



COMUNE DI VILLA CORTESE

Città Metropolitana di Milano

SETTORE TECNICO

Servizio Urbanistica ed Edilizia privata e Pubblica

CONVENZIONE A CORREDO DEL

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(ai sensi dell'art. 97 comma 5 bis della L.R. 12/2005)

**RELATIVO ALLA PROCEDURA S.U.A.P. IN VARIANTE AL P.G.T. PER
L'INSEDIAMENTO DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE ALL'INGROSSO IN "ZONA
PRODUTTIVA ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO"**

**Società "AUTORICAMBI TOSCHI VILLACORTESE S.R.L."
Via Pellegrini 17- CAIRATE (VA)**

L'anno duemiladiciotto addì del mese di (...../...../2018) si sono costituiti i Signori:

Ing. Sergio Guido FERRETTI, nato a _____ () il ___/___/___ in qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Villa Cortese (MI) ai sensi dell'art. 107, comma 3 del D. Leg.vo 18 agosto 2000, n. 267, che nel seguito del presente atto viene denominato semplicemente "Comune",

e

Sig. Francesco TOSCHI, nato a _____ () il ___/___/___, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta **AUTORICAMBI TOSCHI VILLACORTESE S.R.L.**, P.IVA 03622180127, con sede a Cairate (VA) in Via dei Pellegrini n. 17, proprietaria degli immobili siti in Villa Cortese (MI) in via Padre Kolbe n. 68, identificati al Catasto Urbani del comune di Villa Cortese ai mappali 343 sub. 2-704, del foglio 4,

PREMESSO

- a) Che la suddetta **Ditta AUTORICAMBI TOSCHI VILLACORTESE S.R.L.** – d'ora in poi definita *Proponente* – è delegata dall'attuale proprietaria dell'immobile in qualità di compromissoria, l'immobile risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dal mappale 343 sub. 2-704 del foglio 4;
- b) Che detta area nel Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 22/03/2011, pubblicato sul Bollettino della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n.40 del 10/05/2011, e successive varianti, è classificata in "Zona Produttiva assoggettata a Piano Attuativo", disciplinato dall'art. 11 delle norme del Piano delle Regole;
- c) CHE la Ditta **AUTORICAMBI TOSCHI VILLACORTESE S.r.l.** di Cairate, il 13/02/2018, rif. Ente prot. 1459 del 14/02/2018 presentava allo Sportello Unico per le Attività Produttive, SUAP, istanza per poter insediare una attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di accessori per auto e pezzi di ricambio in un immobile sito in Zona produttiva assoggettata a Piano Attuativo, in Via P. Kolbe n. 68, catastalmente identificato al mappale 343 sub. 2-704 del foglio 4;
- d) CHE nella Conferenza dei Servizi indetta dal SUAP del comune di Villa Cortese, gli Enti e Organi convocati e partecipanti _____

_____ esprimevano _____;
- e) CHE ad esito della conferenza dei Servizi, con determinazione n. --- del --/--/----, il Responsabile del settore Tecnico Comunale, approvando gli atti della menzionata conferenza, tra l'altro, adottava la proposta di insediamento di attività commerciale all'ingrosso e parte di vendita al dettaglio in Zona produttiva assoggettata a piano attuativo, in variante al vigente

P.G.T. disponendo altresì di acquisire, dalla Ditta AUTORICAMBI TOSCHI VILLACORTESE S.R.L., prima della definitiva approvazione del Consiglio Comunale il prescritto atto unilaterale d'obbligo come previsto dall'art. 97, comma 5 bis, della L.R. 12/2005;

- f) Che è necessario acquisire l'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale;
- g) Che per l'ottenimento del Permesso di Costruire Convenzionato è necessario che la Proponente si obblighi con atto debitamente registrato e trascritto;
- h) Che la Commissione Edilizia e del Paesaggio nella seduta del 21/05/2018, verbale n. 3 , ha espresso Parere Favorevole ;

ARTICOLO 1 – VINCOLATIVITA' DELLE PREMESSE

Le PARTI riconoscono la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Gli atti in essa richiamati o citati, ben noti alle PARTI, ne costituiscono, altresì, parte integrante e sostanziale ed, al pari delle premesse, sono anch'essi patto.

