

SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PIANO
DI RECUPERO DENOMINATO “BEAUTY
PROFESSIONAL INSTITUTE” SITO IN VIA CRIVELLI IN
MAGENTA

° ° ° ° ° ° °

L'anno duemilaventidue, addì _____ del mese di _____ (____), avanti al
sottoscritto ufficiale rogante dottor _____ notaio a _____, è comparso

DA UNA PARTE

- L'Ing. _____, nato a _____ (____) il _____, Dirigente del Settore
Tecnico il quale interviene al presente atto in nome, per conto e nell'esclusivo
interesse del Comune di Magenta - C.F. 01082490150, presso la cui sede è per la
carica domiciliato, in attuazione di quanto disposto dall'art. 107 – commi 2 e 3,
lettera c) del D.lgs. 18 Agosto 267/2000, dall'art. 38 dello Statuto Comunale,
dall'art.12 del Regolamento per la disciplina dei contratti, in esecuzione del
Decreto del Sindaco prot. n. _____ in data ____/____/____ e della deliberazione
della Giunta Municipale n. _____ in data ____/____/____ esecutiva ai sensi di legge,
che in copie conformi agli originali e per stralcio degli allegati, si allegano al
presente atto rispettivamente come "Allegato ..." e "Allegato ..." a farne parte
integrante e sostanziale, di seguito denominato per brevità "Comune di Magenta".

DALL'ALTRA PARTE

Sig. MARIA VANINCA GIOVANNINI, nata a MAGENTA (MI) il 27/05/1964,
residente a OSSONA (MI), via DON ROGORA, civ. 12, che dichiara di
comparire quale LEGALE RAPPRESENTANTE della Società “BEAUTY
PROFESSIONAL INSTITUTE SRL”, con sede a MAGENTA (MI), via
CRIVELLI, civ. 25/A, codice fiscale e partita IVA 08568520152, di seguito

denominata per brevità “Soggetto Attuatore”;

PREMESSO CHE

- a) l'intervento urbanistico relativo al presente piano di Recupero riguarda le aree di proprietà della società BEAUTY PROFESSIONAL INSTITUTE SRL, e vengono classificate dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Magenta approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 17/05/2010, in AREE A-CENTRO STORICO regolate dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente;
- b) le aree sono sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 142 lettera f) del D.Lgs. 42/04 - Parte Terza;
- c) le aree ricadono inoltre in fascia di rispetto pozzi di 200 mt, ai sensi dell'art. 27.6 delle NTA;
- d) l'area dell'intervento ricava accesso dalla Via CRIVELLI, comunale;
- e) il Soggetto Attuatore in data 22/10/2020 prot. n. 56289 ha presentato richiesta di Piano di Recupero, relativo all'Ampliamento di un edificio scolastico, sulle aree di proprietà;
- f) l'intervento edilizio oggetto del predetto Piano di Recupero riguarda le aree di proprietà del Soggetto Attuatore identificate al catasto Terreni di Magenta al foglio 20, con il mappale 48 avente una superficie di 1293 mq;
- g) L'Amministrazione comunale, in sede di contrattazione, non ritiene opportuno in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione, anche in relazione alle necessità, la cessione gratuita all'interno dell'area d'intervento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dal Piano dei Servizi del P.G.T., e pertanto concede al Soggetto Attuatore la possibilità di avvalersi dell'art. 46 comma 1 lettera a)

della L.R. 15 marzo 2005 n. 12;

h) il sopra richiamato articolo delle N.T.A. del P.G.T., di cui al punto a) delle premesse prevede la possibilità di applicare un indice premiale pari al 15% della SLP esistente in sede di Piano di Recupero finalizzato alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica;

i) con deliberazione della Giunta Comunale n. del il Comune di Magenta ha approvato il Piano di Recupero con atto di approvazione secondo la normativa prevista dalla L. R. 15/03/2005 n. 12;

j) con deliberazione del Consiglio Comunale n. del il Comune di Magenta ha disposto di adottare il Piano di lottizzazione con ;

k) con deliberazione del Consiglio Comunale n. del il Comune di Magenta ha disposto di approvare il Piano di Recupero con tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante e che qui di seguito si richiamano integralmente;

