

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI  
MAGENTA E LA SOCIETA' EDILGAMA S.R.L. PER  
L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
RELATIVO ALLE AREE SITE IN MAGENTA  
ARC1 VIA FOPPA – SUB AMBITO 2

o o o o o o o

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

DA UNA PARTE

a farne parte integrante e sostanziale di seguito denominato per brevità "Comune  
di Magenta".

DALL'ALTRA PARTE

, di seguito denominata per brevità "Soggetto Attuatore";

PREMESSO CHE

- a) Il Soggetto Attuatore in data 01/12/2015 prot. n. 52221/2015 ha presentato  
richiesta di permesso di costruire convenzionato, relativo alla costruzione di  
una palazzina e ville unifamiliari, sulle aree di sua proprietà;
- b) Il Comune di Magenta in data 15/01/2016 prot. n. 2250/2016 richiedeva le  
integrazioni necessarie alla prosecuzione dell'esame del Permesso di  
costruire convenzionato, mediante la presentazione di un disegno unitario,  
come previsto dalla normativa vigente, che riguardasse l'intero comparto  
destinato ad ARC 1 nonché l'avviamento di una trattativa con la proprietà in  
merito alle aree da cedere;

- c) Il Soggetto Attuatore in data 17/03/2016 prot. 12255/2016, congiuntamente con altro operatore all'interno dello stesso comparto "ARC 1", presentava il disegno unitario previsto dalle N.T.A. del P.G.T., garantendo l'edificabilità del comparto a tutti i proprietari inseriti nell'ARC 1 di Via V. Foppa;
- d) Con comunicazione in data 04/04/2016 prot. n. 15204/2016 l'Amministrazione comunale accettava il disegno unitario – masterplan – così come previsto dall'art. 26.8 delle N.T.A. del P.G.T., ritenendolo soddisfacente alle esigenze di tutti i proprietari garantendo la possibilità di costruire in futuro i lotti edificabili che al momento non partecipano al piano, e qualificava l'intervento come Piano di lottizzazione dandone comunicazione al Soggetto Attuatore;
- e) Con comunicazione in data 05/04/2016 prot. n. 15216/2016 l'Amministrazione comunale richiedeva integrazioni documentali e grafiche, che venivano integrate dal Soggetto Attuatore in data 11/04/2016 prot. n. 16945/2016;
- f) In data 03/05/2016 il piano di lottizzazione veniva esaminato dalla Commissione del Paesaggio che esprimeva il suo parere favorevole con propria deliberazione n. 97, e con prescrizioni che dovranno essere obbligatoriamente considerate in sede di presentazione dei permessi di costruire o altro idoneo titolo abilitativo, degli interventi privati;
- g) l'intervento urbanistico relativo al presente piano di lottizzazione riguarda le aree di proprietà della società "Edilgama S.a.s. di Fabrizio Pellegatta e C." 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 ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche "ARC 1" regolati dall'art. 26.8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.;

**h)** Le aree sono sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 142 lettera f) del D.Lgs. 42/04;

**i)** Le aree rientrano nella fascia di tutela del Naviglio Grande secondo i disposti del P.T.R.A. approvato con delibera Consiglio Regionale in data 16/11/2010, Obiettivi 1 e 2, rispettivamente per una profondità di mt. 100 e mt. 500 dalle relative sponde;

**j)** L'intervento edilizio oggetto del predetto piano di lottizzazione riguarda le aree di proprietà del Soggetto Attuatore identificate al catasto Terreni di Magenta al foglio 14, con i mappali 704 – 706 – 708 – 711 – 712 aventi una superficie catastale di Ha.0.28.55 e denominato “sub-ambito 2 nel disegno unitario – masterplan – di cui alla premessa d);

**k)** all'interno di tale disegno unitario dell'ambito vengono anche indicati i “sub-ambiti 1 – 3 – 4”, rispettivamente in tinta verde chiaro, verde scuro e grigio;

**l)** L'Amministrazione comunale, in sede di contrattazione, richiede al Soggetto Attuatore che contestualmente alla presente convenzione venga perfezionato l'atto di costituzione di servitù pedonale e carraia, per una larghezza minima di mt. 5,00 e per una lunghezza di mt. 110,00 circa, sull'area individuata a parte dei mappali 703 e 704 del foglio 14, di sua proprietà, e indicata con tratteggio nero sullo stralcio di mappa in scala 1:2000 qui allegato a far parte integrante del presente atto sotto ...), in considerazione del passaggio nel sottosuolo del tronco di fognatura pubblica;

