

---

Lo studio di progettazione

STUDIO<sup>DI</sup>ARCHITETTURA  
ED INGEGNERIA  
**REDAELLI**  
E ASSOCIATI

I 20871 VIMERCATE - MB  
VIATERRAGGIO DELLA PACE 4  
TEL. +39 039 6084242  
FAX +39 039 6084222  
PARTITA IVA 03115000964  
www.redaelliassociati.it  
studio@redaelliassociati.it

---

Comune di VIMERCATE (MB)

AI.VI.CS.6

# Piano di Recupero

Villa Sottocasa

---

La proprietà

---

**ALLEGATO**

Schema di Convenzione

Marzo 2015 - INTEGRAZIONE Settembre 2015

---

Il Progettista

Tavola

# all.01

# CONVENZIONE

## COMUNE DI VIMERCATE

(provincia di Monza e Brianza )

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**PIANI DI RECUPERO**  
**denominato**  
**« AI.VI.CS.6 »**

Articolo 30, legge 5 agosto 1978, n. 457  
Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_

## CONVENZIONE

### CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO AI.VI.CS.6 VILLA SOTTOCASA

Il giorno.....in Vimercate Piazza Unità d'Italia n. 1,

davanti a me.....

iscritto al collegio notarile di Milano e senza l'assistenza di testimoni per rinuncia delle parti di comune accordo, sono presenti i signori:

- Ing. Bruno Cirant nato a Bergamo il 28 gennaio 1967 domiciliato per la carica in Vimercate Piazza Unità d'Italia n. 1, nella sua qualità di Funzionario Responsabile dell' Area Pianificazione del Territorio e Sportello Imprese, in rappresentanza del Comune di Vimercate, con sede legale in Vimercate Piazza Unità d'Italia n. 1, codice fiscale 02026560157, autorizzato a quest'atto \_\_\_\_\_ in seguito denominato " **COMUNE** ";

- arch. Ivo Maria Redaelli, nato a Milano il 25 maggio 1977, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire a quest'atto in qualità di Amministratore unico e quindi in rappresentanza della società Leader s.r.l. con sede in Milano C.so di Porta Nuova n. 34, codice fiscale 01355710136 in seguito denominato " **OPERATORE** ",

### PREMETTONO

A).- che l'OPERATORE dichiara, a seguito della sottoscrizione della presente convenzione, di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B).- che l'OPERATORE è proprietario delle aree identificate sulla mappa del C.T. del Comune di Vimercate ai mappali 148 parte -149 parte -313 del foglio n° 55 e mappale 187 sub 704 in comproprietà con il Comune di Vimercate;

- che il Comune di Vimercate è proprietario delle aree identificate sulla mappa del C.T. di detto Comune al foglio 55 mappali 213 parte - 187 parte;

C).- che le suddette aree risultano, nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 67 del 24 novembre 2010, assoggettate a Piano di Recupero denominato AI.VI.CS.6 di ristrutturazione edilizia e di completamento urbano in zona A di centro storico;

## CONVENZIONE

D).- che tutta la proprietà dell'OPERATORE e del COMUNE è soggetta a vincolo storico-architettonico ai sensi della parte seconda Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

E).- che l'OPERATORE, in data ....., e successive integrazioni del ....., ha presentato richiesta di approvazione del suddetto Piano di recupero, con i relativi allegati, sull'area denominata Al.VI.CS.6 per la realizzazione degli interventi previsti;

F).- che la Giunta comunale con delibera n. \_\_\_\_ del\_\_\_\_\_ ha adottato il Piano di Recupero denominato ..... e approvato definitivamente il medesimo con delibera n. .... del ....., congiuntamente alla convenzione urbanistica, con i suoi allegati;

### TUTTO CIÒ PREMESSO

#### SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

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

#### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. L'OPERATORE si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi 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.

#### ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. L'OPERATORE è obbligato in solido, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli edifici 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.
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

## CONVENZIONE

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. 3 - ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti allegati:

#### ESTRATTI

- Tavola n° 01 Estratto di P.G.T. approvato scala 1:2000/1000  
Estratto di mappa catastale

#### STATO DI FATTO – DIA n. 187/2013

- Tavola n° 02 Planimetria scala 1:500
- Tavola n° 03 Pianta Piano Terra scala 1:200  
Pianta Piano Primo  
Pianta Piano Secondo
- Tavola n° 04 Prospetti e sezioni scala 1:200

#### PROGETTO – autorizzato Soprintendenza il 3/7/13 – prot. 3578

- Tavola n° 05 Planimetria scala 1:500
- Tavola n° 06 Pianta Piano Terra scala 1:200  
Pianta Piano Primo  
Pianta Piano Secondo  
Pianta Piano Ballatoio Torretta
- Tavola n° 07 Prospetti e sezioni scala 1:200

#### TAVOLE TECNICHE

- Tavola n° 08 Pianta Piano Terra scala 1:200  
Pianta Piano Primo  
Pianta Piano Secondo  
Pianta Piano Ballatoio Torretta
- Tavola n° 09 Prospetti e sezioni scala 1:200

#### CALCOLI DELLA SLP STATO DI FATTO - DIA n. 187/2013

- Tavola n° 10 Pianta Piano Terra scala 1:200  
Pianta Piano Primo  
Pianta Piano Secondo

#### CALCOLI DELLA SLP IN PROGETTO

- Tavola n° 11 Pianta Piano Terra scala 1:200  
Pianta Piano Primo  
Pianta Piano Secondo  
Pianta Piano Ballatoio Torretta

#### CALCOLI PORTICATI IN PROGETTO

- Tavola n° 12 Pianta Piano Terra scala 1:200

## CONVENZIONE

Pianta Piano Primo  
Pianta Piano Secondo  
Pianta Piano Ballatoio Torretta

### CALCOLI PERCENTUALI DI PROPRIETA'

-Tavola n° 13 Rilievo e frazionamento scala 1:200

### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

-Tavola n° 14 Pianta Piano Terra scala 1:200  
Pianta Piano Primo  
Pianta Piano Secondo  
Pianta Piano Ballatoio Torretta

### SEZIONI

-Tavola n° 15 Simulazioni Sezioni Principali scala 1:100

### SIMULAZIONI RENDERING

-Tavola n° 16 Viste aeree e vista satellitare

### AREA ASSERVITA AD USO PUBBLICO

-Tavola n° 17 Area privata con servitù perpetua di passaggio pubblico scala 1 : 500

### ALLEGATI

-Allegato 2 Relazione Tecnica  
-Allegato 3 Autorizzazioni  
-Allegato 4 Titoli di Proprietà  
-Allegato 5 Relazione geologica e tecnica per sistema acque bianche e relazione geologica

### ART. 4 – CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DELL'INTERVENTO

Superficie totale interessata dal Piano di Recupero	mq	3.963,469
Superficie proprietà Leader srl all'interno del comparto	mq	3.207,188
Sup. prop. Comune Vimercate all'interno del comparto	mq	756,280
Slp massima in ampliamento	mq	800,000
Slp esistente	mq	2.013,897
Slp in progetto	mq	2.760,882
(le superfici in progetto avranno destinazione commerciale/terziaria/residenziale)		
Slp nuovo edificio in progetto	mq	566,50
Slp nuova sull'esistente	mq	180,485
Slp totale in ampliamento effettivamente realizzabile	mq	746,985

L'effettivo diritto edificatorio complessivo consolidato con il Piano di Recupero in oggetto è pari a mq 2.760,882 di superficie lorda di pavimento di cui mq 2.013,897 di s.l.p. esistente e mq 746,985 di s.l.p. in ampliamento.

## CONVENZIONE

### ART. 5 – CESSIONE CAPACITA' EDIFICATORIA DI COMPETENZA DEL COMUNE

La capacità edificatoria di competenza del COMUNE risulta di mq 152,64 pari al 19,08% del totale della superficie attribuita al comparto.

Tale capacità edificatoria discende dalla proprietà delle aree (porzione del corpo centrale dell'edificio di Villa Sottocasa, porzione di area del parco di Villa Sottocasa e comproprietà del portico individuato al mapp. 187 sub. 704) indicate con apposito retino azzurro e rosa (tav. n. 13), come di seguito elencate: Comune di Vimercate – proprietà di cui al foglio 55 – mapp. 213 parte e 187 parte.

