

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI RECUPERO EX COMPARTO G3 DI VIALE
VARESE N. 29, IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.).

, identificato al C. T. al Fg. 9 mapp 3042, 760 e parte dei Mappali 3406,4350 e 963.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno____, addì____ in____, avanti a me Dottor____ Notaio residente
in____, iscritto al Collegio Notai di____, senza assistenza di testimoni avendo le
parti di comune accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato, sono
personalmente comparsi:

- Il signor____, nato a____ il____, domiciliato in Binago pres-
so il civico Palazzo Municipale, che dichiara di intervenire al presente atto nella
propria qualità di rappresentante del Comune di Binago con sede in Piazza V. Ve-
neto n.5, codice fiscale e partita I.V.A. n.00490260130, nel cui nome ed interesse
agisce nel presente atto in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia
Privata in forza di decreto sindacale n. ____del____, in
esecuzione della delibera di ____ n. ____ del____, esecutive ai sensi
della Legge n.267/2000, che in copia conforme si allega al presente atto sotto le
lettere "A";

- il signor _____ nato a _____ il _____, residente in
____ (____), Via _____, che interviene nel presente atto nella sua qua-
lità di Legale rappresentante pro tempore della società " _____ "
con sede legale a Binago,

attuali proponenti Sig.ri

~~FORNARI~~ nato a ~~_____~~ (____) il ~~20/01/1969~~ residente a ~~_____~~ (____) in ~~_____~~
~~_____~~ n. ~~_____~~ - C.F. ~~_____~~

~~GIOMINI~~ nata a ~~_____~~ (____) il ~~20/01/1969~~ residente a ~~_____~~ (____) in ~~_____~~
~~_____~~ n. ~~_____~~ - C.F. ~~_____~~
proprietari delle aree in seguito elencate, in seguito per brevità definito Soggetto
Attuatore.

PREMESSO CHE

il Soggetto Attuatore è proprietario degli immobili / terreni censiti al Catasto Urbano e
terreni:

- un fabbricato con annessa area di pertinenza in parte già oggi adibito a superficie di vendita

ed in parte ad uso serre, magazzino, deposito automezzi ed attrezzi agricoli e locali accessori ed annesso appartamento al primo piano,
così distinto nel Catasto Fabbricati del predetto Comune:

foglio n. 3, mappale n. 3042 subalterno 701, Viale Varese n. 29, p. S1-T, Cat. D/10,
Rendita Euro 4.080,42;

foglio n. 3, mappale n. 3042 subalterno 702, Viale Varese n. 29, p. T-1, Cat. D/10,
Rendita Euro 3.975,78;

foglio n. 3, mappale n. 3042 subalterno 2, Viale Varese n. 29, p. 1, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, Rendita Euro 296,96;

foglio n. 3, mappale n. 3042 subalterno 703, Viale Varese n. 29, p. T, bene comune non censibile;

e così distinta l'area di pertinenza su parte della quale insiste il fabbricato nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio n. 9 (foglio reale n. 3): **mappale n. 3042, ente urbano**, Ha 00.59.00, senza redditi;

- intera superficie dei terreni:

così distinti nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio n. 9 (foglio reale n. 3):

- **mappale n. 760**, semin. arbor., Cl. 1, Ha 00.10.90, R.D. Euro 6,76, R.A. Euro 5,07:

- parte della superficie dei terreni:

così distinti nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio n. 9 (foglio reale n. 3):

- **mappale n. 963**, semin. arbor., Cl. 1, Ha 00.08.60, R.D. Euro 5,33, R.A. Euro 4,00;

- **mappale n. 3406**, semin. arbor., Cl. 1, Ha 00.05.30, R.D. Euro 3,28, R.A. Euro 2,46;

- **mappale n. 4350**, semin. arbor., Cl. 1, Ha 00.01.60, R.D. Euro 0,99, R.A. Euro 0,74;

coerenze in corpo: Strada Statale 342-Briantea, mapp. 961, mapp. 4042, mapp. 963 (porzione di mappale esclusa dal comparto), mapp. 4350 (porzione di mappale esclusa dal comparto), mapp. 3406 (porzione di mappale esclusa dal comparto) mapp. 965, Strada Provinciale n. 65- via Adua, mappale 5792.

in forza di atto a rogito del Notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 3 dicembre 2014, Rep. n. 2604/2032, registrato a Monza il 16 dicembre 2014 al n. 21063, S. 1T

