

CONVENZIONE ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO DI EDIFICIO MEDIANTE CHIUSURA DI UN PORTICATO ESISTENTE ATTRAVERSO APPLICAZIONE DELL'INDICE UTP - DIRITTO EDIFICATORIO IN PEREQUAZIONE, AI SENSI DEGLI ART. 4 DEL PIANO DEI SERVIZI E ART. 17.3.3 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE. IMMOBILE DI VIA MONCENISIO N. 13 DI PROPRIETA' DELLA SOC. MONCENISIO SAS.

L'anno duemila_____ il giorno _____ in Monza avanti a me dottor _____, notaio in iscritto presso il Collegio Notarile di _____, sono personalmente comparsi i signori:

- arch. Alberto Gnoni domiciliato per la carica presso la sede comunale di P.zza Trento e Trieste - Codice Fiscale 02030880153 Partita IVA 00728830969 - che interviene al presente atto in qualità di Dirigente responsabile del Settore Governo del Territorio, SUAP, SUE, Patrimonio, a ciò autorizzato in forza dei poteri attribuiti dall'art. 107 del D. Lgs n. 267 del 18 agosto 2000 ed in esecuzione del Decreto Sindacale n. 12/2019; di seguito chiamato "comune"

- il geom. Caravatti Gianandrea nato a Monza il 02/11/1938 che interviene al presente atto in qualità di Legale rappresentante della Società Moncenisio sas di Caravatti Gianandrea, con sede in Monza via Cavour 2; di seguito chiamato "Soggetto attuatore";

titolare della proprietà esclusiva dell'area situata in via Moncenisio a Monza, catastalmente individuata al mappale 724 del foglio 41 di superficie

PREMESSO

Che:

- a) il Soggetto attuatore, è titolare del Permesso di costruire n. 51/2018 rilasciato in data 11.06.2018 avente ad oggetto la realizzazione di un intervento di demolizione fabbricati esistenti e realizzazione nuovo fabbricato, per una Superficie lorda di pavimento pari a mq 655,17 nonché delle successive varianti realizzate con Segnalazione di Inizio Attività n. 108 del 25.02.2019 e n. 735 del 16.12.2019;
- b) l'immobile, edificato in virtù dei titoli citati alla precedente lettera a), è situato in via Moncenisio n.13, è catastalmente individuato al Fg. 41 mappale 724 del NCEU del comune di Monza ed è stato realizzato in area classificata quale B2 classe IV - Area Residenziale di completamento - dal Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente, ove è consentito l'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria da mq/0,85 mq a mq/mq 1 mediante recupero dei diritti edificatori derivanti dalla applicazione dell'indice di perequazione Utp;
- c) il Soggetto attuatore in virtù dell'atto Notaio in data.....n.di repertorio, è altresì proprietario esclusivo dell'area di superficie pari a mq 75, catastalmente individuata al Fg. 33 mappale 381 del NCEU del comune di Monza, area ubicata a Monza in fregio alla via Correggio e classificata quale "Area a verde destinata alla conservazione e rigenerazione del suolo (Area V), disciplinata dall'art. 10 del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio ed identificata nella planimetria allegata sotto la lett. " ";
- d) l'art. 4 del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo prevede che a tutte le aree individuate a servizi di progetto nell'elaborato PS.02 del PdS (ad esclusione delle MOBa), non comprese nell'ambito di comparti soggetti a pianificazione attuativa e/o permesso di costruire convenzionato, qualora di proprietà privata e non asservite all'uso pubblico, è attribuita una capacità edificatoria teorica (espressa in Utp) pari a mq/mq 0,20. La capacità edificatoria si traduce in diritti edificatori che si generano a favore del privato all'atto di cessione al comune di un'area a servizi come sopra definita;