1. Atto di proprietà;

2. Estratto dell'elenco albo regionale degli operatori accreditati per i servizi di Istruzione e Formazione professionale Regione Lombardia;

3. Relazione Tecnica illustrativa;

4. Inquadramento territoriale con estratto Mappa, Estratto PGT, estratti degli strumenti di pianificazione paesaggistica;

5. Documentazione fotografica dello stato di fatto e simulazione di progetto;

6. Relazione paesaggistica procedimento ordinario;

7. Dichiarazione di non necessità progetto di invarianza idraulica;

8. Relazione circa la conformità al vincolo fascia di rispetto pozzi;

9. Valutazione previsionale di clima acustico;

10. Tavole grafiche:

01: Stato di fatto: planimetria generale, sezioni ambientali e conteggi

02: Stato di fatto: piante

03: Stato di fatto: prospetti e sezioni

04: Progetto: planimetria generale, sezioni ambientali e conteggi

05: Progetto: piante

06: Progetto: prospetti e sezioni

07: Tavola comparativa: piante

08: Tavola comparativa: prospetti e sezioni

09: Planimetria generale: conteggi planivolumetrici

11. Richiesta di deroga ai sensi dell'art. 3.0.0 del RLI, comprensiva di:

11.1. Relazione Tecnica

11.2. Documentazione fotografica e simulazione di progetto

11.3. Asseverazione del tecnico progettista in merito alla sup. drenante

11.4. N. 3 tavole grafiche:

01: Stato di fatto: planimetria generale e conteggi urbanistici

02: progetto: planimetria generale e conteggi urbanistici

03: tavola di sintesi

11.5. Estratti tavole grafiche n. 01 CE n. 237/78 e n. 01 CE n. 204/79

12. Parere igienico-sanitario ATS del 22/03/2022, prot. 53366/22 e del

06/05/2022, prot. 78670/22

tutto ciò premesso e considerato, le parti come sopra costituite,

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue

ARTICOLO 1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI ED ALLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto come gli allegati in esso richiamati in quanto costituiscono condizioni preliminari ed essenziali per l'assunzione dei diritti e delle obbligazioni disposti con il presente atto.

1.2 L'attuazione dell'intervento edilizio avrà luogo in conformità al planivolumetrico allegato al presente atto sotto ...) ed alle pattuizioni contenute nella presente convenzione, nonché di quanto riportato in tutti gli elaborati grafici e amministrativi allegati alla delibera di Consiglio Comunale, di cui alla premessa k);

ARTICOLO 2

OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

2.1 Il presente atto ha per oggetto la disciplina degli interventi privati necessari ai fini dell'organica trasformazione edilizia delle aree di proprietà, meglio in premessa individuate, che a seguito della stipula del presente atto, regolerà la presentazione dei titoli abilitativi necessari alla presentazione degli interventi privati che vengono posti a carico del Soggetto Attuatore.

2.2 Al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi dell'intervento vengono riassunti gli elementi prescrittivi vincolanti sotto il profilo urbanistico, riportati dall'articolo 13 delle NTA del Piano delle Regole, e precisamente:

- $U_f = 0,40mq/mq$

- $RC = 50\%$

- $H = 13,50$ m, salvo il rispetto dell'altezza di cortina

- $DC = H/2$ – minimo m 5

- DF = H – minimo m 10

- DS = m 5

- DC = H/2 – minimo 5

Indice premiale: 15% della SLP esistente e della SC.

