

COMUNE DI CORNAREDO  
CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO A  
TERMINI DELL'ART. 46 DELLA LEGGE REG. 11 MARZO 2005, N. 12

L'anno duemilaventuno il giorno .... del mese di ..... (\_\_\_/\_\_\_/2021), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_ si sono costituiti i Signori:

dott. **Paolo BALOSSÌ RESTELLI** nato a Milano il 30 marzo 1946 (C.F. BLSPFR46C30F205L), residente in Milano, via Lagrange 2, in qualità di titolare dei seguenti immobili: Comune censuario e amministrativo di Cornaredo (MI), Frazione di San Pietro all'Olmo, foglio n. 10, mappali n. 52-53-54-55-56-57; nel seguito del presente atto denominato semplicemente "recuperante", da una parte

e

il \_\_\_\_\_ nata/o a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del **Comune di Cornaredo**, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco prot. n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 50, comma 10, del citato decreto legislativo, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte

**PREMESSO CHE**

**A)** il sopraindicato intervenuto proprietario recuperante dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

**B)** l'oggetto dell'intervento di recupero risulta individuato nel Documento di Piano del vigente PGT come "Ambiti prevalentemente residenziali", mentre nel vigente Piano delle regole quale "Nucleo di antica formazione - Zona di Recupero", ai sensi del Titolo IV della legge 5 agosto 1978 n. 457, soggetto a pianificazione esecutiva mediante Piano di Recupero, come previsto e disciplinato dall'art. 47 delle NTA del Piano delle regole;

**C)** l'intervento di ristrutturazione in questione riguarda tre edifici, individuati, sempre dall'art. 47 delle Nta del PdR, nella categoria A10 - 'Edifici crollati', indicati con i numeri 1, 2 e 3 con volumetria complessiva, come risultante dallo stato di fatto, di mc 9.144,49, di cui 6.345,78 già residenziali; l'edificio 3, fatiscente e in parte crollato, verrà demolito e ricostruito con la stessa volumetria

e lo stesso sedime, mentre, gli edifici 1 e 2 verranno demoliti e ricostruiti con disposizione planivolumetrica diversa da quella attuale;

**D)** il progetto prevede la realizzazione di un unico fabbricato costituito da un blocco a C (ex edifici 1 e 2) e da un blocco lineare (ex edificio 3), articolato intorno a una corte rettangolare chiusa sui quattro lati, con volumetria complessiva di mc 8.458,05, inferiore di mc 686,44 a quella dello stato di fatto (mc 9.144,49);

**E)** l'area d'intervento rientra nelle aree a rischio archeologico ai sensi dell'art. 30 delle NdA del PTCP e aree a rischio archeologico/livello comunale.

## **VISTI**

**A)** la domanda di approvazione del Piano di Recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. .... del .....e successive integrazioni;

**B)** la deliberazione di Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano di Recupero;

**C)** l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_\_ osservazioni;

**D)** la deliberazione di Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione del Piano di Recupero con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano di Recupero;

**E)** l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

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

### **ART. 1 – EFFICACIA DELLE PREMESSE**

1. Le premesse e gli allegati richiamati nel prosieguo costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **ART. 2 - OBBLIGO GENERALE A CARICO DEL RECUPERANTE**

Il proprietario del comparto, soggetto recuperante, s'impegna ad assumere

gli oneri e gli obblighi meglio descritti nel prosieguo della presente convenzione e a realizzare gl'interventi edilizi così come approvati.

1. Il soggetto recuperante si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a dare attuazione al Piano di Recupero ed alla convenzione; in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal recuperante con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
2. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal recuperante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successore avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. =

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione, che avverrà entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del Piano di Recupero.
2. Entro il termine di 10 (dieci) anni il recuperante deve aver conseguito i titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi previsti dal Piano di recupero ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo titolo edilizio.

### **ART. 4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Il comparto oggetto di piano di recupero risulta già urbanizzato, pertanto il rilascio dei titoli edilizi relativi all'intervento sarà subordinato al pagamento del contributo di costruzione come di seguito rappresentato, tenuto conto degli incentivi per la rigenerazione urbana, previsti dall'art. 64, comma 1 delle Nta del PdR:
2. Residenziale (Nuclei di antica formazione) - opere di ristrutturazione:
  - oneri di urbanizzazione primaria mc 8.458,05 x € 3,17= € 26.812,01
  - oneri di urbanizzazione secondaria mc 8.458,05 x € 6,46 = € 54.639,00
  - Oneri di urbanizzazione complessivi € 81.451,01
  - Abbattimento del 90% (art. 64, c. 1), pari a € 73.305,90
  - **Totale dovuto** (€ 81.451,01 - € 73.305,90 =) € **8.145,11**

3. Il costo di costruzione verrà determinato all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire o SCIA e, unitamente all'importo relativo agli oneri di urbanizzazione, sarà corrisposto al Comune con le modalità e alle scadenze convenute o, comunque, in applicazione dei termini di rateizzazione approvati dal comune stesso. In mancanza sarà fatta applicazione dell'art. 16 del DPR 380/2001.

