

BOZZA DI CONVENZIONE

ATTO PUBBLICO DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO COMPARTO PR-04 -SUB- COMPARTO 1-AI SENSI DELL'ART. 27 e 28 DELLA LEGGE 05/08/1978, N° 457 DI INIZIATIVA PRIVATA –in Binago Via Vigna Grande , Via Roma - distinto al fg. 9 mappali 2387, 4230, 4270

L'anno duemila____, il giorno ____, del mese di _____, nello studio in
_____ davanti a me Dott. _____Notaio in _____
iscritto al Collegio Notarile di _____, non assistito da testimoni per
espressa e concorde rinunzia fatta dai componenti con il mio consenso, sono
comparsi i Signori:

- _____ nato a _____ il _____, residente
in _____, Via. _____, n. __, cod. fisc. _____, che
interviene nel presente atto in rappresentanza del Comune di Binago, con sede in
p.zza V.Veneto n° 5 c.f. e partita I.V.A. n° 00490260130, in prosieguo chiamato
"Comune", nel cui nome ed interesse agisce nel presente atto, in esecuzione alle
delibere del Consiglio Comunale n.° __ del _____ e n. ____ del _____,
esecutive ai sensi dell'art. 47 della Legge 08/06/1990, n.° 142, che in copia autentica
si allegano al presente atto sotto le lettere “__” e “__”;

la Società “TECNO IMMOBILIARE RU.PE. S.A.S. DI RUSCONI
ANNAMARIA & C. con sede in Venegono Inferiore, Via Fratelli J. e R. Kennedy
n. snc, codice fiscale e partita IVA 02864380122

legalmente rappresenta dalla Sig.ra _____ C.F. _____
_____, nata a _____ (____) il _____ residente in _____ (____) via
_____ n. _____

In qualità di unico socio accomandatario e legale rappresentante

PREMESSO:

A) – che la Società “TECNO IMMOBILIARE RU.PE. S.A.S. DI RUSCONI ANNAMARIA & C, è proprietaria di al Catasto terreni i mappali 4270, 2387, 4230, sui quali insistono fabbricati rustici a cascina (lato sud e nord) con annessi di edificazione più recente individuati catastalmente come segue:

foglio 4:

- **particella 2387 sub. 702**, piano T, categoria C/2, classe 2, mq. 32, Rendita catastale Euro 46,27

unità immobiliare composta da tre locali uso ripostiglio , deposito e portico confinante con proprietà di terzi, mappale 2387 sub. 701, strada Via Vigna Grande, fabbricato e area al mappale 4270, a mappale 2387 sub. 1;

- **particella 2387 sub. 704**, piano 1, categoria A/3, classe 2, Vani 3,5, Rendita catastale Euro 155,45;

unità immobiliare composta da due vani cucina e camera , da un ripostiglio da tre vani deposito al piano primo, con annessa area esterna, confinante con proprietà di terzi, mappale 4270, strada Via Vigna Grande, proprietà di terzi, mappale 2387, mappale 2387 sub. 1

- **particella 2387 sub. 1**, piano T, categoria C/6, classe 3, mq. 32, Rendita catastale Euro 84,29;

vano ad uso autorimessa al piano terra, confinante con area esterna mappale 2387, mappale 2387 sub. 3, mappale 4270 di catasto terreni ; mappale 2387 sub. 702

- **particella 2387 sub. 2**, piano 1, categoria C/2, classe 1, mq. 32, Rendita catastale Euro 39,66

locale di deposito al piano primo, confinante con area esterna mappale 2387, mappale 2387 sub. 3, mappale 4270 di catasto terreni ; mappale 2387 sub. 704

- **particella 2387 sub. 3**, piano T-1, categoria C/2, classe 1, mq. 32, Rendita catastale Euro 39,66

due locali magazzino al piano terra, e sottotetto al piano primo, confinante con area esterna mappale 2387, mappale 4270 di catasto terreni, mappale 2387 sub. 1 e 2,

- **particella 2387 sub. 706**, piano T-1, categoria C/2, classe 1, mq. 27, Rendita catastale Euro 33,47

locale di deposito al piano terra e al piano primo, confinante con area esterna mappale 2387, mappale 2387 sub. , mappale 4230 sub. 502, mappale 4270 di catasto terreni