**m)** In data ----/2016 il piano di lottizzazione ha ricevuto il parere favorevole della Commissione del Paesaggio con -----

**n)** con deliberazione della Giunta Comunale nr            del            il Comune di Magenta ha disposto di adottare il Piano di lottizzazione con            ;

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

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

## **CONVENGONO E STIPULANO**

quanto segue

### **ARTICOLO 1**

#### **OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

**1.1** Con la sottoscrizione del presente atto ed alle condizioni nello stesso  
previste, il Comune consente alla società “Edilgama S.a.s. di Fabrizio Pellegatta  
e C.” (di seguito denominato più brevemente Soggetto Attuatore) l’edificazione  
delle aree indicate in tinta rosa e tinta gialla in premessa, indicate sullo stralcio di  
mappa in scala 1:2000 qui allegato al presente atto sotto “...” e individuate in  
mappa al Catasto del Comune di Magenta come segue:

foglio 14 mappali 704 – 706 – 708 – 711 – 712 e 713;

**1.2** L’attuazione dell’intervento edilizio avrà luogo in conformità ai seguenti  
elaborati allegati al presente atto e costituenti il piano attuativo approvato con  
deliberazione della Giunta Comunale nr .. del...:

#### **- SEGUE ELENCO ELABORATI -**

---

L’edificazione autorizzata con il piano attuativo del quale costituisce parte  
integrante la presente convenzione, riguarda la costruzione di fabbricati  
residenziali per una s.l.p. complessiva di mq. 920,03, pari a mc. 2.760,09 (h virtuale  
3,00), corrispondenti ad un indice di sfruttamento territoriale (IT) di 0,9667

mc/mq; la porzione di volumetria edificabile residua, corrispondente ad un indice territoriale (IT) di 0.0333 mc/mq, potrà essere utilizzata dal Soggetto Attuatore nei termini di validità della presente convenzione, e all'interno dell'ambito di intervento; la volumetria residua potrà essere utilizzata conformemente alle disposizioni urbanistiche vigenti al momento della richiesta. Tutti gli interventi edilizi previsti dal piano attuativo dovranno essere realizzati previa acquisizione del corrispondente permesso di costruire od altro idoneo titolo abilitativo.

## **ARTICOLO 2**

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

**2.1** Per l'edificazione autorizzata con il piano attuativo del quale fa parte la presente convenzione, il Soggetto Attuatore si obbliga ed il Comune accetta, all'osservanza dei seguenti parametri previsti dall'articolo 26.8.1 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, e precisamente:

- I.t. = massimo tra i.t. esistente (se area edificata) e 1,00 mc/mq;
- RC = 30%;
- RV = 40%;
- Hm = massimo tra Hm esistente e 8,50 m.
- Hp = massimo tra Hp esistente e 2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

Il programma, inoltre, prevede:

a) la cessione dell'area di mq. 50 costituenti il sedime stradale della Via Vincenzo Foppa, comunale;

**2.2** Ai sensi dell'art. 93, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il programma oggetto del piano attuativo del quale fa parte il presente atto, dovrà essere completato, a pena di decadenza, entro il termine massimo di 10 anni dalla

data di stipula della presente convenzione;

**2.3** Resta inteso che non necessita di approvazione preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, come disposto dell'articolo 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

### **ARTICOLO 3**

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

**3.1** Ai sensi dell'articolo 10 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 sono così quantificate:

- per la destinazione residenziale nel 60% della s.l.p. di progetto, pari a mq. 920,03 corrispondente a una dotazione di standard da reperire di mq. **552,02**; [mq. 920,03 x 0,6];

Considerato che non viene garantita in loco la quantità di aree come sopra calcolate, il Soggetto Attuatore chiede ed il Comune accetta che detto standard venga soddisfatto mediante il ricorso alla monetizzazione ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005 e s.m.i.

**3.2** Il corrispettivo complessivo che il Soggetto Attuatore deve corrispondere al Comune, in luogo della cessione delle aree a "standard" nella superficie complessiva in precedenza determinata, è pari ad € **66.656,41** (sessantaseimilaseicocinquantasei/41) [mq. 552,02 x 120,75 €/mq]. Le parti

convengono che l'importo complessivo dovuto dal soggetto attuatore a titolo di monetizzazione, venga pagato nel seguente modo:

- € **66.656,41** (sessantaseimilaseicentocinquantasei/41), mediante bonifico bancario al Comune di Magenta che conferma di aver ricevuto per il tramite del tesoriere comunale CREDITO VALTELLINESE S.c. – numero quietanza banca alla stipula della presente convenzione, rilasciando a tal fine ampia quietanza a saldo.