**ART. 5 – DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI; CESSIONE E MONETIZZAZIONE.**

1. A termini dell'art. 47 delle NTA del PdR (paragrafo *Tipologia delle modalità d'intervento ammesse*, punto 5), ai fini della rigenerazione urbana, la quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano di recupero e da cedere al Comune sono calcolate nella misura pari al 20% della superficie territoriale del lotto. Tenuto conto che la St è pari a mq 8.505, le aree oggetto di cessione risultano di (mq 8.505 x 20% = ) mq **1.701**.
2. Il recuperante s'impegna pertanto:
  - a) a cedere gratuitamente al Comune, che accetta, un'area di consistenza pari a mq 1.193, a parte del mappale 52 del foglio 10; la cessione s'intende effettuata alla sottoscrizione della presente convenzione;
  - b) a monetizzare la restante parte pari a mq 508, versando € (mq 508 x € 150 =) 76.200 al momento della sottoscrizione della presente convenzione.
3. L'area di cui al punto a) è individuata nella planimetria allegata (tav. n. 7) alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale.
4. L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
5. Il recuperante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla eventuale rettifica delle confini e delle consistenze dell'area da cedere al Comune; s'impegna, altresì, ad assumersi ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. Qualora, per qualunque motivo, sia accertato che l'area ceduta al Comune sia di misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il

recuperante è obbligato al reperimento dell'area mancante. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento dell'area mancante o della quale non sia possibile l'utilizzazione, il recuperante proceda alla monetizzazione al valore determinato (con apposita delibera comunale o, in mancanza, commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree) dal PGT.

#### **ART. 6 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal Piano di Recupero, l'operatore privato è tenuto a richiedere uno o più permessi edilizi ovvero a depositare Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). I lavori devono essere completati entro tre anni dal rilascio di ciascun titolo abilitativo, fatto salvo il termine massimo indicato all'art. 3.2.
2. A termini dell'art. 38, comma 7bis, della l. reg. 12/2005, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione è determinato al momento dell'approvazione del Piano di Recupero, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la SCIA, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

#### **ART. 7 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici del piano di recupero, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
- ~~2.~~ Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del vigente PGT, al presente Piano di recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti: **a)** l'edificazione di volumi e la realizzazione di spazi esterni con configurazione non radicalmente diversa dal planivolumetrico allegato al presente Piano di recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali; **b)** le varianti parziali che non comportino diminuzione della dotazione di aree per *standard* urbanistici.
3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ossia le varianti aventi per oggetto la modifica di destinazione, di cui al successivo art. 9, che comportino l'obbligo di reperire una quantità di aree per

attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di recupero, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente, né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 8 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano di recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista dal Piano di recupero, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della SCIA saranno reperite le ulteriori aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano di recupero.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché, in luogo della cessione diretta delle maggiori aree, tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art. 12 della l.r. 12/2005 purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale e comunque secondo quanto stabilito con deliberazione comunale o, in mancanza, commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. L'importo del conguaglio della monetizzazione sarà versato contemporaneamente al rilascio dell'atto di assenso o della presentazione della SCIA.
3. Qualora, in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del primo comma, le aree a *standard* già cedute alla sottoscrizione della presente convenzione risultino in eccedenza, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di aree, né in termini di monetizzazione. Ciò, sia in ragione della reversibilità della nuova e diversa destinazione, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

#### **ART. 9 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI**

**1.** Il progetto di piano di recupero è composto da:

1. ESTRATTO DI MAPPA

2. STRALCIO TAVOLA DI PGT – variante 2018

3. STRALCIO TAVOLA PdR 02b – Centro Storico

4. STATO DI FATTO:

4.0 - planimetria generale scala 1:400

4.1 - edificio 1 piante, prospetti e sezione scala 1:200

4.2 - edificio 2 piante, prospetti e sezione scala 1:200

4.3 - edificio 3 piante scala 1:200

4.4 - edificio 3 prospetti e sezioni scala 1:200

4.5 - documentazione fotografica

4.6 - documentazione fotografica

5. PROGETTO

5.0 - planivolumetrico scala 1:400

5.1 - pianta piano interrato 1:200

5.2 - pianta piano terra 1:200

5.3 - pianta piano primo 1:200

5.4 - pianta piano sottotetto 1:200

5.5 - pianta copertura 1:200

5.6 - sezioni 1:200

5.7 - prospetti 1:200

5.8 - rendering

6. CALCOLO DELLE CONSISTENZE

7. PLANIMETRIA CON DIMENSIONAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO  
E INDIVIDUAZIONE DELL'AREA A STANDARD

8. RELAZIONE TECNICA

9. RELAZIONE GEOLOGICA

10. COMPUTO METRICO E PREVENTIVO DI MASSIMA

11. SCHEMA CONVENZIONE

**2.** .....Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il recuperante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

**ART. 10 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti i frazionamenti, la pubblicazione di avvisi e quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del recuperante.

#### **ART. 11 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il recuperante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il recuperante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che la cessione dell'area di cui al presente atto è fatta in esecuzione del PGT; trova, altresì, applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della l. 21 novembre 2000 n. 342, per cui la cessione dell'area di cui alla presente convenzione non è rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto...

Cornaredo, .....

La proprietà

Per il Comune