In conformità agli indirizzi dettati con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 3 maggio 2005 riguardante l'utilizzo della quota parte della capacità edificatoria di competenza del COMUNE, ricadendo nel 2° caso tipo b) ivi contemplato, si procede alla cessione diretta della sola quota di capacità edificatoria a trattativa privata all'OPERATORE.

Il COMUNE con la presente convenzione cede quindi all'OPERATORE la capacità edificatoria di mq 152,64.

A fronte della cessione di detta capacità edificatoria, l'OPERATORE ha versato al COMUNE la somma di € 106.500,00 come da perizia prot. 22894 del 31/07/2015.

Il COMUNE dà atto che la somma è stata versata prima d'ora alla Tesoreria Comunale, giusta quietanza n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e ne rilascia ampia quietanza.

### ART. 6 – QUANTIFICAZIONE DELLE AREE A STANDARD

A termine delle leggi vigenti in materia, l'OPERATORE deve cedere al COMUNE per standard urbanistici una superficie pari a:

-18 mq. ogni 56 mq. di S.I.p. residenziale ammessa per il comparto.

Ne consegue che la superficie a standard dovuta risulta così quantificata:

-Destinazione residenziale – mq.  $499,353 / 56 \times 18 =$  mq. 160,506

-al 100% della S.I.p. commerciale/terziaria ammessa per il comparto.

Ne consegue che la superficie a standard dovuta risulta così quantificata:

-Destinazione terziaria e commerciale – mq  $2.261,53 \times 100\% =$  mq 2.261,53

Totale aree standard = 2.422,035 mq

### ART. 7 – MONETIZZAZIONE STANDARD

L' OPERATORE, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett.a) della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i., in alternativa alla cessione delle aree a standard, corrisponde al COMUNE una somma

## CONVENZIONE

commisurata all'utilità economica conseguita, così come stabilito dalla Delibera di C.C. n. 27 del 28 aprile 2008, per una quota pari a mq 2.422,035

Ne consegue che la quota da monetizzare risulta così quantificata:

mq 2.422,035 x € 108,34 = € 262.403,32

Tale somma sarà versata dall'OPERATORE al COMUNE al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

### ART. 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L' OPERATORE assume a proprio esclusivo carico gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria di competenza del Al.VI.CS.6 determinati in applicazione della deliberazione di CC n. 27 del 29 aprile 2008 come segue:

- slp residenziale in ristrutturazione

mq 499,353 x €/mq 12,71 = **€ 6.346,78**

- slp commerciale/terziaria in ristrutturazione

mq 1.514,544 x €/mq 32,51 = **€ 49.237,82**

- slp commerciale/terziaria di nuova costruzione

mq 746,985 x €/mq 81,29 = **€ 60.722,41**

Per un totale di **116.307,01 €**

Tale somma sarà versata dall'OPERATORE al COMUNE al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo.

### ART. 9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L' OPERATORE- assume a proprio esclusivo carico gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria di competenza del comparto Al.VI.CS.6 determinati in applicazione della deliberazione di CC n. 27 del 29 aprile 2008 come segue:

- slp residenziale in ristrutturazione

mq 499,353 x €/mq 22,05 = **€ 11.010,73**

- slp commerciale/terziaria in ristrutturazione

mq 1.514,544 x €/mq 18,07 = **€ 27.367,81**

- slp commerciale/terziaria di nuova costruzione

mq 746,985 x €/mq 45,29 = **€ 33.830,95**

Per un totale di **72.209,49 €**

Tale somma sarà versata dall'OPERATORE al COMUNE al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo.

## CONVENZIONE

### ART. 10 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'OPERATORE si impegna al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione determinato in applicazione delle leggi vigenti in materia e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 29/04/2008.

Tale somma sarà versata dall'OPERATORE al COMUNE al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo.