#### **ARTICOLO 4**

##### **CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**4.1** Il Soggetto Attuatore con la presente convenzione cede a titolo gratuito al Comune di Magenta, che accetta, l'area della superficie complessiva di Ha. 0.00.50 identificata al Catasto Terreni di Magenta al foglio 14 mappale 713, ed indicata in tinta gialla sul tipo di mappa in scala 1:2000 qui allegato sotto ...) a far parte integrante e sostanziale del presente atto.

**COERENZE:** partendo dal punto più estremo a nord e con andamento orario i mappali 712 – 738 – 216 – 215 – 728.

**4.2** **PROVENIENZA:** piena proprietà per atto di vendita a rogito notaio dott. di in data rep. n° , registrato a il al n° serie e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di il ai numeri .

Garantisce la parte venditrice la piena ed esclusiva proprietà di quanto ceduto e la libertà dello stesso da ipoteche, pignoramenti, sequestri, liti, pendenze, privilegi anche fiscali, diritti reali di godimento a terzi spettanti e diritti di prelazione da terzi vantati.

L'immobile dedotto in contratto si trasferisce libero da persone e cose, nonché

nelle more delle garanzie di cui al comma che precede.

L'immissione della parte acquirente nel possesso a materiale godimento è avvenuta anteriormente alla stipula del presente atto.

**4.3** Dietro mia richiesta le parti mi esibiscono il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno in contratto. Tale certificato rilasciato il si allega al presente atto sotto la lettera “ ”. Le stesse parti mi dichiarano che dalla data del rilascio di detto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

## **ARTICOLO 5**

### **ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI PASSO PEDONALE E CARRAIO**

**5.1** Il Soggetto Attuatore con il presente atto costituisce servitù perpetua di uso pubblico per passaggio pedonale e carraio su una fascia di area destinata a strada avente una superficie di mq. 550,00 circa ed individuata al Catasto Terreni di Magenta al foglio 14 a parte dei mappali 704 e 703, indicati con tratteggio nero sul tipo di mappa in scala 1:2000 qui allegato sotto ...);

COERENZE: partendo dal punto più estremo a nord e con andamento orario il mappale 347 – residui mappali 703, 704 secondo linea tratteggiata in tipo – i mappali 524, 156;

**5.2** Tale servitù viene costituita in forza dell'accordo siglato in data 28/08/2008 tra il Comune di Magenta e il Soggetto Attuatore, mai perfezionato, in quanto sotto l'area sopra indicata esiste il tratto di fognatura comunale che partendo dalla Via Vincenzo Foppa giunge alle vasche di sollevamento esistenti a nord della proprietà.

**5.3** Il Soggetto Attuatore provvederà, prima della comunicazione di fine lavori degli interventi privati a presentare la documentazione catastale necessaria



all'esatta individuazione dell'area urbana, di cui al precedente art. 4.1, al Nuovo

Catasto Edilizio Urbano

## **ARTICOLO 6**

### **PERTINENZE PRIVATE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

#### **CONVENZIONALI**

**6.1** Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, si descrive di seguito la relativa area con destinazione fondiaria, della superficie di mq. 2.844,43 circa indicata in bordo rosa nel tipo allegato al presente atto sotto "...", individuata in Catasto Terreni di Magenta al foglio 14 mappali 704 – 706 – 708 – 7011 – 712:

COERENZE: partendo dal punto più estremo a nord e con andamento orario i mappali 703 – 705 – 710 – 737 – 713 – 246 – 150 – 159 – 398 – 524 – 156;

**6.2** il Soggetto Attuatore si impegna fin d'ora, e comunque prima della richiesta di agibilità degli edifici privati, a provvedere al frazionamento per una fascia di mt. 10,00, dei mappali 703 e 705 di sua proprietà, che vengono gravati da una servitù relativa alle pareti finestrate che vengono realizzate a confine di un'area che risulta oggi, destinata a verde agricolo. Tale servitù dovrà essere trascritta e registrata presso i Pubblici Registri Immobiliari;

**6.3** 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.

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

## **ARTICOLO 7**

### **CONTROVERSIE**

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

## **ARTICOLO 8**

### **SPESE E TASSE**

**8.1** 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.

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

**8.3** 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,