesi, gravami e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura. La proprietà delle suddette aree verrà trasferita al Comune di Garbagnate Milanese contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione;

### **Articolo 6**

*(Contributi dovuti ed esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo)*

6.1 A fronte del contributo dovuto a titolo di contributo sul costo di costruzione e di monetizzazione, gli Operatori:

a) si impegnano a versare al Comune il contributo sul costo di costruzione, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 16 – comma 3 – del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per ciascun intervento oggetto di Permesso di Costruire o D.I.A., entro 30 gg. dalla notifica dell'avviso di rilascio del Permesso di Costruire, ovvero dalla notifica della comunicazione di completezza della D.I.A. presentata. In base alle tariffe vigenti al momento della stipula della presente convenzione il contributo sul costo di costruzione che preventivamente viene determinato in € 65.000,00 ma sarà calcolato con le modalità e le tariffe vigenti alla data di rilascio del titolo abilitativo.

b) si impegnano a versare al Comune, preliminarmente alla stipula della presente convenzione, l'importo relativo alla monetizzazione per effetto della parziale cessione delle aree e attrezzature per servizi di interesse generale non cedute in conformità a quanto previsto dalla Scheda Norma del Piano ATR 1 ed esplicitato nella Relazione Tecnica di Piano, il cui importo, con riferimento alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 5.12.2014 è quantificato in € 103.911,752 (mq 985,88\*105,40 €/mq);

c) si impegnano a versare al Comune, preliminarmente alla stipula della presente convenzione, l'importo relativo alla monetizzazione in luogo della parziale mancata cessione di un'Area di Compensazione in quanto di cui gli Operatori hanno scelto di avvalersi dell' incremento volumetrico in conformità a quanto previsto nella Scheda Norma del Documento di Piano, tale importo è quantificato in € 68.060 (mq 1.660,00\* 41€/mq), valore determinato in coerenza con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 28.11.2014;

6.2 A fronte del contributo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, calcolato in base alle tariffe vigenti al momento della stipula della presente convenzione pari ad un importo complessivo di € 73.320,00 (mc 5.640,00 \* € 13/mc ) gli Operatori si obbligano a realizzare opere di urbanizzazione, a scomputo, per un importo complessivo pari a € 40.395,72, determinato sulla base del computo metrico estimativo allegato sotto la lettera " " alla presente convenzione e con riferimento al listino CCIAA n. 2/2015, importo scontato già del 15%, consistenti nella realizzazione di area a parcheggio di mq. 330,12 come indicato nell'elaborato grafico TAV. allegato sotto la lettera " " .

Gli Operatori si impegnano altresì a corrispondere al Comune di Garbagnate Milanese la differenza degli oneri di urbanizzazione primaria, differenza quantificata in € 32.924,28; ai sensi del comma 7 bis dell'art. 38 della L.R. 12/05 e s.m.i. gli oneri verranno rideterminati se la richiesta di permesso di costruire o la presentazione di analogo titolo abilitativo avverrà dopo i trentasei mesi dalla data dell'approvazione definitiva del piano medesima.

6.3 Qualora, in sede di progettazione esecutiva delle opere realizzate a scomputo, il costo delle opere stesse – calcolato ai sensi del precedente punto 6.2 -, risultasse superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, gli Operatori saranno comunque tenuti a realizzare la totalità delle opere in progetto, e nessun altro onere sarà dovuto dal Comune agli Operatori medesimi o ai loro aventi diritto a qualsiasi titolo.

Qualora, invece, l'importo delle opere, da eseguirsi a scomputo, fosse inferiore all'importo del contributo dovuto in termini di oneri di urbanizzazione primaria, gli Operatori saranno tenuti a versare la differenza degli importi, descritti precedentemente, a titolo di conguaglio.

6.4 Gli Operatori si obbligano inoltre a corrispondere l'importo complessivo di € 101.520,00 (mc 5.640,00 \* € 18/mc) a fronte del contributo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, calcolato in base alle tariffe vigenti; ai sensi del comma 7 bis dell'art. 38 della L.R. 12/05 e s.m.i. gli oneri verranno rideterminati se la richiesta di permesso di costruire o la presentazione di analogo titolo abilitativo avverrà dopo i trentasei mesi dalla data dell'approvazione definitiva del piano medesima.

6.5 Per le modalità di rateizzazione del contributo di costruzione si fa riferimento alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 5.12.2014.

6.6 Gli operatori, in esecuzione della deliberazione di giunta comunale n. 740 del 28.12.2012 si impegnano in sede di titolo abilitativo per l'intervento privato ad eseguire opere di mitigazione consistenti nella piantumazione di essenze arboree, una ogni 100 metri cubi , sull'area di compensazione AC 13 ceduta con la presente convenzione.

6.7 Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, gli Operatori dovranno presentare i relativi elaborati grafici costituenti il progetto esecutivo, redatti in accordo con gli uffici comunali preposti, per sottoporli all'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente alla costruzione degli edifici privati, in modo da assicurare i servizi necessari in rapporto alla effettiva realizzazione degli edifici stessi.

6.8 Fermo restando quanto precedentemente disposto, indipendentemente dalla tempistica di attuazione dell'intervento privato, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere presentato preliminarmente alla presentazione dei permessi di costruire degli edifici privati.