### ART. 11 – AGGIORNAMENTO ONERI

Qualora in virtù di leggi nazionali, regionali o deliberazioni Comunali dovessero variare le quote relative all'incidenza degli OO.UU., comunque gli oneri da versare saranno quelli previsti dall'art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005, ovvero l'ammontare degli oneri di cui all' art. 6, determinati al momento dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, a condizione che la richiesta di Permesso a Costruire ovvero la Denuncia di inizio attività, siano presentate entro e non oltre 36 mesi dalla data dell'approvazione medesima.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, è corrisposta al COMUNE all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

### ART. 12 – PRESCRIZIONI DEL COMPARTO – IMPRONTA AMBIENTALE

L' OPERATORE si impegna al versamento del contributo per "Impronta ambientale" pari a 10€/mq. di Superficie lorda di pavimento (S.l.p.), così come stabilito al cap. X – Aree di Trasformazione, dell'allegato PR. 3.0 della Normativa del P.G.T., confluyente in un fondo comunale vincolato alle strategie ambientali.

Ne consegue che la somma da versare al momento del rilascio del titolo abilitativo, risulta pari a € 7.469,85 (mq. 746,985 x 10 €/mq.).

### ART. 13 – PRESCRIZIONI DEL COMPARTO – AREA CON DIRITTO DI PASSO PUBBLICO

Sulle aree di proprietà dell'OPERATORE, come individuate da bordo nero tratteggiato e con campitura color verde nella tavola 17, si concede al COMUNE una servitù perpetua di passaggio pedonale pubblico che si costituisce convenzionalmente attraverso la sottoscrizione del presente atto e che verrà trascritta nei registri immobiliari su foglio e mappale che identificherà l'area dopo che saranno stati effettuati i frazionamenti. Le superfici soggette a tale servitù potranno essere modificate rispetto a quanto indicato nella tavola 17 in funzione degli effettivi progetti attuativi, e varianti, purché si garantiscano le caratteristiche di continuità del percorso.

## CONVENZIONE

Entro un anno dalla stipula della presente convenzione e comunque precedentemente al rilascio dell'agibilità, l'OPERATORE, loro eredi e/o aventi causa, si impegnano a presentare all'Amministrazione comunale apposito regolamento che disciplinerà l'area sottoposta al predetto diritto di passo pubblico.

Tale proposta di regolamento verrà sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale, ed in seguito il testo definitivo dovrà essere inserito in eventuale regolamento condominiale. La proprietà si impegna alla gestione, alla pulizia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria di queste aree identificate.

### ART. 13 bis – PRESCRIZIONI DEL COMPARTO – CHIUSURA E APERTURA ACCESSI

Entro un anno dalla stipula della presente convenzione e comunque precedentemente al rilascio dell'agibilità, l'OPERATORE, loro eredi e/o aventi causa, si impegnano a presentare all'Amministrazione comunale apposito regolamento che disciplinerà l'apertura e la chiusura notturna degli accessi posizionati su Via Vittorio Emanuele e su Via Terraggio Molgora, limitando la servitù di uso pubblico gravante sull'area unicamente per ragioni di tutela della sicurezza dell'edificio stesso e quale garanzia di maggior ordine pubblico.

Tale proposta di regolamento verrà sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale, ed in seguito il testo definitivo dovrà essere inserito in eventuale regolamento condominiale.

### ART. 14 – PRESCRIZIONI DEL COMPARTO – AREA CARICO E SCARICO TEMPORANEO

Entro un anno dalla stipula della presente convenzione e comunque precedentemente al rilascio dell'agibilità, l'OPERATORE, loro eredi e/o aventi causa, si impegnano a presentare all'Amministrazione comunale apposito regolamento che disciplinerà l'area destinata a carico/scarico delle merci, così come previsto all'art. 5 punto 1 dal Piano del Commercio allegato al PGT, individuata nella tavola 05. Tale proposta di regolamento verrà sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale, ed in seguito il testo definitivo dovrà essere inserito in eventuale regolamento condominiale.

### ART. 15 – VALIDITA' DEL COMPARTO

Il termine di validità del piano di recupero relativo al comparto ad attuazione indiretta denominato Al.VI.CS.6, è fissato in cinque anni dalla data di esecutività della delibera in approvazione.