La superficie territoriale dell'intervento ha una estensione così come rilevata sulla Tav. 09 di progetto di mq. 1293 e coincidente con la superficie fondiaria. Tutta l'area di proprietà è individuata nel Catasto Terreni di Magenta al foglio 20 mappale 48 ed indicata in bordo rosa sul tipo di mappa in scala 1:1/2000 qui allegato sotto ...);

2.3 Sull'area di proprietà sussiste un edificio con SLP di mq 752,91 con un $U_f = 0,58 \text{ mq/mq} > 0,40 \text{ mq}$ massimo ammesso dalle NTA: pertanto si procede con la richiesta di utilizzo dell'indice premiale del 15% della SLP, in applicazione del disposto dell'art. 13.7 delle NTA, con la possibilità di ulteriore edificazione inferiore a 112,93 mq ($= 752,91 \times 0,15$).

2.4 Viene realizzato un ampliamento di SLP pari a mq 92 < mq 112,93 massimo ammessi, mentre non vi è variazione di Superficie coperta in quanto l'ampliamento avverrà all'interno del perimetro della superficie coperta esistente così come definita dall'art. 6 delle NTA del PGT vigente.

ARTICOLO 3

CONTENUTI DELL'INTERVENTO

3.1 Il soggetto attuatore si impegna a realizzare l'intervento così come proposto nei tempi previsti dalle disposizioni di legge.

ARTICOLO 4

RILASCIO TITOLI ABILITATIVI

4.1 Il Comune di Magenta prende atto delle opere previste nella domanda di

Piano di Recupero, di cui al punto e) delle Premesse, e si impegna al rilascio del previsto titolo abilitativo, necessario alla loro attuazione, dopo che la presente convenzione risulti trascritta ai Pubblici Registri Immobiliari, ed a seguito della presentazione delle ricevute di pagamento delle somme di cui ai successivi articoli 5 e 6;

4.2 Il Piano attuativo è relativo alla costruzione dell'ampliamento di un edificio esistente ad uso scuola secondaria superiore, come risulta dal planivolumetrico Tav. 04 in scala 1:200 qui allegato sotto ...) a far parte integrante della presente convenzione;

4.3 Resta inteso che **non** è possibile procedere, in fase di esecuzione, alla presentazione di varianti che comportino modifiche planivolumetriche, come previsto dai disposti dell'articolo 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ARTICOLO 5

CESSIONE DI AREE PER LA DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DEI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

5.1 Ai sensi dell'articolo 9 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del vigente PGT, la dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici che competono all'intervento di un ampliamento di edificio a destinazione terziaria sono quantificate nel 100% della s.l.p. di progetto, ridotte al 50% per interventi di ristrutturazione, e cioè pari a $46 \text{ mq} = 92/2 \text{ mq}$;

ARTICOLO 6

MONETIZZAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

6.1 Ai fini dell'assolvimento della cessione delle aree dovute per aree per servizi pubblici, così come calcolate nel precedente articolo 5, il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Magenta una somma calcolata secondo le

disposizioni in vigore nel comune stesso e riportate nella delibera di Giunta n. 49 del 22/10/2008, e così determinata: mq. 46 x 100 €/mq = € 4.600,00. Tale importo è stato determinato seguendo i criteri di stima contenuti nella predetta delibera di C.C. e come richiamata negli allegati di cui al precedente art. 1.2, come da tabella indicata al precedente articolo 1.2 lettera ...);

6.2 La predetta somma di €. 4.600,00 verrà versata dal Soggetto Attuatore al momento della stipula della presente convenzione a mezzo di assegno circolare n. _____ del _____ rilasciato dalla Banca _____.

