

CONVENZIONE PER L'ESECUZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO "LINC"

Tra

COMUNE DI ZIBIDO SAN GIACOMO

e

LINC SRL

SI PREMETTE CHE

A) LINC s.r.l. è proprietaria in Comune di Zibido San Giacomo di un lotto di terreno edificato classificato dal PGT vigente in Ambito territoriale consolidato, zona "D1" Zone Produttive esistenti e di completamento;

B) Il lotto ha una superficie di circa 9.000 m²; sul lotto stesso insistono fabbricati per complessivi 4.216 m² di superficie coperta e complessivi 4.147 m² di superficie lorda di pavimento;

C) La Società ha proposto al Comune l'approvazione, su una porzione di questo lotto, di un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), in variante al PGT vigente, ai sensi dell'art. 87, L.R. n. 12/2005, con modifica della destinazione d'uso, da produttiva a terziario, nonché con l'individuazione delle nuove aree a standard, necessarie per la modifica della destinazione d'uso e l'insediamento di una media struttura di vendita di generi merceologici diversi dagli alimentari;

D) Il Comune, verificata la coerenza della proposta con la disciplina urbanistica regionale e comunale, ha provveduto ad istruire il P.I.I., con la documentazione che identifica anche le varianti al PGT. Il P.I.I. è caratterizzato dalla presenza dei seguenti elementi:

- previsione, con la variante, di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture d'interesse pubblico;
- compresenza di tipologie, con riferimento alla messa a disposizione dell'uso pubblico di opere di urbanizzazione;

E) Il P.I.I. è costituito dai seguenti elaborati:

- A. Relazione tecnico-economica e di fattibilità

- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetria catastale
- D. Tav 1.0 Inquadramento territoriale su C.T.R. (1:10.000)
- E. TAV 1.1 - Estratto di PGT vigente (Tav. C1_6) con definizione dell'ambito d'intervento (1:2.000)
- F. Stralcio norme NTA Piano delle Regole
- G. TAV 1.2 Planimetria del contesto (1:1.000)
- H. TAV 1.3 Planimetria dello stato di fatto, dell'ambito di intervento e delle destinazioni d'uso in essere (1:500)
- I - TAV 2.0 Planivolumetrico di progetto (1:1.000)
- J. TAV 2.1 Progetto planivolumetrico (modifica destinazione d'uso) (1:500)
- K. Rendering di progetto del fronte verso la S.P. dei Giovi
- L. TAV 2.2 Determinazione aree di uso pubblico (1:200)
- M. TAV 2.3 Estratto di PGT con proposta di modifica (n° 15) (1:2.000)
- N. Stralcio norme NTA Piano delle Regole con proposta di modifica
- O. Relazione di verifica sismica della struttura
- P. Bozza della presente Convenzione

F) Il P.I.I. comporta variante puntuale al P.G.T. quanto alle destinazioni d'uso ammesse in zona D (art. 9, commi 1 e 4, delle norme del Piano delle Regole) e alla localizzazione di medie strutture di vendita (art. 4, tab. A, del Piano delle Regole).

G) La Commissione Territorio e Ambiente ha espresso, in relazione al sopra indicato P.I.I., parere favorevole nella seduta del _____. Il P.I.I. è stato quindi approvato con deliberazioni consiliari n. ____ del _____ e n. ____ del _____, con acquisizione del parere favorevole della Provincia di Milano, espresso con deliberazione G.P. n. ____ del _____, dell'ARPA _____ e dell'ASL _____.

H) Con la presente Convenzione vengono stipulati tra le parti i patti e le condizioni per l'attuazione del suddetto P.I.I.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tra le parti, come in epigrafe rappresentate,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

Art. 1. Validità delle premesse e degli allegati.

Le premesse e i sotto elencati allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, nella quale, per brevità, per “Comune” si intende il Comune di Zibido S. Giacomo e per “Società” o “Società Attuatrice” la LINC s.r.l.

Sono allegati, sotto le lettere a fianco segnate, gli elaborati elencati in premesse sotto la lettera E) e identificati con le lettere da A. a O.

Costituiscono altresì parte integrante e sostanziale, ancorché non materialmente allegati, tutti i documenti, deliberazioni, pareri, costituenti il P.I.I. “LINC”, come conservati agli atti del Comune, che le parti dichiarano di conoscere in ogni particolare e a cui fanno rinvio.

Art. 2. Attuazione.

La Società Attuatrice è autorizzata a dare esecuzione al P.I.I. “LINC”, secondo i patti e le condizioni previste dalla presente Convenzione o, comunque, risultanti dal P.I.I. stesso, nonché secondo le disposizioni normative regionali e locali regolanti la materia.

In particolare, la Società Attuatrice avrà facoltà, in variante al PGT vigente, di realizzare, con o senza opere edilizie, il cambio di destinazione d’uso da produttivo a commerciale all’interno del fabbricato esistente, per una superficie lorda di pavimento (Slp) totale di 2.400 mq., comprensiva di 150 mq. di superficie commerciale esistente.

Nei limiti della suddetta superficie con destinazione commerciale potrà essere insediata una media struttura di vendita, di generi diversi da quelli alimentari, nonché uno o più autonomi esercizi di vicinato.

La residua Slp esistente sull’intero lotto di proprietà è confermata con destinazione produttiva, con salvezza dei diritti edificatori della Società Attuatrice, fino a saturazione degli indici e parametri previsti dal PGT vigente per la zona “D1”, riferiti al lotto fondiario pertinenziale esistente e secondo le destinazioni d’uso ammesse nelle zone D1.

La dotazione di parcheggi di pertinenza (ex L. 122/1989), se necessaria per il rispetto dei parametri prescritti, potrà essere reperita, in fase di presentazione dei progetti di attuazione del P.I.I., anche su area di proprietà della Società attuatrice adiacente a quella oggetto di P.I.I.

Sono ammesse le modifiche, non costituenti varianti, nei limiti indicati dall'art. 14, ultimo comma, L.R. n. 12/2005.

Art. 3. Contributi.

Le parti precisano che contestualmente alla stipula della presente convenzione sono dovute dalla Società Attuatrice le somme sotto indicate:

- per oneri di urbanizzazione primaria €/m² 88,08 (derivanti dalla differenza tra gli oneri per attività commerciali - €/m² 126,01 - e gli oneri per l'industria - €/m² 37,93) x 2.400 m² = € 211.392,00;

- per oneri di urbanizzazione secondaria €/m² 17,02 (derivanti dalla differenza tra gli oneri per attività commerciali - €/m² 36,36 - e gli oneri per l'industria - €/m² 19,34) x 2.400 m² = € 40.848,00;

- per oneri aggiuntivi, a titolo di standard qualificato, sono stati concordati €/m² 13,00 x 2.400 m² = € 31.200,00;

e così in totale sono dovuti € 283.440,00.

Il contributo sul costo di costruzione è dovuto sulle eventuali opere eseguite per il mutamento di destinazione d'uso, nella misura del 10% (dieci per cento) del costo effettivo delle opere stesse. L'importo relativo è liquidato in sede di efficacia del titolo abilitativo ed è versato entro trenta giorni dall'efficacia del titolo abilitativo.

Art. 4. Standard.

Le parti danno atto che, in base ai parametri vigenti, sono dovute aree a standard in misura di 1.920 m² risultanti dalla differenza fra lo standard commerciale (100% x 2.400 m² = 2.400 m²) e lo standard produttivo (20% x 2.400 m² = 480 m²).

La presente Convenzione prevede al successivo art. 6 la costituzione di servitù d'uso pubblico regolamentato (Tav. 2.2) su aree per un totale pari a 2.400 mq., di cui mq. 1.466 per parcheggi e mq. 934 per aree a verde, superiore alle quantità di cui al comma precedente.

Art. 5. Titolo abilitativo.

Per la realizzazione del cambio di destinazione d'uso, la Società Attuatrice entro sei mesi dalla stipula della presente Convenzione è tenuta a richiedere il necessario titolo abilitativo con rappresentazione delle eventuali opere edilizie, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale per l'apertura della prevista media struttura di vendita di beni non alimentari, ai sensi dell'art. 8, D.Lgs. n. 114/1998, e dell'art. 32, commi 6 e 7, del Piano delle Regole.

Il titolo abilitativo è assentito senza liquidazione e versamento dei contributi di costruzione (ad eccezione del costo di costruzione), a condizione che siano osservati i patti e condizioni relativi, stabiliti dalla presente Convenzione.

Qualora il mutamento di destinazione d'uso non saturi la quantità consentita, il mutamento stesso fino alla saturazione può essere effettuato con successivi titoli abilitativi entro il decennio di validità del PII. In tal caso, decorsi tre anni dalla stipula della presente convenzione, è dovuto il maggior contributo per oneri di urbanizzazione previsto dalle tariffe vigenti.

Art. 6. Servitù d'uso pubblico.

La Società Attuatrice costituisce servitù perpetua d'uso pubblico a parcheggio e verde, in favore del Comune, che accetta, sulle aree della estensione di m². 2.400, meglio individuate nella tav. 2.2. Dette aree risultano individuate in Catasto al Fg. 20, parte mapp. 33 e hanno le seguenti coerenze da nord: _____.

Su dette aree sono già realizzate le opere necessarie a renderle adatte e funzionali all'uso previsto.

Le aree stesse saranno aperte all'uso pubblico contestualmente all'attuazione del cambio di destinazione d'uso, come da comunicazione che la Società Attuatrice effettuerà al Comu-

ne. L'uso pubblico è limitato agli orari di apertura dell'insediamento commerciale, resi noti mediante esposizione di idonea targa sul cancello di ingresso.

La Società Attuatrice si impegna a mantenere, a proprie cura e spese, le aree asservite in buono stato culturale e di conservazione e ad eseguire gli interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, che si dovessero rendere necessari per l'uso previsto.

La Società Attuatrice è tenuta a procedere alle estensioni delle reti e dei sottoservizi esistenti, se necessarie, alle condizioni dettate dagli Enti Gestori e con spese e oneri accessori a proprio carico.

Art. 7. Scadenza.

La presente Convenzione e il P.I.I. debbono essere comunque integralmente attuati entro dieci anni decorrenti dalla data della deliberazione consiliare di approvazione definitiva del programma stesso. Entro tale termine deve essere completato ogni intervento previsto dal piano medesimo.

Art. 8. Spese.

Si dà atto che con la sottoscrizione della presente Convenzione la Società Attuatrice verserà al Comune i diritti di segreteria di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 289 del 10.12.2001 per € 309,87 per il P.I.I. e la somma di € 283.440,00 (euro duecentottantatremilaquattrocentoquaranta/00 centesimi), come da reversali di pagamento allegate in copia (sotto “___” “___”) alla presente Convenzione, risultanti dall'importo totale dovuto ai sensi del precedente art. 4, nonché l'importo complessivo di € 11.232,00 per rimborso spese di consulenza, corrispondente a € 8000,00 per onorari, oltre spese e oneri previdenziali e fiscali.

Le spese di stipulazione per atto pubblico, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione nonché quelle ad essa connesse, comprese le eventuali spese di frazionamento delle aree di cui si prevede l'uso pubblico, sono a totale carico della Società Attuatrice, che invoca il trattamento fiscale più favorevole.

Art. 9. Stipulazione, registrazione e trascrizione.

La presente Convenzione, dopo la stipula avanti al Notaio dott., è registrata e trascritta con rinuncia delle parti a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale e con liberazione del Dirigente responsabile della conservazione dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Ai fini fiscali si chiede l'applicazione d'ogni beneficio e in particolare il trattamento fiscale previsto dalla Legge 28.06.1943, n. 666, trattandosi di cessioni in attuazione del PGT, e dall'art. 20 della legge 28.01.1977, n. 10, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio di concessione edilizia (ora permesso di costruire o titolo equipollente), oltre l'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. 10. Norma transitoria.

La presente convenzione è sottoscritta dalla Società Attuatrice anteriormente all'avvio del procedimento di approvazione del P.I.I. ed è immediatamente efficace per la Società Attuatrice, la quale con la sottoscrizione ha provveduto al pagamento delle spese di cui al primo comma del precedente art. 8, mentre lo diverrà per il Comune soltanto dopo la sua stipula con atto notarile.

La stipulazione ai sensi del precedente articolo deve essere effettuata entro **10** giorni dalla data di pubblicazione per stralcio nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della deliberazione di approvazione definitiva del P.I.I. A tal fine il Comune darà immediata e formale comunicazione alla Società Attuatrice dell'intervenuta pubblicazione.

In caso di ritardo non giustificato della stipulazione da imputarsi ad inadempienze della Società Attuatrice, la stessa corrisponderà al Comune, a titolo di penale, la somma di € **103,29 pro die**, da versarsi in sede di stipula della Convenzione. Trascorsi ulteriori novanta giorni dalla data fissata dal Comune per la stipulazione senza che la Società Attuatrice abbia provveduto a sottoscrivere la Convenzione, il P.I.I. potrà essere dichiarato decaduto ad ogni effetto.