- **particella 4230 sub. 502**, piano T-1, categoria C/2, classe 3, mq. 45, Rendita catastale Euro 76,89

locale magazzino al piano terra e fienile al primo piano , confinante con area esterna mappale 4228, mappale 4230 sub. 503, mappale 4270 di catasto terreni, mappale 2387 sub. 506, mappale 4230 sub. 501

- **particella 4230 sub. 503**, piano T-1, categoria C/6, classe 3, mq. 31, Rendita catastale Euro 81,65

box al piano terra e fienile al piano primo, confinante con confinante con area esterna mappale 4228, mappale 4271 di catasto terreni, mappale 4270 di catasto terreni, mappale 4230 sub. 502

B) che il Comune di Binago è dotato di Piano Governo del Territorio – approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 29/10/2009,

pubblicato sul BURL della Regione Lombardia n° 12 del 24 marzo 2010 , successiva 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 variante al PGT approvata definitivamente con delibera 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;

C) che il vigente Piano Governo del Territorio destina le porzioni di cui sopra in zona omogenea di tipo N.A.F.– nuclei di antica formazione – Art. 16.1) , “prescrizioni” a.1 e a.2 delle n.t.a. del P.d.r.; individuandone l’attuazione come Piano di Recupero – Via Vigna Grande , Via Roma , sub comparto 1

I fabbricati esistenti inseriti nella perimetrazione di Piano di Recupero sono rappresentato nella scheda edifici del Pgt vigente scheda n. 217; 218 p; 230; e 252.

D) che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, da eseguire sugli immobili di cui sopra, sono consentiti previa approvazione di un “Piano di Recupero” (P. di R.), ai sensi dell’art.16.1, prescrizioni . individuato ai sensi dell’art. 27 comma III° - art. 28 della Legge 5.8.1978, n.° 457, mediante delibera del Consiglio Comunale n.° __ del _____, esecutiva ai sensi de Legge che si allega alla presente sotto la lettera “__”;

E) che la proprietà dei suddetti immobili, ha manifestato la volontà di avvalersi della facoltà di cui all’Art. 30 della Legge 5.8.1978, n.° 457, presentando agli Uffici Comunali di Binago in data 04.12.2025, prot. n.° 12363 e s.i.m., l’istanza per l’approvazione di un progetto di Piano di Recupero, redatto dall’Architetto Lantarotti Roberta, residente in Binago, Via C. Colombo n. 30, in attuazione alle previsioni del P.G.T. vigente;

F) che il progetto di piano di Recupero del comparto sopra citato nelle premesse di cui sopra è stato adottato, così come previsto dall’art.14 della Legge

Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.i.m, con deliberazione della Giubta Comunale n. __ del _____, esecutiva a termine della Legge 08/06/1990, n.° 142, esecutiva ai sensi della Legge n.° 142/1990, che si allegano alla presente sotto le lettere “__”;

G) che successivamente detto progetto di recupero è stato sottoposto al deposito ed alle e eventuali osservazioni ed opposizioni dal _____ al _____;

H) che non sono state proposte osservazioni ed opposizioni al proposito ed è stato approvato definitivamente con delibera di Ginta Comunale n.° ____ del ____;

I) che, in attuazione del suddetto piano di Recupero- sub comparto 1- il richiedente prevede l'esecuzione di un intervento di ristrutturazione edilizia mediante la demolizione dei fabbricati esistenti e la loro ricostruzione su sedimi solo in parte diversi e allineamenti in altezza per una volumetria complessiva pari a mc. 1509,71 con parziale cambio d'uso da rustico a residenziale di mc. 821,86, come meglio rappresentato nella tavola grafica TAV. 16B

L) che l'attuazione del suddetto comparto non prevede cessione di aree a standard (in quanto gli immobili di affacciano nelle corti interne) e quindi non si hanno a disposizione aree idonee per un uso pubblico.

M) che l'immobile soggetto ad intervento di ristrutturazione edilizia nell'ambito del piano di Recupero regolato dalla presente convenzione, è attualmente libero;

N) che la proprietà ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

VISTO: - La Legge 17 agosto 1942 n.° 1150 e s.m.i. i DD.MM. 1 aprile 1968, n.° 1404, 2 aprile 1968, n.° 1444, il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la Legge 05 agosto 1978, n.° 457 e la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;

Tutto ciò premesso e considerato, assumono per sé eredi e successori e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, e nei confronti del Comune di Binago, i seguenti obblighi:

Art. 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.