Il compendio è condotto in affitto dalla società "AZIENDA AGRICOLA ORTOFLOR DI FORLANI ALESSANDRO - S.N.C." con sede in Binago, Viale Varese n. 29, in forza di contratto sottoscritto in data 11 novembre 2014, registrato a Como il 20 novembre 2014 al n. 6019, S. 3T;

1. il Soggetto Attuatore dichiara la propria volontà a dare esecuzione al Piano di Recupero in Variante al PGT e ad assumersi i relativi obblighi, così come contenuti nella presente convenzione, impegnandosi nei confronti del Comune, per sé e per gli aventi causa e diritto a qualsiasi titolo;

2. il Comune di Binago è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C. n. 50 del 29/10/2009, pubblicato sul BURL della Reg. Lombardia n° 12 del 24.03.2010, e relative alla revisione in variante al PGT adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 31 il 22 ottobre 2013, approvata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 02 del 18 marzo 2014, pubblicato sul B.u.r.l. - Serie Avvisi e Concorsi n. 16 del 16 aprile 2014 e successiva 2^ variante al P.G.T. approvata definitivamente con delib. del Consiglio Comunale n. 37 del 26/07/2019, pubblicato sul B.u.r.l. - Serie Avvisi e Concorsi n. 49 del 04/12/2019;
3. il vigente Piano di Governo del Territorio classifica l'immobile di cui sopra localizzato in fregio al viale Varese, quale "ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – produttivi / P.A.V.P." - con riferimento alle prescrizioni di cui all'articolo 17.4 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.
4. A seguito di progetto planivolumetrico presentato in data 26.11.2007, protocollo 7896, a firma dell'architetto Alberto Rimoldi con studio in Veniano, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 120 del 30.10.2008, in data 12.03.2009 veniva stipulata tra il Comune di Binago ed i signori Forlani Alessandro e Cusini Valeria la convenzione urbanistica denominata "Atto per l'attuazione del planivolumetrico del comparto G3 del Comune di Binago, viale Varese" che prevedeva la possibilità edificatoria di una Superficie Lorda di Pavimento – SLP – a destinazione commerciale pari a 1.200 metri quadrati localizzati in due differenti nuove medie strutture di superficie di mq. 600 ciascuna; alla data odierna i lottizzanti non hanno ancora dato attuazione a quanto contenuto nell'accordo programmatico stipulato.
5. in data 19/03/2024 – prot. 2975, il Soggetto Attuatore ha presentato presso lo Sportello per l'edilizia del Comune di Binago richiesta di Piano di Recupero in Variante al PGT vigente redatto dall'Arch. Paternostro Alessandro, iscritto all'ordine Architetti della Provincia di Varese al n..... con studio in Varese via Leopardi n. 215, per attuazione Piano di Recupero "ex comparto G3" di viale Varese n. 29, in variante al vigente PGT mediante demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione edificio ad uso commerciale di media struttura di vendita alimentare (mq. 1500,0) con superficie coperta di mq. 2.350. A tal fine è stata depositata in data 24/04/2024 prot.3995 Rapporto Preliminare di Piano di Recupero- "ex comparto G3" di viale Varese n. 29 in Variante al PGT a firma dell'Architetto Castelli Giovanni con studio in Laveno Mombello, via Marteggia, n. 38.
6. L'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità Procedente, con Decreto prot. n. 5213 del 23.05.2025 ha ritenuto di non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la suddetta proposta di piano di recupero "ex comparto G3" di viale Varese n. 29, in variante al vigente P.G.T;
7. che il progetto piano volumetrico integrato in data 17/07/2025 prot. 7712 e 7713 in data 19/09/2025 prot. 9838, in data il 06/10/2025 prot 10295 e in data _____, prot n. _____, ha ottenuto parere preventivo, ai sensi art. 8 comma 5 del vigente Regolamento d'Ambito Servizio Acquedotto, da parte di Como Acqua s.r.l. con nota COACQ-2025-0019205 del 07/10/2025, ns. prot. 10350;

8. ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, lo stesso Piano di Recupero è stato adottato dal Comune di Binago con delibera di Consiglio Comunale n. __ del _____;
9. - che successivamente detto progetto di Recupero è stato sottoposto al deposito ed alle eventuali osservazioni ed opposizioni dal _____ al _____;
10. - che non sono /sono state depositate proposte osservazioni ed opposizioni al proposito;
11. - che successivamente è stato approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. __ del _____, pubblicata sul BURL n. __ - Serie Inserzioni del _____;
12. - che l'iter autorizzativo di detto Piano di Recupero in Variante al PGT è di competenza esclusiva dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale n. 12/05;
13. che l'intervento è assoggettato ai seguenti parametri:

dati generali dell'intero ambito ex G3 viale Varese:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - ST Superficie territoriale | mq. 7.140,00 |
| - SC Superficie coperta ammissibile | mq. 2.500,00 |
| - destinazione: | mq. 1500,00 commerciali + mq. 1.000,00 deposito-uffici |
| - rapporto percentuale Sc/St | 35,02 % |

S.C. assegnata massima in ampliamento con Piano di Recupero in Variante al P.G.T. mq. 1075,85;

di cui:

S. commerciale assegnata con Piano di Recupero in Variante al P.G.T. mq. 318,00

S. deposito assegnata con Piano di Recupero in Variante al P.G.T. mq. 757,85

TUTTO CIÒ PREMESSO

E considerato, tra le parti detti comparenti si assumono per i propri eredi e successori e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Binago, i seguenti obblighi:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1.

(valore giuridico delle premesse)

Le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente atto di convenzione, e per quanto non contenuto e previsto del presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, Statale, Regionale, Provinciale e Comunale.

ARTICOLO 2.

(Oggetto della convenzione)

La presente convenzione è finalizzata a disciplinare gli interventi previsti dal Piano di Recupero. Costituiscono parte integrante del presente atto sia le premesse che gli allegati di progetto.

ARTICOLO 3.

(Elaborati del Piano di Recupero in Variante al PGT)

Il Recuperante procede all'esecuzione del Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Binago secondo le tavole allegate agli atti comunali, per quanto di competenza operando sulle aree in proprietà e sulle quali si hanno i diritti legali.

Si dà atto che il progetto di Piano di Recupero comprende la seguente documentazione che fa parte integrante e sostanziale del presente atto:

Richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia

Elenco degli allegati

Soggetti coinvolti e documenti

Delega dei soggetti coinvolti

Elenco dei mappali del comparto

Relazione tecnica (comprese schede catastali, scheda tecnica pavimentazione filtrante)

Documentazione fotografica

Determinazione valore beneficio pubblico

Tavola 1 – inquadramento urbanistico

Tavola 2 – rilievo piani altimetrico

Tavola 3 – individuazione comparto del piano di recupero

Tavola 4 – individuazione opere in demolizione e nuova costruzione

Tavola 5 – individuazione sottoservizi

Tavola 6 – planivolumetrico in progetto e localizzazione area standard di uso pubblico

Tavola 7 – profili schematici degli edifici esistenti e in progetto

Tavola 8 – stato dei luoghi, planimetria generale

Tavola 9 – stato dei luoghi, planimetria e schema calcoli

Tavola 10 – stato dei luoghi, piante e sezioni

Fotorender

VAS – controdeduzioni ai soggetti competenti

Studio di impatto viabilistico – elaborato 01 relazione

Studio di impatto viabilistico – elaborato 02 allegati

Previsione di impatto acustico prodotto dall'attività in ambiente esterno

Relazione geologica e geotecnica

Verifica di compatibilità dell'impatto commerciale

Relazione di invarianza idraulica

Domanda allacciamento fognatura

Richiesta fornitura elettrica

Scheda tecnica barriere acustiche

Dichiarazione contaminazione e Relazione Finale

Bozza di convenzione

Relazione illustrativa della variante urbanistica (elaborato R.v)

La metratura globale massima di progetto espressa in mq. di S.C. in ottemperanza delle N.T.A. di attuazione risulta così distinta:

- S.C. TOTALE IN PROGETTO	MQ. 2.500,00
---------------------------	--------------

Di cui:

- S.L.P. COMMERCIALE IN PROGETTO	MQ. 1.500,00
----------------------------------	--------------

- S.L.P. A DEPOSITO IN PROGETTO	MQ. 1.000,00
---------------------------------	--------------

Detti elaborati sono depositati agli atti del Comune e, anche se non materialmente allegati alla presente Convenzione, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 4.

