

BOZZA DI ATTO DI CONVENZIONE

FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO

PRODUTTIVO NEI CAMPI A7\_51 E A7\_55

CITTA' DI CERNUSCO S/N

20.06.14 028031

L'anno duemila \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_/\_\_\_\_/200\_\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_  
notaio in \_\_\_\_\_

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, si sono costituiti i Signori:

• Dott. ANGORA Massimo, nato a Napoli in data 30 luglio 1959, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di procuratore speciale della società "PETRONAS LUBRICANTS ITALY S.P.A." CON SOCIO UNICO con sede in Italia a Villastellone (TO) alla via Santena n.1, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro Imprese di Torino 05082750968, numero R.E.A.: TO-1051229, capitale sociale Euro 20.010.000,00 (ventimilionidiecimila), munito dei necessari poteri in forza di procura giusta atto autentificato dal Notaio Ettore Morone di Torino in data 22 aprile 2011, repertorio n. 114094/19073, registrato a Torino 3° Ufficio delle Entrate il 3 maggio 2011 al n. 6645, Serie 1T che in copia conforme in data 4 maggio 2011, trovasi **allegato sotto la lettera "A"** a precedente atto da me autentificato in data 16 maggio 2011, repertorio n. 21662/11852, registrato a Gorgonzola il 18 maggio 2011 al n. 2526, Serie 1T di seguito e per brevità denominato "OPERATORE".

• il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di responsabile del \_\_\_\_\_ pro tempore del Comune di \_\_\_\_\_, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

(ovvero)

con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «COMUNE», dall'altra parte,

PREMESSO

A). che il Comune di Cernusco sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio - approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 29/10/2010 ed efficace a far data dal giorno 11/05/2011 e vista inoltre la variante n°1 al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n°89 del 19/12/2013 pubblicata sul BURL Avvisi e concorsi n. 7 del 12/ febbraio 2014;

B). che l'Operatore è proprietario di uno stabilimento industriale nel Comune di Cernusco Sul Naviglio (MI), avente accesso dalla strada Antica per Cassano n. 23 ed identificato nel Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 50 (cinquanta) particella 53 (cinquantatre) subalterno 702 (settecentodue), graffata alle particelle 55 (cinquantacinque) subalterno 702 (settecentodue), 56 (cinquantasei) subalterno 702 (settecentodue), 57 (cinquantasette) subalterno 704 (settecentoquattro), 58 (cinquantotto) subalterno 702 (settecentodue), 59 (cinquantanove) subalterno 702 (settecentodue), 60 (sessanta) subalterno 702 (settecentodue), 75 (settantacinque) subalterno 702 (settecentodue), 113 (centotredici) subalterno 702 (settecentodue), 119 (centodiciannove) subalterno 701 (settecentouno), 121 (centoventuno) subalterno 701 (settecentouno), e 157 (centocinquantasette), piano T-1-S1-2, D/7, Rendita catastale Euro 138.066,00 (centotrentottomilasessantasei), come planimetria catastale **allegato sotto la lettera "B"** ;

C). che le aree oggetto dell'intervento ricadono all'interno del campo dell'adeguamento a7\_51 e a7\_55 "lotto produttivo" disciplinate dall'art. 40 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente nonché dalla 1° Variante al PGT.

D) che l'Operatore ha presentato in data 19/04/2014 con prot. n°18335 richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 3.2 del PdR del PGT vigente, per realizzazione di un edificio a destinazione produttiva, avente due piani fuori terra, previa demolizione di un edificio attualmente edificato alla particella 75 (settantacinque), avente un piano fuori terra e copertura a shed, con simile estensione in pianta; il tutto verificato rispetto agli indici prescritti dal PGT, in conformità al progetto redatto dall'ing. Paolo Saluzzi, iscritto all'albo professionale al n. A 20874 della Provincia di Milano, come meglio specificato nella Tav. 1 "Calcoli Planivolumetrici" allegato sotto la lettera "C".

E) che l'istruttoria del sopracitato titolo edilizio ha avuto riscontro positivo e pertanto il suo rilascio da parte dell'ufficio Edilizia Privata viene condizionato alla stipula della presente convenzione.

F) il Comune ha approvato la presente "Bozza di convenzione" con Delibera di Consiglio Comunale \_\_\_\_\_

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

##### ART. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

##### ART. 2 - OBBLIGO GENERALE

1. Gli operatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. Costituiscono parte integrante del presente atto i seguenti documenti ed elaborati tecnici:
  - ALL.TO "A" Procura notarile
  - ALL.TO "B" Estratto di mappa catastale
  - ALL.TO "C" Tav. 1 Calcoli Planivolumetrici
  - ALL.TO "D" Relazione Urbanistica
  - ALL.TO "E" Relazione dotazioni igieniche

##### ART. 3 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. L'operatore è obbligato per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dagli operatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
3. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati



#### ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla data di comunicazione all'operatore dell'avvenuta approvazione definitiva della stessa, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

#### ART.5 – PARAMETRI URBANISTICI

Il progetto oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato presentato in data 19/04/2014 con prot. n°18335 riguarda la realizzazione di un edificio produttivo sul sedime di un altro preesistente (reparto 18, rif. Tav.1) che si pone all'interno di un lotto industriale di proprietà Petronas Lubricants Italy S.p.A. e che ospiterà un reparto produttivo al piano terra e un deposito al piano primo, come meglio descritto nella relazione urbanistica allegata al presente atto allegato sotto la lettera "D".