- e) il Soggetto attuatore in data 31.01.2020 con prot. n. 23748 ha presentato richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, n. 6RICH/2020, per l'ampliamento dell'immobile di via Moncenisio n. 13 con richiesta di avvalersi della possibilità di incremento da dell'indice di utilizzazione fondiaria da mq/0,85 mq a mq/mq 1 mediante recupero dei diritti edificatori derivanti dalla applicazione dell'indice di perequazione Utp;
- f) i diritti edificatori derivanti dalla applicazione dell'indice di perequazione Utp vengono generati a favore del Soggetto Attuatore con la contestuale cessione dell'area di mq 75 identificata al precedente punto c);
- g) il Soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili sopradescritti e conseguentemente è in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dal presente Atto;
- h) sull'area e sugli immobili in argomento non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del progetto o che subordinano il progetto ad autorizzazioni di altri enti;
- i) il progetto ha ottenuto il parere favorevole del Servizio Paesaggio come risulta da nota in data 15/11/2019 prot. n. 201948;
- j) il progetto è assentibile solo se attuato con Permesso di Costruire convenzionato come previsto dall'art. 17.3 punto 3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole trattandosi di incremento dell'Uf ottenuto mediante recupero di diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Utp;

Visti:

- il vigente Piano di Governo del Territorio;
- l'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001;
- la legge regionale 12/2005 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 Premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 Ambito del progetto

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le unità immobiliari in esame, sono indicate in tinta rossa nelle planimetrie che, firmate dalle parti si allegano al presente atto:

- sotto la lettera " ", area individuata in catasto del Comune di Monza come segue: Fg. 41 mappale 724, immobile di via Moncenisio;
- sotto la lettera " ", area individuata in catasto del Comune di Monza come segue: Fg. 33 mappale 381, area in fregio alla via Correggio;

ART. 3 Oggetto dell'intervento progettato

3.1 Il Soggetto attuatore, in qualità di proprietario, per sé e per i propri successori ed aventi causa, si impegna a dare attuazione al permesso di costruire convenzionato realizzando, sull'unità immobiliare posta al piano quarto e denominata A4 negli elaborati a corredo della richiesta di permesso di costruire n. 6rich/2020, la chiusura del porticato esistente per una superficie lorda di pavimento pari a mq 15,00 derivanti dalla applicazione dell'indice di perequazione. ottenuto mediante la cessione dell'area ubicata in fregio alla via Correggio e individuata al Fg. 33 mappale 381 del NCEU del comune di Monza.

ART. 4 Cessione

4.1 Il Soggetto attuatore, in qualità di proprietario, per sé e per i propri successori ed aventi causa, cede gratuitamente al Comune di Monza, contestualmente alla stipula della presente convenzione, l'area ubicata in fregio alla via Correggio e individuata al Fg. 33 mappale 381; per effetto di tale cessione, possono essere trasferiti mq 15,00 di slp derivanti dalla applicazione dell'indice Utp come di seguito evidenziato:

Diritti edificatori derivanti dalla cessione dell'Area V = mq 75 * 0,20 = mq 15

Pertanto per l'immobile di via Moncenisio la Superficie lorda di pavimento totale sarà pari a: mq 655,17 esistenti + mq 15 in progetto = mq 670,17 ammissibili.

4.2. Ai sensi dell'art. 15, comma 2, del D.P.R. 380/01, la realizzazione dei lavori oggetto della presente convenzione, dovrà avere inizio entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire ed essere completati entro il termine massimo di tre anni dalla data di inizio dei lavori.

ART. 5 Interventi di bonifica

5.1 Sull'area in cessione è stata eseguita Indagine Ambientale preliminare, come risulta dal documento redatto dal Dott. Geologo Paolo Macchiarella a seguito di verifica della qualità del suolo e sottosuolo, ai sensi dell'art. 1 comma 12c del Piano delle Regole vigente, l'indagine ambientale preliminare ha dato esito favorevole per l'utilizzo della stessa per le destinazioni previste in colonna A della Tab. 1 Allegato V alla parte IV del D. Lgs 152/2006.

5.2 Qualora, sulle aree oggetto del presente permesso di costruire, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, l'Attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate dal Titolo V della parte quarta del D.Lgs. 03 aprile 2006 n. 152 e s.m.i.