Art. 2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: La proprietà procede all'attuazione del Piano di Recupero approvato Comune di Binago secondo le tavole allegate agli atti comunali, parte integrante e sostanziale del presente atto:
-Relazione illustrativa, , bozza atto di convenzione, documentazione fotografica, computo metrico per realizzazione cabina

TAV. 1 – PLANIMETRIA GENERALE PIANTA COPERTURA –STATO ATTUALE scala 1:200

TAV. 2 – PIANTE PIANO TERRA – STATO ATTUALE scala 1:100

TAV. 3 – PIANTE PIANO PRIMO – STATO ATTUALE scala 1:100

TAV. 4 – PROSPETTI E SEZIONI –STATO ATTUALE scala 1:100

TAV. 5 – PROSPETTI E SEZIONI – STATO ATTUALE scala 1:100

TAV. 6 – PIANTA DELLA COPERTURA – PROGETTO scala 1:100

SCHEMA DELLA FOGNATURA – PROGETTO scala 1:100

PARTICOLARE COSTRUTTIVO scala 1: 50

..... INQUADRAMENTO URBANISTICO- CATASTALE

TAV. 7 – PIANTA PIANO TERRA – PROGETTO scala 1:100

TAV. 8 – PIANTE PIANO PRIMO E SECONDO – PROGETTO scala 1:100

TAV. 9 – PROSPETTI E SEZIONI – PROGETTO scala 1:100

TAV. 10a – PROSPETTI E SEZIONI – PROGETTO scala 1:100

TAV. 11 – PIANTE – COMPARATIVA scala 1:100

TAV. 12 – PROSPETTI E SEZIONI – COMPARATIVA scala 1:100

TAV. 13a – PROSPETTI E SEZIONI – COMPARATIVA scala 1:100

TAV. 14a – CALCOLO VOLUME IN DEMOLIZIONE E UN PROGETTO scala 1:100

TAV. 15b – CALCOLO VOLUME GEOMETRICO CORPO 1 E VOLUME LOTTO COMPARTO SUB 2

TAV. 16b – CALCOLO STANDARD DA MONETIZZARE

TAV. 17 – OPERE DI URBANIZZAZIONE: CABINA ENEL

La cubatura globale del sub comparto esistente oggetto di demolizione assomma a mc. 1387,87, di cui a destinazione residenziale mc. 210,51;

il volume di ricostruzione per un totale di mc. 1509,71 come da dimostrazione alla tav. 14A- calcolo ai sensi dell'art. 3 n.t.a , tale da rimanere all'interno della maggiorazione di volume massima consentita rispetto all'esistente del 10% ai

sensi dell'art. 16.1-prescrizioni a.2 delle n.t.a. finalizzate ad allineamenti e ricomposizioni.

Si rileva altresì che dal volume di progetto deve essere dedotta la volumetria di mc. 56,84 relativa alla quota della superficie dell'autorimessa minima di legge rispetto al volumetria residenziale esistente (mc. 210,51 / 10 mq./mc. pari a mq. $21,05 * h. 2.70 = mc. 56,84$), inferiore al volume totale esistente.

Art. 3 CONTRIBUTO PER LE SPESE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA: I proprietari, in relazione al disposto del par. II, V° comma dell'art. 28 della legge 17/08/1942, n.°1150, e successive modifiche, nonché in base alle previsioni della deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 29/10/1991, e n.° 20 del 12 maggio 2000, esecutive ai sensi di Legge avente per oggetto l'applicazione degli "oneri di urbanizzazione", si obbligano per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo

a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

a) realizzazione cabina enel comprensivo di predisposizione sottofondo e frazionamento catastale, come da indicazione di E_distribuzione,

come meglio individuato nella tavola 17, per un importo complessivo pari a €. 25.625,00 iva esclusa che risulta superiore a

a) Euro 1.166,37, importo derivante dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria (Euro/mc. $1,94 * 40\% = € 0.764$), determinati con delibera di Consiglio Comunale n.20 del 12 maggio 2000, alla volumetria massima edificabile (mc. 1.526,66).