ARTICOLO 7

CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

7.1 Le parti convengono che per l'intervento edilizio indicato in premessa ed oggetto della richiesta di permesso di costruire, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuto da "BEAUTY PROFESSIONAL INSTITUTE" s.r.l. al Comune di Magenta ai sensi del Capo IV – Parte II della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, è stabilito complessivamente in €. 4.029,60 ripartito:

a) urbanizzazione primaria

simil-residenza: 15,84 €/mq x 92 mq = € 1.457,28

b) urbanizzazione secondaria

simil-residenza: 27,96 €/mq x 92 mq = € 2.572,32

7.2 La predetta somma di €. 4.029,60 sarà interamente pagata al Comune in sede di sottoscrizione della Convenzione per il Piano di Recupero. Il Comune di Magenta, a mezzo del suo qui intervenuto rappresentante, dichiara di avere integralmente ricevuto la somma e ne rilascia pertanto la quietanza di saldo.

7.3 In aggiunta al predetto importo, il Soggetto Attuatore corrisponderà al Comune di Magenta, all'atto del rilascio del permesso di costruire o altro titolo

equivalente, la somma dovuta per il costo di costruzione.

ARTICOLO 8

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI

8.1 Il Soggetto Attuatore assume per sé ed i suoi successori od aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fino al loro completo assolvimento.

8.2 In caso di alienazione, totale o parziale delle aree edificabili di cui alla premessa a) e oggetto della presente convenzione, le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente. Il Soggetto Attuatore potrà richiedere di essere liberato dalle obbligazioni di cui sopra come soggetto co-obbligato e solidale, presentando apposita istanza al Comune. Il Comune di Magenta rilascerà il proprio benestare, sempre che il subentrante, o i subentranti purché riuniti in Consorzio, abbia, o abbiano, prestato le medesime garanzie del Soggetto Attuatore.

8.3 Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore del soggetto subentrante.

8.4 Si descrivono qui di seguito le aree di proprietà su cui gravano gli obblighi assunti dalla presente convenzione, ed in particolare dal presente articolo.

L'area è quella indicata in tinta rosa sul predetto stralcio di mappa in scala 1:2000 (qui allegato sotto ...) della superficie reale pari a quella catastale di mq. 1293 ed individuata in Catasto Terreni di Magenta al foglio 20 mappale n. 48.

COERENZE:

a nord: mappali nn. 25, 26 e 28

a sud: mappali 65, 64, 60, 538, 539

a est: mapp. 50 e 51

a ovest: strada pubblica via Crivelli.

8.5 Tali aree sono sfruttate ai fini edificatori come meglio specificato al precedente articolo 2. Il Soggetto Attuatore si impegna prima della richiesta di agibilità degli edifici privati, a presentare atto di identificazione catastale dell'area di proprietà di cui al presente articolo debitamente trascritto e registrato.

ARTICOLO 9

TERMINE DI DURATA

9.1 La durata della convenzione è legata alla durata del Piano di Recupero, quindi di dieci anni, e ha efficacia pari a quella del permesso stesso. Nel caso in cui, nei termini qui sopra previsti, non venisse realizzato tutto l'intervento edilizio nel rispetto degli elaborati di cui al precedente punto k) delle premesse, l'eventuale richiesta di nuova edificazione si dovrà uniformare alle normative urbanistiche vigenti al momento della domanda stessa.

ARTICOLO 10

CONTROVERSIE

10.1 Le Parti convengono che, per ogni controversia nascente dall'applicazione del presente atto, il foro competente è quello di Milano.

ARTICOLO 11

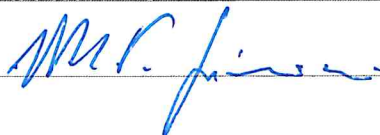
SPESE E TASSE

11.1 Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente atto e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

11.2 Le parti richiedono che al presente atto vengano applicati le imposte di registro, ipotecarie e catastali con tutti i benefici previsti dalle leggi vigenti.

11.3 Tutte le parti rinunziano ad ogni diritto, all'ipoteca legale esonerando il Conservatore da ogni responsabilità ed in possesso dei requisiti di legge mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Magenta li,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. C. Fini', is written over the text 'Magenta li,'.