La realizzazione delle opere dovrà avvenire nel rispetto del D.Lgs n. 50/2016 e dell'art. 16, comma 2-bis del DPR n. 380/2001 sia con riferimento alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza ed i relativi oneri saranno a totale carico degli Operatori.

6.9 Dell'avvenuta ultimazione dei lavori concernente le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo, gli Operatori daranno immediata notizia al Comune, il quale disporrà la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico, che si concluderanno con l'emissione del relativo certificato.

6.10 I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6.2 verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali competenti e il collaudo degli stessi, è riservato all'esclusiva competenza

dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico all'uopo incaricato su mandato conferito dall'Amministrazione Comunale direttamente e/o tramite terzi.

6.11 L'onere economico derivante dal collaudo, compresi gli onorari professionali, le spese, le assicurazioni ecc., è a carico degli Operatori ai quale verrà fatturato direttamente dal Tecnico individuato e incaricato dal Comune.

6.12 Le parti danno atto che è facoltà del Comune procedere al collaudo in corso d'opera.

6.13 Le operazioni di collaudo dovranno avere inizio entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori e concludersi entro sei mesi dalla data di avvio delle operazioni di collaudo medesime.

In mancanza, gli Operatori avranno diritto alla liberazione delle relative garanzie; al riguardo, però, hanno l'onere di richiamare, nella comunicazione di ultimazione dei lavori, la presente clausola, dichiarando di volersene avvalere.

6.14 L'agibilità' degli edifici privati potrà essere perfezionata soltanto ad opere di urbanizzazione collaudate.

6.15 La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute, resterà a carico degli Operatori o dei loro aventi causa anche successivamente al passaggio di proprietà delle aree stesse al Comune di Garbagnate Milanese.

6.16 Gli Operatori si impegnano inoltre ad eseguire a propria cura e spese, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi e secondo le modalità dagli stessi stabilite tutti gli interventi di estensione delle reti esistenti dei servizi che risultano necessari per l'allacciamento delle opere previste nel piano attuativo, atte a garantire la loro completa funzionalità.

6.17 Gli Operatori, una volta ultimate le opere di urbanizzazione si obbligano ad intervenire, a propria cura e spese, alla stipula di un atto di identificazione catastale delle aree cedute, identificate al precedente art. 5, previa approvazione del relativo frazionamento da parte del comune di Garbagnate Milanese.

## **Articolo 7**

*(Spese)*

7.1 Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e quelle connesse (ivi comprese le spese tecniche, quelle di frazionamento e voltura) sono a totale carico degli Operatori.

## **Articolo 8**

*(Garanzie)*

8.1 A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni nei punti di cui ai precedenti punti 6.2 e 6.3 gli Operatori consegnano al Comune fidejussione dell'Istituto " ....." n°..... in data ..... di importo complessivo pari a € 53.500,00 (arrotondato) così calcolato:

- valore delle opere di urbanizzazione previste, moltiplicato per il coefficiente 1,2 = € 48.474,864
- spese presunte di collaudo delle opere € 5.000,00

L'importo della suddetta garanzia, che viene presentata a tempo indeterminato e senza l'onere della preventiva escussione, potrà – con formale preventivo consenso del Comune – essere ridotto in proporzione alle obbligazioni che risulteranno, di volta in volta, adempiute, salvo che il Comune – in relazione all'aumento dei costi di costruzione e di manutenzione nel frattempo intervenuti – non decida di conservare la garanzia nella sua globalità.

In caso di mancata esecuzione, nei tempi stabiliti, delle opere di cui al precedente art. 6, ivi comprese le opere ordinate dal collaudatore, il Comune, a seconda delle obbligazioni non ottemperate, provvederà d'ufficio avvalendosi della suddetta garanzia fideiussoria.

### **Articolo 9**

*(Validità)*

9.1 Il presente piano Attuativo e la presente convenzione hanno validità massima di anni 10 calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del Piano Attuativo medesimo. La sottoscrizione della convenzione dovrà avvenire entro un anno dalla data di efficacia della deliberazione predetta e l'inutile decorso di tale termine comporterà la decadenza automatica del piano attuativo.

### **Articolo 10**

*(Certificato di destinazione urbanistica)*

10.1 Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'Operatore esibisce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Garbagnate Milanese che costituisce allegato al presente atto e dichiara che successivamente alla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici per le aree oggetto del certificato.

### **Articolo 11**

*(Disposizioni finali)*

11.1 Entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione gli Operatori faranno pervenire al Comune n. 2 copie complete dell'atto debitamente registrato e trascritto.

11.2 Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, con particolare riferimento al Piano di Governo del Territorio vigente di cui il presente piano è in attuazione.

11.3 La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà devoluta alla magistratura ordinaria ed amministrativa Foro competente Milano.

Gli Operatori

*Wa.ma s.r.l*

---

Sig.ra Ceriani Colombina

---

Sig.ra Roncoroni Maria Ancilla

---

Roncoroni Carlo

---

Roncoroni Angela Teresa

---

Roncoroni Luigia Teresa

---

Il Comune

---