ARTICOLO 2 - OBBLIGO GENERALE

La proponente si impegna:

- 1) ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per se vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali;
- 2) a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, recependo tra l'altro , i rilievi formulati nella Conferenza dei Servizi dagli Enti ed Organi partecipanti, rilievi che dichiara di ben conoscere ed accettare senza formulare condizione o riserva alcuna;
- 3) a iniziare i lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante;
- 4) La proponente dichiara di essere informata e pienamente accettare senza riserva alcuna il fatto che, decorso inutilmente il termine di nove mesi dal perfezionamento della variante senza che i lavori siano iniziati il Sindaco dichiarerà l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.
- 5) Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è subordinato all'approvazione, da parte del Comune di Villa Cortese, della presente convenzione.
- 6) Le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione sono poste a carico alla Società "AUTORICAMBI TOSCHI VILLACORTESE S.r.l..".

ARTICOLO 3 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1) Il presente atto ha ad oggetto la disciplina degli interventi privati necessari ai fini dell'insediamento di una attività di commercio all'ingrosso e parte di vendita al dettaglio non superiore a mq. 150, in Zona Produttiva assoggettata a Piano attuativo in Via P. Kolbe n.68.
- 2) Le premesse e gli allegati fanno parte integrante del presente atto convenzionale.
- 3) La Proponente, è impegnata 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/o immobili oggetto della convenzione, i rispettivi obblighi e pattuizioni assunti con la presente convenzione si

trasferiscono anche agli acquirenti pro-quota e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

- 4) La sottoscrizione della presente Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La proponente, si impegna a stipulare il presente Atto nel termine fissato da Comune , e comunque entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione dello schema di convenzione da parte del Consiglio Comunale e in ogni caso prima del ritiro del Permesso di Costruire, pena la sua nullità.

ARTICOLO 5 – CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

La Proponente ha presentato in data 13/02/2018 rif. Ente prot. n. 1459 del 14/02/2018, allo Sportello Unico per le Attività Produttive, SUAP, istanza per poter insediare una attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di superficie inferiore a mq. 150,00, di accessori per auto e pezzi di ricambio, in un immobile sito in Zona produttiva assoggettata a Piano Attuativo, in Via P. Kolbe n. 68, catastalmente identificato al mappale 343 sub. 2-704 del foglio 4, Pratica Edilizia n. 46/18, permesso di Costruire Convenzionato, a firma dei Progettisti Geom. Masucci Luigi e Ing. Macchi Carlo, con studio professionale in via Ferrazzi n. 13 a Villa Cortese, iscritti rispettivamente al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8080 e all'Ordine degli Igegneri della Provincia di Varese al n. 1534.

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di una attività di commercio all'ingrosso collocata in un comparto artigianale esistente sito in Via Padre Kolbe n. 68. che prevede spazi destinati a deposito, area spedizioni, ufficio , area destinata alla vendita al dettaglio di mq. 105,52 e locali spogliatoio e bagni per una superficie totale di circa mq. 686,00.

L'intervento prevede la trasformazione di una parte del piano terra di un immobile a destinazione artigianale a destinazione commercio all'ingrosso con una ridotta parte di vendita al dettaglio.

L'area di intervento è caratterizzata dai seguenti parametri edilizi:

- Superficie totale comparto oggetto di variante urbanistica mq. 707,84
- Superficie utile Area destinata alla vendita al dettaglio mq. 105,52
- Superficie utile Uffici mq. 30,28
- Superficie utile Deposito mq. 478,86
- Superficie utile Area Spedizioni mq. 46,27
- Superficie utile bagni spogliatoi mq. 24,97
- Superficie a parcheggio di competenza, 100% sup. Area vendita mq. 105,52