## CONVENZIONE

### ART. 16 – ELABORATI GRAFICI AS BUILT

Dopo la realizzazione delle opere l'OPERATORE si obbliga a consegnare al COMUNE e ai GESTORI DELLE RETI gli elaborati grafici "as built" (ovvero lo stato finale delle aree oggetto dell'intervento) nel formato grafico compatibile con il SIT comunale e gli strumenti informatici degli enti gestori delle reti.

L'OPERATORE si impegna a consegnare prima della richiesta di certificato di agibilità, gli atti di aggiornamento geometrico della cartografia in formato AutoCAD 2000 dxf e/o shp. Il rilievo celerimetrico dovrà acquisire tutti i punti necessari per definire le seguenti classi di oggetti:

-) **Punti di riferimento:** ovvero particolari punti ben individuabili sulla cartografia e riconoscibili nella realtà che sono utilizzati per inquadrare (cioè per georeferenziare) tutte le geometrie oggetto del rilievo di aggiornamento. Tali punti possono corrispondere ai punti fiduciali del catasto (punti stabili di riferimento numerati) di coordinate rilevate (eventualmente condivise con l'AdT);

-) **Area trasformata:** ovvero la porzione di territorio interessata dall'aggiornamento cartografico. Devono essere rilevati tutti i vertici che definiscono il contorno dell'area interessata dall'intervento;

-) **Corpo edificato:** tutti i vertici che definiscono l'ingombro delle costruzioni eseguite e modificate, comprensivi degli elementi sotterranei, dei box e di eventuali altri fabbricati di pertinenza. I vertici devono corrispondere a punti che consentono di definire l'andamento dei muri perimetrali del fabbricato, rilevati al suolo, escludendo tettoie o manufatti e particolari architettonici quali le scale esterne.

-) **Quote:** ovvero un layer puntuale con l'indicazione della quota al piede ed in gronda degli edifici di nuova costruzione;

-) **Aree di circolazione:** comprende aree di circolazione veicolare e/o pedonale sia esterne che interne alla pertinenza dell'edificato. Devono essere rilevati tutti i vertici che identificano le aree stradali e di circolazione pedonale comprese nell'area trasformata;

-) **Accessi:** porte e altri accessi dall'area di circolazione alle pertinenze o all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere o dalle pertinenze all'interno dei fabbricati. Deve essere rilevata la localizzazione tramite un punto (punto medio della linea ideale che rappresenta l'accesso);

-) **Elementi divisorii:** comprendono sia recinzioni, cancellate, muri e divisorii, di sostegno o di contenimento di rampe di accesso ai box,. Devono essere rilevati tutti i vertici che definiscono l'andamento rilevato nella linea di stacco dal suolo.

In merito al sistema geodetico di riferimento da utilizzare, il rilievo dovrà essere appoggiato su punti fiduciali catastali e/o trigonometrici, in particolare, l'elaborato da presentare all'atto della consegna della documentazione finale, dovrà contenere i dati del rilievo catastale elaborati dal PREGEO (libretto misure) e degli estratti di mappa (EMP), tradotto in figure all'interno di disegno vettoriale AutoCAD/shapefile. La figura rappresentante il rilievo dovrà contenere i nomi delle stazioni e dei punti (fiduciali-trigonometrici) utilizzati per l'inquadramento.

Quanto sopra richiesto per mantenere la piena congruenza con le procedure previste dall'Agenzia del Territorio per il rilievo celerimetrico ed allinearci con le precisioni, i sistemi di riferimento e le

## CONVENZIONE

verifiche di collaudo previste da Regione Lombardia con il decreto n. 3870 del 7 maggio 2012 per l'aggiornamento del Database Topografico.

### ART. 17 – PATTI FINALI

L'OPERATORE fa espressa rinuncia con la firma del presente atto ad ogni opposizione giudiziaria e stragiudiziaria a chiunque notificata e con esonero a qualunque titolo di qualunque responsabilità per i pagamenti e i prelievi che il COMUNE stesso dovesse andare a fare.

L'OPERATORE dichiara esplicitamente la rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse ad essi competere in dipendenza della presente convenzione e all'uopo solleva il Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti interessate autorizzano il conservatore dei registri immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

### ART. 18 - SPESE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico dell' OPERATORE.

*Letto firmato e sottoscritto*

*Il COMUNE*

---

*L'OPERATORE*

---