(Attuazione del Piano di Recupero in Variante al PGT)

Il Soggetto Attuatore, nel rispetto della presente convenzione, potrà costruire l'edificio interessato dal progetto ed attrezzare le superfici scoperte pertinenti oggetto del Piano di Recupero in Variante al PGT nel rispetto dei limiti e delle caratteristiche dello stesso progetto.

In fase di costruzione è consentito apportare le varianti consentite dalla normativa urbanistico edilizia vigente che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici del Piano di Recupero in Variante al PGT, 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.

ARTICOLO 5.

(Dotazione standard e monetizzazione)

In relazione alla dotazione di Legge così come definiti dal P.D.S del PGT vigente, si rende necessario la cessione minima di un'area a standard pari al 100% di quella commerciale pari a mq. 2.500,00, tenuto conto che per il comparto oggetto della presente convenzione è prevista l'individuazione di AREE STANDARD così distribuite:

a) parcheggio pubblico esterno	mq.	1962,07
b) superficie da monetizzare	mq.	537,93
totale	mq.	2.500,00 = a mq. 2.500,00.

a) ed ai sensi dell'art. 11 Nta del PGT vigente, il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Binago:

Ad assoggettare a servitù di uso pubblico, compatibilmente con il normale orario di esercizio dell'attività insediata nelle proprietà in oggetto, segnalata da idonea segnaletica, la porzione di area scoperta adibita a parcheggio pubblico comprensiva dell'area di manovra, con accesso diretto da Via Adua- Strada Provinciale 65 e da Viale Varese- Strada Statale Briantea, avente una superficie reale di mq. 1962,07. Tale area per ragioni di sicurezza, sarà protetta, durante le ore notturne e comunque nelle ore di chiusura al pubblico delle normali attività commerciali, da sbarre;

A provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria (compresa l'attività di conservazione nello stato originario) della predetta area standard di uso pubblico.

b) In relazione al disposto dell'art. 9 della L.R. 12/05 e dell'art. 11 delle n.t.a. del P.d.R. del P.g.t. vigente, commisurato al reale incremento della superficie in ampliamento prodotto dal presente Piano di Recupero in variante al PGT, così come previsto dal Piano dei Servizi del Pgt vigente, si rende necessaria l'asservimento ad uso pubblico di un'area, pari a mq. 1075,00 così determinata:
mq. 1075,00 (superficie coperta massima in ampliamento) * 100% = mq. 1075,00.

Ritenuto che per la superficie coperta massima in ampliamento, l'Amministrazione Comunale non ritiene necessario il reperimento in loco della corrispondente superficie a Standard Pubblico, l'area di legge pari a mq. 537,93 verrà compensata, ai sensi dell'art. 11 delle n.t.a. del P.d.r. del P.g.t. vigente, così come previsto dall'art. 46 comma 1a della L.R. 12/05, come di seguito: gli attuatori corrispondono, all'atto di sottoscrizione della presente convenzione al comune di Binago, la somma di €. 60.505,80, somma così determinata: mq. 537,93 x €/mq. 112,48 valore unitario previsto per la acquisizione delle aree standard determinato aggiornato su base ISTAT al maggio 2025 come da Determinazione beneficio pubblico e standard approvata con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ che si allega alla presente sotto la lettera " ".

All'atto della stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore versa l'importo di **€ 60.505,80** (sessantamila cinquecentocinque,80) (ottenuti da mq. 537,93 x €/mq. 112,48), alla Tesoriere Comunale presso l'Agenzia _____ di _____ in data _____ di cui alla quietanza n.° _____ che si allega al presente atto sotto la lettera "___",

ARTICOLO 6.

(Beneficio pubblico derivante dal Piano di Recupero in Variante al PGT ai sensi art. 16 DPR 380/2001)

All'atto della stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'obbligazione contenuta in calce alla scheda dell'ambito EX COMPARTO G3 DI VIALE VARESE N. 29 di PGT, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione determinato dal Piano di Recupero in Variante al PGT ai sensi art. 16 comma 4 lett. d-ter D.P.R. 380/2001, come beneficio pubblico aggiuntivo per un incremento di superficie coperta di mq. 1075,85, valore quantificato nell'ambito del documento "*conteggio economico per bonus volumetrici*" versa l'importo di **€ 215.170,00** (duecentoquindici milacentosettanta,00) (ottenuti da mq. 1075,85 x €/mq. 400,00), al Tesoriere Comunale presso l'Agenzia _____ di _____ in data _____ di cui alla quietanza n.° _____ che si allega al presente atto sotto la lettera "___",

ARTICOLO 7.