ARTICOLO 6 – OBBLIGHI PARTICOLARI

La Società AUTORICAMBI TOSCHI VILLACORTESE S.R.L. in qualità di futura proprietà dello stabile oggetto di trasformazione urbanistica e la Società EDILCORTESE GROUP S.R.L. proprietà dell'area esterna allo stabile, ognuno per la propria competenza sono edotti che devono essere

riservati appositi spazi per parcheggi nella misura del 100% della superficie utile dell'area destinata alla vendita al dettaglio;

ART. 7 – URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Proponente si impegna a versare il conguaglio dell'importo relativo alle **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** quantificato oggi in complessive:

Attività direzionali e commerciali:

Slp. mq. 707,84 x €/mq. 40,48 = **€ 28.653,36**

per intero all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, oppure con le rateazioni previste dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 07.02.1979.

La Proponente è edotta che, nel caso l'Amministrazione Comunale procedesse ad aggiornare l'onere di cui sopra, sarà tenuta al versamento del conguaglio.

ART. 8 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Proponente si impegna a versare il conguaglio dell'importo relativo alle **URBANIZZAZIONI SECONDARIE** quantificato oggi in complessive:

Attività direzionali e commerciali:

Slp. mq. 707,84 x €/mq. 9,68 = **€ 6.851,89**

il suddetto importo sarà così versato per intero all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, oppure con le rateazioni previste dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 07.02.1979.

La Proponente è edotta che, nel caso l'Amministrazione Comunale procedesse ad aggiornare l'onere di cui sopra, sarà tenuta al versamento del conguaglio.

ART. 9 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1. Ai sensi del vigente Piano di Governo del territorio le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al su citato intervento, sono così quantificate:

Superficie massima teorica di vendita al dettaglio mq. 150,00

2. Richiamato l'art. 46, comma 1a, della L.R. 12/05 con il quale, in alternativa della cessione, si può prevedere la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

3. Vista la Deliberazione di Giunta n. 23 del 06.03.2008 che fissa in € 110,00 al mq. il costo di acquisizione di altre aree in zona periferica si ha:

4. Superficie a Standard da monetizzare mq. 150,00 x € 110,00 = **€ 16.500,00**

5. Detto importo dovrà essere versato alla Tesoreria del Comune all'atto notarile di sottoscrizione della presente Convenzione.

ART. 10 – COSTO DI COSTRUZIONE

La Proponente si impegna a versare l'importo relativo al **COSTO DI COSTRUZIONE**, per l'attuale trasformazione della superficie destinata alla vendita al dettaglio stimato in €. 800/mq con applicazione della quota del 10% (art. 48 L.R. 11 marzo 2005, n. 12 *legge per il governo del territorio*).

Su 150,00 x €. 600,00 = €. 90.000 x 10% = **€ 9.000,00**

Detto importo verrà corrisposto per intero all'atto del rilascio Permesso di Costruire oppure con le rateizzazioni previste dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 07.02.1979.

ARTICOLO 11 – DOCUMENTI COSTITUENTI IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

- a) **TAV. 1** Estratto mappa catastale e di P.G.T.
- b) **TAV. 2** Area di Trasformazione
- c) **TAV. 3** Calcolo Planivolumetrici
- d) **TAV. 4** Stato di fatto Pianta – Sezione
- e) **TAV. 5** Stato Misto Pianta – Sezione
- f) **TAV. 6** Progetto Pianta – Sezione
- g) **TAV. 7** Eliminazione Barriere Architettoniche
- h) **ELABORATO 1** Modello richiesta Permesso di Costruire
- i) **ELABORATO 2** Relazione Tecnica
- j) **ELABORATO 3** Relazione E.B.A.
- k) **ELABORATO 4** Legge 10/91
- l) **ELABORATO 5** Schema di convenzione.
- m) **ELABORATO 6** Compromesso.
- n) **ELABORATO 7** Delega della Proprietà

ARTICOLO 12 – SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Proponente.

ARTICOLO 10 - TRASCRIZIONE

Le Parti autorizzano il (signor Conservatore dei Registri Immobiliari) ***ORA Dirigente dell'Agenzia del Territorio*** alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

La Proponente

Per il Comune