ART. 6 Monetizzazione di aree a servizi

6.1 L'intervento oggetto del presente Permesso di Costruire convenzionato comporta aumento della capacità insediativa.

6.2 Con il presente atto, il Soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 46 della legge regionale n. 12/05 e s.m.i., si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a monetizzare, la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, come previsto dal PGT vigente

$\text{mq } 15,00 * 3 = \text{mq } 45 * 27/100 = \text{mq } 12,15$ (area da reperire)

$\text{mq } 12,15 * \text{€}/\text{mq } 129,50 = \text{€ } 1.573,43$

Il pagamento della monetizzazione è stato assolto in data ___ come da reversale n. ___ del ___.

ART. 7 Standard qualitativo

7.1 Il soggetto attuatore si obbliga altresì a versare al Comune di Monza l'importo di € 5.000,00 (cinquemila) a titolo di standard qualitativo relativo al presente atto di convenzione, risorsa destinata, come previsto dal comma 3 dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, alla realizzazione di opere di urbanizzazione da individuarsi dal Comune di Monza e dal Comune stesso realizzate.

Il pagamento dell'importo relativo allo standard qualitativo è stato assolto in data ___ come da reversale n. ___ del ___.

ART. 8 Quantificazione degli oneri di urbanizzazione

8.1 Il soggetto attuatore, in relazione alla richiesta di Permesso di Costruire presentata in data 31.01.2020 prot. 23748 n. 6RICH/2020 al SUE, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto della stipula della presente ovvero con le modalità previste per il rilascio del titolo abilitativo, i sotto indicati importi a titolo di oneri come da tabelle allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 in data 9.04.2018:

Oneri di urbanizzazione primaria:	= mc 45,00 * €/mc 24,18	= € 1.088,10
Oneri di urbanizzazione secondaria:	= mc 45,00 * €/mc 37,42	= € 1.683,90
Totale oneri di urbanizzazione		= € 2.772,00

8.2 Il soggetto attuatore si impegna inoltre a corrispondere l'importo relativo al costo di costruzione che è stato preventivamente determinato in € 600,20.

8.3 Il soggetto attuatore dichiara di essere a conoscenza che ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono compresi le tariffe e gli altri diritti richiesti per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche, del gas e ogni altro servizio pubblico. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli Attuatori.

ART. 9 Trasferimento degli impegni a terzi

9.1 Qualora la proprietà proceda alla alienazione dell'unità immobiliare, in tutto o in parte, dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il comune. Sia nell'ipotesi di alienazione di parte sia nell'ipotesi di alienazione dell'intera unità immobiliare, la proprietà e i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 10 Spese e tasse

10.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione e anche quelle notarili, sono a carico e del soggetto attuatore e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II, da consegnare al Comune entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto.

ART.11 Validità della convenzione

11.1 La presente convenzione avrà validità di anni 4 (quattro) dalla sua approvazione. I lavori dovranno essere iniziati entro dodici mesi dal rilascio del Permesso di Costruire ed ultimati e resi agibili entro 36 mesi dalla data di inizio dei lavori.

ART.12 Termini per la stipula

12.1 La stipula in atto pubblico della presente Convenzione avverrà entro 30 giorni dalla approvazione da parte della Giunta Comunale.

ART. 13 Leggi e regolamenti

13. 1. Per quanto contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore ed in particolare alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Legge 12 luglio 2011 n. 106 e al DPR 6 giugno 2001, n. 380.

ART. 14 Allegati

14.1 Costituiscono allegati alla presente convenzione oltre alle planimetrie indicate indicato al precedente art. 2 anche gli elaborati tecnico-grafici e descrittivi presentati con la richiesta di Permesso di Costruire.

Monza ___/___/20__

Per la Società Moncenisio sas
Geom. Caravatti Gianluca

arch. Alberto Gnoni

N=5047800

E=1520600

1 Particella: 724