Per la realizzazione del sopracitato intervento è necessario, come consentito dalla norma nazionale (art. 9 D.M. 1444/68) che si determini, con specifico strumento attuativo, una distanza tra pareti finestrate e una distanza fra fabbricati, in misura inferiore a quella prevista dall'art. 40 delle Disposizioni Comuni del Piano delle Regole, da 10 m a 7m, il tutto come meglio precisato dai parametri urbanistici di seguito riportati:

If = max 1mq/mc  
Dc = ½ di H con minimo 5m  
Df = minimo 7m  
Ds = ½ di H con minimo 5m  
Rc = 60%  
Sp = 10% della Sf  
H = 12,00 m

Resta inteso che i parametri distanza tra fabbricati e distanza fra pareti finestrate sono riferiti unicamente all'edificio oggetto del Permesso di costruire convenzionato e non vengono estesi alla superficie fondiaria di proprietà dell'Operatore.

#### ART. 6 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il permesso di costruire citato in premessa sarà oneroso ai sensi di legge. L'ammontare degli oneri è determinato al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il contributo per il rilascio dei permessi di costruire, come richiesto dall'art. 44 della L.R. 12/2005 viene provvisoriamente così determinato:

• urbanizzazione primaria:	mq 1.415 x 58,12 =	82.239,80.€
• urbanizzazione secondaria:	mq 1.415 x 38,86 =	54.986,90.€
• smaltimento rifiuti:	mq 1.415 x 8,61 =	<u>12.183,15.€</u>
	per un totale di	149.409,85.€

Gli oneri concessori di cui sopra potranno essere rateizzati secondo le seguenti modalità:

50% al ritiro del permesso di costruire

25% entro sei mesi dal ritiro del permesso di costruire

25% entro dodici mesi dal ritiro del permesso di costruire

In caso di rateizzazione devono essere prestate fidejussioni bancarie o assicurative per gli importi corrispondenti alle somme rateizzate con scadenza posteriore di 30 giorni alla data della rata da versare.

Sugli importi rateizzati verrà calcolato, all'atto del versamento, l'interesse legale maturato a partire dalla data del primo versamento.

#### ART.7 - REGIME FISCALE



Tutti gli oneri, tasse, imposte, onorari e rimborsi di spese tecniche e notarili inerenti e conseguenti la stipula per atto pubblico della presente Convenzione, sono a totale ed esclusivo carico degli operatori, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile.

#### ART. 8 – COSTI DI ISTRUTTORIA PER STRUMENTI ATTUATIVI DEL PGT

L'operatore corrisponderà al comune, alla stipula del presente atto, quale rimborso spese per l'istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato, definito ai sensi dell'art. 3 del Piano delle Regole del PGT, un versamento di €500,00 (cinquecento/00) così come previsto dal tariffario minimo deliberato con DCC n°83 del 14/03/2013.

#### ART. 9 – ALTRI IMPEGNI A CARICO DELL'OPERATORE

1. Rilevato l'impegno dell'A.C. nel recuperare il patrimonio edilizio storico presente sul territorio comunale e che la stessa amministrazione ha previsto nel Piano triennale delle Opere Pubbliche per il triennio 2014-2016, approvato con Del. G.C. n°398 del 23/12/2013, l'intervento volto alla "Manutenzione straordinaria della Villa Alari" per un importo di € 295.000 per l'annualità 2014.
2. Appurato che l'Operatore intende favorire tale attività di recupero di questo manufatto edilizio di particolare pregio per la città di Cernusco sul Naviglio versando, alla stipula del presente atto, a titolo di pura liberalità, senza alcuna forma di sponsorizzazione da parte del donatore, e quindi aggiuntivamente rispetto agli importi previsti al precedente art. 6, la somma di € 35.000,00 (trentacinquemila/00) finalizzata a contribuire alla riqualificazione della villa Alari. Le somme di cui sopra saranno imputate al capitolo di bilancio n°4374/0 "Contributo da privati per la manutenzione straordinaria della Villa Alari".

#### ART. 10 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. gli operatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. gli operatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che la presente convenzione non prevede cessioni di aree, opere e manufatti.

#### ART. 11 - DOTAZIONE DI AREE PER PARCHEGGI ART. 8.4 "DISPOSIZIONI COMUNI".

L'operatore si impegna a reperire le dotazioni a parcheggio aggiuntive, rispetto a quelle minime previste dalla legge 122/89, in conformità a quanto definito dall'art. 8.4 delle Disposizioni Comuni del PGT all'interno dell'area pertinenziale dell'edificio privato nella misura di cinque posti auto il tutto come meglio rappresentato degli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.  
CERNUSCO SUL NAVIGLIO, li \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

gli operatori

IL COMUNE

PETRONAS LUBRICANTS ITALY SPA  
UN PROCURATORE

DR. MASSIMO ANGIORA