(Oneri concessori)

Non sussistendo l'obbligazione in capo al Soggetto Attuatore della realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere al Comune gli **oneri**, complessivamente determinati nell'ammontare di:

a) ristrutturazione edilizia (in applicazione art 44 comma 8 L.r. 12/045 e smi, riduzione al 60%):

primarie mq. 1424,15 * €/mq. 25,00 (62,49*60%) = **€ 35.598,78** (euro trentacinquemilacinquecentonovantotto,78)

secondarie mq. 1424,15 * €/mq. 8,35 (20,86*60%) = **€ 11.885,88** (euro undicimilaottocentottantacinque,88)

(tariffe aggiornate con delibera Consiglio Comunale n.° 20 del 12 maggio 2000)

b) Nuova costruzione:

primarie mq. 1.075,85 * €/mq. 62,49 = **€ 67.231,24** (euro sessantasettemiladuecentotrentuno,24)

secondarie mq. 1.075,85 * €/mq. 20,86 = **€ 22.447,46** (euro ventidue mila quattrocentoquatantasette,46)

(tariffe aggiornate con delibera Consiglio Comunale n.° 20 del 12 maggio 2000)

L'intero contributo degli oneri di urbanizzazione sarà determinato in via definitiva, in relazione alla superficie effettiva dell'edificio da realizzare a seguito di emanazione del provvedimento finale di Permesso di Costruire da parte dello Sportello delle imprese di Olgiate Comasco.

c) contributo commisurato al costo di costruzione determinato ai sensi art. 16 commi 8 e 9 del D.P.R. 380/2001 in relazione al costo degli interventi stessi (valore da quantificare mediante presentazione in fase di richiesta di permesso di costruire di "*computo metrico estimativo*" a cui verrà applicata in percentuale

- l'aliquota dell'10% per la superficie di nuova costruzione commerciale,
- l'aliquota dell'10% per la superficie di nuova costruzione a deposito considerata al 75%,
- l'aliquota dell'5 % per la superficie di demolizione e ricostruzione commerciale (percentuale determinata con delibera Consiglio Comunale n. 33 e 34 del 28.02.1978)

L'intero contributo di costruzione sarà determinato in via definitiva, in relazione alle caratteristiche dell'edificio da realizzare a seguito di emanazione del provvedimento finale di Permesso di Costruire da parte dello Sportello delle imprese di Olgiate Comasco.

ARTICOLO 8.

(Durata della convenzione)

La presente convenzione avrà validità corrispondente al periodo temporale consentito dal Permesso di Costruire, con decorrenza dal rilascio dello stesso e fatte salve eventuali proroghe consentite per legge.

ARTICOLO 9.

(Inadempienze e sanzioni)

In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore alle disposizioni ed alle pattuizioni contenute nella presente convenzione il Comune, previa messa in mora, potrà sospenderne l'efficacia.

Gli eventuali provvedimenti di sospensione saranno revocati ad avvenuto adempimento e/o esecuzione e previo rimborso al Comune stesso delle spese eventualmente sostenute.

ARTICOLO 10.

(Spese e trascrizione)

Tutte le spese e competenze di rogito, le imposte e tasse, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione della presente Convenzione, nonché ogni altra spesa riguardante la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore.

Viene richiesto il trattamento fiscale previsto per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali ed in ogni caso si chiede l'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

ARTICOLO 11.

(Eventuale contrasto tra elaborati di Progetto e Convenzione)

In caso di contrasto tra gli elaborati di Progetto e la Convenzione prevalgono i dati e le disposizioni risultanti in quest'ultima.

ARTICOLO 12.

(Riferimento a leggi e regolamenti)

Per quanto non espressamente riportato nella presente Convenzione, si farà riferimento alle leggi e regolamenti sia generali e sovraordinati che comunali vigenti per la disciplina urbanistica, paesaggistica, edilizia ed igienico sanitaria.

ARTICOLO 13.

(Norma finale)

Ne è data lettura alle parti, che lo confermano e meco sottoscrivono dopo aver rinunciato espressamente alla lettura degli allegati per averne in precedenza preso cognizione.

La presente Convenzione è la precisa, completa e fedele espressione della volontà delle parti e si compone di n. ____ facciate.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Soggetto Attuatore

Per il Comune

Il Notaio Rogante