Art. 4 CONTRIBUTO PER LE SPESE DI URBANIZZAZIONE

SECONDARIA: I proprietari, in relazione al disposto del par. II, V° comma dell'art. 28 della legge 17/08/1942, n° 1150, e successive modifiche, nonché in base alle previsioni della deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 29/10/1991, e n.° 20 del 12 maggio 2000, esecutive ai sensi di Legge avente per oggetto l'applicazione degli "oneri di urbanizzazione", si obbligano per se e per i

suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare all'atto di rilascio del singolo permesso di costruire o atto equipollente, al comune a titolo di quota parte di oneri di urbanizzazione primaria un importo pari a:

- €/mc. 1.168 (€ 2,92 * 40%) del volume vuoto per pieno del fabbricato di nuova costruzione con destinazione residenziale

Art. 5 CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

E DIRITTI DI SEGRETERIA: I proprietari, si obbligano per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare la quota di contributo commisurata al costo di costruzione relativamente alla porzione di nuova costruzione residenziale, all'atto di rilascio dei singoli permessi di costruire o atti equipollenti degli interventi compresi nel presente Piano di recupero.

Il tutto determinato ai sensi ai sensi all' art. 64 comma 7 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, nella misura stabilita in relazioni alle caratteristiche dell'edificio da realizzare.

Art. 6 CESSIONE DI AREA PER STANDARDS URBANISTICI:

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 abitativo prodotto dal presente piano di recupero, in relazione agli effettivi vani abitabili, così come previsto dal piano dei servizi del Pgt vigente, si renderebbe necessario la cessione di un'area, pari a mq. 150,50 così determinata: mc. 821,86 (volumetria residenziale oggetto di cambio di destinazione da rustico in abitazione) * 26,5 mq. per abitante / 150 mc. = mq. 150,50

Nell'impossibilità di reperire l'area di legge pari a mq. 150,50, 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: I proprietari corrispondono, all'atto di sottoscrizione della presente convenzione al comune di Binago, la somma di €. 9.030,00, somma così determinata: mq.

150,50 x €/mq. 60,00 valore unitario previsto per la acquisizione delle aree standard determinato come da perizia redatta dall'ufficio tecnico comunale approvata con delibera di Giunta Comunale n. ____ del ____ che si allega alla presente sotto la lettera “ “.

I proprietari hanno prima d'ora versato la somma di €. 9.030,00, Tesoriere Comunale presso l'Agenzia _____ di _____ in data _____ di cui alla quietanza n.° ____ che si allega al presente atto sotto la lettera “ ”;

Art. 7 AGIBILITA'

I proprietari prendono atto che il Comune ha la facoltà di sospendere l'efficacia della Scia di agibilità dei locali se non quando i lottizzanti o chi per essi siano stati adempiuti agli obblighi assunti con la presente convenzione.

Art. 8 ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI: I proprietari si impegnano, in caso procedano all'alienazione: di una porzione di fabbricato o dall'intero fabbricato, a trasmettere ai futuri acquirenti gli oneri di cui alla presente atto di convenzione.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singole porzione di fabbricato sia nell'alienazione dell'intero comparto di recupero, i proprietari ed i suoi successori aventi causa qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Art. 9 TITOLI DI PROPRIETA': I proprietari hanno consegnato al Comune copia del titolo, a dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree comprese nel comparto del presente piano di Recupero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli.

Art. 10 PROGETTI: I proprietari si impegnano a far presentar, il progetto di ogni singola intervento e di qualsiasi altro lavoro attinente, entro i limiti dell'approvazione data. Tali modifiche dovranno essere comunque tali da non comportare una sostanziale modifica di progetto e non potranno incidere sul dimensionamento globale dell'insediamento previsto dalle tavole progettuali del piano di recupero e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Art. 11 DURATA: L'attuazione del piano di Recupero, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente atto di convenzione secondo le indicazioni di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto di convenzione, entro 5 (cinque) anni dalla data della sua sottoscrizione.

Art. 12 ALTRI PATTI PARTICOLARI: I proprietari prendono atto che Il Comune si riserva la facoltà di fissare altre condizioni o modalità esecutive non contemplate nella norma della presente convenzione qualora intervengano particolare comprovanti motivi d'interesse pubblico, fermo restando quanto già stabilito dell'art. 9, eventuali modifiche dovranno comunque essere autorizzate con apposito atto deliberativo.

Art. 13 EDIFICAZIONI: Si da atto che per il presente Piano di Recupero inserito in zona (N.A.F. Nuclei di Antica Formazione) è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti all'interno della perimetrazione e la ricostruzione come da tavole di Piano di recupero,

Letto confermato e sottoscritto:

I proprietari:

