

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELLO SPORTELLINO UNICO
PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP) A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI CUI
AL FOGLIO 17 MAPPALI 205 E 206 IN VARIANTE ALLE PREVISIONI DEL PIANO DI
GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T) DEL COMUNE DI INVERUNO, AI SENSI
DELL'ART. 8 DPR 160/2010 (ex DPR 447/1998) E ARTT. 25 E 97 LR 12/2005 S.M.I.**

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, _____ 2024, presso il mio studio in Corbetta (Mi), avanti a
me dott. Marcello Grossi, notaio con residenza in Corbetta (MI), iscritto nel Collegio notarile di
_____, si sono personalmente costituiti i sig.ri:

da una parte:

geom. Pietro Tiberti, nato a Savio dell'Adamello, il giorno 15 settembre 1960, domiciliato per la
carica presso la Casa Comunale, che dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in
nome e per conto del

COMUNE DI INVERUNO

con sede in Inveruno (MI), via Sen. Giovanni Marcora n. 38/40, di seguito indicato anche come
"Comune", COD. FISCALE: 01490870159, nella sua qualità di Responsabile del Settore Governo e
Sviluppo del Territorio, legale rappresentante ai sensi dell'art. 107 terzo comma del Decreto
Legislativo n. 267/2000, tale nominato con Decreto del Sindaco del Comune di Inveruno n. ___ del
_____ prot. n. _____ ed in esecuzione:

- i.) della delibera Giunta Comunale di Inveruno n. ___ del _____ di avvio del procedimento di
Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) con contestuale variante al PGT ed il relativo
procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- ii.) del verbale della Conferenza di Servizi per la valutazione del progetto di SUAP, successiva al
parere favorevole alla non Assoggettabilità alla VAS reso con decreto in data _____ prot. n. _____,
contenente i pareri degli enti competenti, con il quale è stato formulato il parere favorevole al
progetto e con il quale è stato disposto che le indicazioni contenute nei pareri pervenuti al Comune
di Inveruno e le considerazioni emerse durante la conferenza devono essere recepite nei
provvedimenti di approvazione del progetto di SUAP, trasmesso agli Enti convocati con nota prot.
n. ___ del _____,

iii.) della delibera di Consiglio Comunale di Inveruno n. ____ del _____ di assunzione della variante urbanistica alle previsioni del Piano di Governo del Territorio operata dal SUAP, che in estratto autentico vengono riportate in allegato alla presente convenzione, dall'altra parte:

il dott. Fulvio Eugenio Sala domiciliato per la carica in Milano, Via Paleocapa 6 il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, bensì quale legale rappresentante della società Foundry Ecocer S.r.l. con sede in Osson, viale Europa 64/66, capitale sociale di Euro 110.000,00 (centodiecimila/00) interamente versato, numero di iscrizione 13195530152 al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, Partita IVA: 13195530152, R.E.A. n. MI-1625609, pec foundryecocer@pec-mail.it, munito di ogni potere a quanto infra occorrente in forza della deliberazione assunta dal consiglio di amministrazione della società in data 10 ottobre 2022, il cui verbale risulta debitamente iscritto nel Registro delle Imprese, nel seguito del presente atto denominato anche "Operatore".

Detti componenti, della cui identità io, Ufficiale rogante, sono certo, di comune accordo:

- dichiarano di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni ai sensi dell'art. 48 della Legge 16.02.1913, n. 89;
- dichiarano congiuntamente di agire in vista della attuazione dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) a destinazione produttiva denominato SUAP Foundry, di cui al foglio 17 mappali 205 e 206, in variante alle previsioni del Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune di Inveruno, ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 (ex DPR 447/1998) e artt. 25 e 97 L.r. 12/2005 s.m.i.;

PREMETTONO

a) L'Operatore in forza atto notaio Dott.ssa Elena Terrenghi, Rep. 39815 Raccolta n. 15283 del 18/03/2022 è proprietario delle aree siti nel Comune di Inveruno contraddistinte in catasto come segue:

- foglio 17 (diciassette) mappale 205 (duecentocinque), superficie ha 0.33.40, ente terreni salvo errori e come meglio in fatto;
- foglio 17 (diciassette) mappale 206 (duecentosei), superficie ha 0.01.00, ente terreni salvo errori e come meglio in fatto;

b.) Le aree di cui in premessa, risultano classificate nel Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale con delibera n. 40 del 30/06/2017, pubblicata sul BURL n.38 in data 20/09/2017, e deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 28/11/2020 esecutiva ai sensi di Legge, avente ad oggetto “Proroga ai sensi dell’art.5, comma 5 della L.R. 28/14/2014, n.31, come modificato dall’art.1 della L.R. 26/05/2017, n. 16, validità e contenuti del Documento di Piano del P.G.T., hanno disciplina urbanistica accertata dal certificato di destinazione urbanistica che in estratto autentico è riportato in allegato alla presente convenzione;

c) L’utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dell’area di cui sopra è contenuta negli elaborati trasmessi mezzo portale SUE del Comune di Inveruno con prot. n. 7334 del 15/05/2023;

d) L’area interessata dall’intervento edilizio non è compresa nell’ambito di parchi o di riserve naturali istituiti con legge nazionale o regionale e non è soggetta ai vincoli ambientali, idrogeologici e storico-architettonico e sismico;

e) In relazione all’area in premessa indicata, in data 15/05/2023 prot. n. 7334, l’Operatore ha presentato istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell’art. 97 della L.r 12/2005 s.m.i. nonché dell’art. 8 del DPR n. 160/2010 s.m.i. in variante alle previsioni del Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune di Inveruno, ai sensi degli artt. 25 e 97 L.r. 12/2005 s.m.i.

Allo scopo è stato presentato oltre alla presente convenzione attuativa, un progetto costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi che, quale parte integrante, trovansi allegati alla sopra richiamata delibera di Approvazione della Variante Urbanistica mediante SUAP:

Elaborati grafici:

- Tavola grafica 01 inquadramento territoriale e urbanistico;
- Tavola grafica 02 planimetria stato di fatto documentazione fotografica;
- Tavola grafica 03 planimetria stato di progetto calcoli planivolumetrici;
- Tavola grafica 04 A stato di progetto piante capannone in progetto;
- Tavola grafica 04 B stato di progetto sezioni e prospetti capannone in progetto;
- Tavola grafica 05 pianta sezione e prospetti tettoia in progetto;
- Tavola grafica 06 schema fognatura;
- Tavola grafica 07 abbattimento barriere architettoniche;
- Tavola grafica 7 Furato Piano delle Regole P.G.T. vigente;
- Tavola grafica 8 sintesi azzonamento Piano delle Regole P.G.T. vigente;

Elaborati descrittivi:

- Relazione illustrativa;
- Atto notarile di proprietà;
- Esame dell'impatto paesistico dei progetti;
- Determinazione della conducibilità idraulica del terreno;
- Relazione Tecnica L. 10/91;
- Relazione di Invarianza Idraulica;
- Piano di manutenzione interventi di invarianza idraulica;
- Relazione Geologica/Geotecnica;
- Progetto Impianto Elettrico;
- Previsione dell'impatto acustico;
- Relazione preliminare degli impianti a fluido;

Elaborati Valutazione Ambientale Strategica:

- Rapporto Preliminare V.A.S.;
- Decreto dell'Autorità Competente di esclusione V.A.S.;
- Verbale di Conferenza di Servizi decisoria ai sensi della Legge n. 241/90 s.m.i.;
- Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art.97 della L.R. n. 12/05 s.m.i.;

Il progetto predisposto a cura dott. ing. Stefano Orvi, nato a Legano (MI) il 4 luglio 1963, codice fiscale RVO SFN 63L04 E514M, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Milano al n. 16239/A, in qualità di amministratore unico e legale rappresentanza della società HOLPING S.R.L., con sede in Piazza della Vittoria n. 22, 20015 Parabiago (MI), capitale sociale euro 12.000,00 interamente versato, P.IVA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 05135200961, R.E.A. MI-1920319;

f) Il precitato progetto prevede, in variante allo strumento urbanistico mezzo SUAP, la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso industriale attraverso la costruzione nuovo edificio per l'ampliamento del sito produttivo esistente della ditta Foundry Ecocer S.r.l. con sede operativa in Comune di Ossonova (MI) in Viale Europa 64/66;

g) Visto il verbale di Conferenza dei Servizi ai sensi della legge 241/90 s.m.i., in data _____ prot. com.le n. _____;

h) In adempimento delle formalità relative al deposito ed alle osservazioni, gli atti di SUAP in variante al PGT sono stati depositati in libera visione al pubblico nella segreteria comunale per _____ giorni consecutivi dal _____ al _____, oltreché pubblicati nel sito informatico

dell'Amministrazione Comunale, del deposito e della pubblicazione nel sito informatico è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio web comunale e, che nel periodo successivo al deposito (___ gg.) non/sono pervenute osservazioni in merito;

i) Il Consiglio Comunale di Inveruno ha approvato definitivamente la variante urbanistica alle previsioni del Piano di Governo del Territorio operata dal SUAP, con propria deliberazione n. ____ del ____ esecutiva ai sensi di Legge;

Tutto ciò premesso, tra le suddette parti a valere quale cornice convenzionale dell'attuazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) in variante al Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Inveruno.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante della presente Convenzione.

Art. 2 OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente Convenzione ha ad oggetto la disciplina degli aspetti progettuali relativi all'intervento edilizio proposto dall'Operatore, nonché degli obblighi assunti dal predetto Operatore, volti alla realizzazione di nuovo edificio produttivo ed alla piantumazione di una area di proprietà pubblica ubicata in via Mantegna sulla base del computo metrico e del progetto tecnico preliminare che sono riportati in allegato alla presente convenzione (allegato A).

Art. 3 CONTENUTI DEL SUAP – OBBLIGHI DELL'OPERATORE

3.1 Il SUAP, di cui alla presente convenzione, in variante al PGT, avente destinazione Produttiva ed i seguenti parametri ed indici urbanistici:

Superficie fondiaria = 3.219,21 mq

Superficie coperta (SC) = 1.191,86 mq

Superficie lorda (SL) = 1.241,68 mq

Indice fondiario (If) = 0,38 mq/mq

Rc = 37%

H max, = 10,50 m (sottotrave)

3.2. L'Operatore, con la presente convenzione, assume le obbligazioni di seguito indicate e meglio precisate negli articoli successivi e negli elaborati grafici e descrittivi di SUAP:

-versamento integrale degli oneri di urbanizzazione primari, secondaria e contributo smaltimento rifiuti come di seguito quantificati:

1) Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria)

27,05 euro/mq = 1.241,68 mq * 27,05 euro = 33.587,44 euro

2) Contributo smaltimento rifiuti

2,60 euro/mq = 1.241,68 mq * 2,60 euro = 3.228,37 euro

L'intervento non è soggetto alle maggiorazioni di cui all'art. 43, commi 2-bis e 2-sexies

3.3. L'Operatore si obbliga ad effettuare, a proprie cura e spese, ai sensi dell'art. 20 del D.lgs n. 50/2016 s.m.i., la progettazione definitiva/esecutiva, la Direzione Lavori, il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione secondo le disposizioni che verranno impartite dagli Enti competenti.

3.4. L'Operatore si obbliga a realizzare l'edificio produttivo previsto dal SUAP, in conformità al Regolamento Edilizio comunale vigente, entro 9 mesi previo l'efficacia della variante urbanistica ed all'ottenimento di tutti i necessari titoli. L'attuazione del SUAP avverrà altresì in conformità alla presente convenzione ed ai progetti ed agli elaborati allegati, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

3.5. In sede esecutiva saranno ammesse, senza la necessità d'approvazione di specifica variante, le sole variazioni di cui al comma 12 dell'art. 14 della L.R. n. 12/05 s.m.i..

3.6. L'Operatore si obbliga a corrispondere il contributo straordinario di cui alla l. d-ter), c. d dell'art. 16 del D.PR n. 380/2001 s.m.i. calcolato con la seguente modalità ed equivalente al valore dell'opera di piantumazione richiamato per precitato art. 2 e quantificato all'interno del computo metrico e progetto preliminare accluso alla presente (allegato A).

Superficie fondiaria di progetto = 3.219,21 mq

Valore agricolo area = 3.219,21 m x 10 €/mq = 32.192,10 € (A)

Valore produttivo area = 3.219,21 m x 68 €/mq = 218.906,28 € (B)

Differenza (B - A) pari alla valorizzazione area = 218.906,28 € - 32.192,10 € = 186.714,18 € (C)

Differenza valorizzazione area (C) suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata = 186.714,18 € / 2 = 93.357,09 € (D)

Costi tecnici sostenuti dalla parte privata = 53.000 € (E)

Valore del contributo straordinario, dedotto dalle spese tecniche sostenute dalla parte privata (D - E), per la realizzazione di opere pubbliche = 93.357,09 € - 53.000 € = 40.357,09 €

Valore dell'opera di piantumazione (di cui all'allegato A) = 42.765,83 €

Art. 4 DURATA DELLA CONVENZIONE - TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE - VINCOLO DI SOLIDARIETA' E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.

4.1. La durata e validità della presente convenzione è di anni 3 (tre) a partire dalla data della formale stipula.

4.2. Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione, per atto pubblico, della presente convenzione entro 3 mesi dalla intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva.

4.3. Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione hanno natura di obbligazioni “propter rem” e vengono assunte dall’Operatore per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dall’Operatore, con la presente Convenzione, si trasferiscono pertanto anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Art.5 SPESE E TASSE

5.1. Le spese tutte di predisposizione, stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione, nonché quelle per imposte e tasse, sono a carico dell’Operatore.

5.2. Ai sensi dell’art. 28, comma 5, Legge n. 1150/42 e s.m.i., la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

5.3. L’Operatore si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione. In particolare le parti chiedono i benefici fiscali previsti dalla normativa vigente in ambito di Piano Attuativo, ai sensi della Legge numero 10/1977, articolo 20 e dell’articolo 32, comma due, del D.P.R. 29 settembre 1973 numero 601 (Imposta di Registro fissa ed esenzione dalle Imposte Ipotecaria e Catastale), richiamato altresì l’articolo 20, comma 4-ter, del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164.

Art. 6 RINVIO ALLA NORMATIVA GENERALE

Per quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, le Parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di Legge e di regolamento in materia.

Art. 7 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

L’Operatore ed il Comune di Inveruno autorizzano reciprocamente il trattamento dei dati personali sensibili ai fini della stipula e dell’esatto adempimento della presente convenzione ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i..

Dichiarazioni a fini edilizi e urbanistici.

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, l’Operatore dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto della presente convenzione.

Garanzie.

L'Operatore presta tutte le garanzie di legge sulla libera disponibilità dei diritti reali ad esso spettanti sulle aree comprese nella presente convenzione, garantendone la libertà da pesi, canoni, censi, livelli, privilegi anche fiscali, diritti reali in genere, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Rinuncia all'ipoteca legale.

L'Operatore rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione. Si autorizzano le trascrizioni del presente atto presso il competente Ufficio del Territorio affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte.

BOLZEA

Sottoscritto alle ore _____ e minuti _____.

Del presente atto ho dato lettura ai Componenti.

Dattiloscritto e scritto da persona di mia fiducia e da me completato in _____

L'Operatore

Il Comune di Inveruno

Allegato A - Studio preliminare piantagione essenze arboree via Mantegna

BOLZELLA