

PIANO ATTUATIVO "PAR-1 AMBITO DI VIA FORMENTI" IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il Comune di Seregno con sede in Piazza Martiri della Libertà n. 1, C.F. 00870790151 – Partita I.V.A. 00698490968, rappresentato da _____ nato a _____ il _____, in qualità di Dirigente dell'Area Politiche del Territorio, Culturali e Sviluppo economico

e

- Vendraminetto Giorgio, nato a Meolo (Ve), il 07/04/1942 - C.F. VND GRG 42D07 F130Q, e residente in Seregno via Solferino n° 61,
- Rizzardi Aldina, nata a Monza il 31/05/1946 – C.F. RZZ LDN 46E71 F704T, e residente in Seregno via Solferino n° 61,

che intervengono in qualità di proprietari dei mappali 270, 271, 274, 506 del foglio 16 nonché firmatari per sé e per aventi titolo;

- Rusconi Valeria, nata a Seregno (Mb) il 21.07.1929 e residente in via Sondrio n. 14 a Seregno (Mb) – cod. fiscale RSCVLR29L61I625F
- Galimberti Armanda Anna, nata a Seregno (Mb) il 12.11.1929 e residente in via Tommaso Grossi n. 61 a Seregno (Mb) – cod. fiscale GLMRND29S52I625C
- Rusconi Antonio Carlo, nato a Seregno (Mb) il 29.06.1955 e residente in via Tommaso Grossi n. 63 a Seregno (Mb) - cod. fiscale RSCNTN55H29I625L
- Rusconi Cesare, nato a Seregno (Mb) il 12.02.1959 e residente in via A. Cantore n. 17 a Cesano Maderno (Mb) - cod. fiscale RSCCSR59B12I625Y
- Rusconi Giancarla, nata a Seregno (Mb) il 6.09.1966 e residente in via Tommaso Grossi n. 65 a Seregno (Mb) - cod. fiscale RSCGCR66P46I625K

che intervengono in qualità di proprietari dei mappali 261, 262, 613, 614 del foglio 16;

PREMESSO

- che i Sigg. Vendraminetto Giorgio e Rizzardi Aldina sono proprietari degli immobili ed aree catastalmente individuati al foglio n° 16 mappali 270, 271, 274 e 506, così come risulta da Atto di compravendita Notaio Carlo Conti di Monza n. 22278 di rep. del 26/07/2011, raccolta 15274, registrato all'Ufficio del Registro di Monza in data 28.07.2011 al n. 11432 serie 1T trascritto a Milano II il 29/07/2011 ai n. 89290/51938, successivo Atto di compravendita Notaio Carlo Conti di Monza n. 22700 di rep. del 12/12/2011, raccolta 15589, registrato all'Ufficio del Registro di Monza in data 13/12/2011 al n. 17168 serie 1D trascritto a Milano II il 14.12.2011 ai numeri 142074/87384 e 142075/87385;
- che, in base al vigente P.G.T. approvato con D.C.C. n. 51 del 28/06/2014, esecutivo dal 25/10/2014 e successive modifiche ed integrazioni, le aree e gli immobili sopra elencati sono inclusi nel micro tessuto polifunzionale del Tessuto storico e in parte rientrano nell'ambito soggetto a pianificazione attuativa denominato "PAR-1 Ambito di Via Formenti". Inoltre, l'area oggetto d'intervento è interessata dalla previsione di un percorso pedonale che collega via Formenti con via Martino Bassi;
- che in base alla classificazione Acustica, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 07.06.2005, le suddette aree risultano incluse in classe III – aree tipo misto (valori limite assoluti di immissione – Leq in dB(A) 60-50);
- che, in data 11/12/2015 prot. 58758 e successive integrazioni, i proprietari hanno presentato una richiesta di Piano attuativo che prevede l'ampliamento dell'ambito di pianificazione attuativa denominato PAR-1 Ambito di via Formenti e pertanto in variante al Piano delle Regole;

- che, come da richiesta di Piano Attuativo, viene ridefinita una nuova perimetrazione d'ambito, ricondotta ad un unico contesto urbanistico di complessivi mq. 662,14 corrispondente con gli immobili e le aree di proprietà dei richiedenti;
- che il Piano Attuativo prevede inoltre l'eliminazione della previsione di tracciato pedonale pubblico di collegamento tra via Formenti e via Santino De Nova e il reperimento, a titolo compensativo, di un'area di mq. 2.000,00 ubicata nel Parco 2 Giugno alla Porada e destinata dal PGT vigente a Servizi "Aree verdi - AV";
- che, secondo i dati progettuali del Piano Attuativo in variante è prevista una SIp complessiva non superiore a mq. 745,81, determinata dalla somma della SIp prevista dal PAr1 vigente (mq. 335,00+35,44) e dalla SIp esistente (mq. 375,37), e che con tale Piano attuativo si prevede la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti e la realizzazione di un organismo edilizio a corte costituito da n. 3 diversi volumi dalla altezza di due/tre piani fuori terra costituiti da n. 5 unità immobiliari ad uso residenziale, oltre ad un piano interrato da adibire a cantine o posti auto;
- che, ai fini dell'applicazione dell'art. 10, comma 1, lettera a) della L.R. 10 novembre 2015 n. 38, gli interventi previsti dal Piano attuativo sono classificabili come "interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente" così come normato all'art. 27, comma 1, lettera d), della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e classificabili come "interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo" come normato dal vigente Piano delle Regole, interventi attuabili mediante diversa realizzazione dei volumi edificati esistenti (individuati dal Piano attuativo) e dei volumi pre-esistenti demoliti per la realizzazione della sede stradale di via Formenti;
- che preliminarmente alla presentazione del Piano attuativo, in data 11/12/2015 prot. 58757 e successive integrazioni, è stata presentata proposta di progetto urbano ai sensi dell'art. 8 del Piano delle Regole;
- che contestualmente all'avvio dell'istruttoria della proposta di Piano attuativo in variante al Piano delle Regole, con deliberazione di Giunta comunale n. 10 del 15/01/2016, è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'articolo 12 del D.lgs 152/2006;
- che in data _____ l'Autorità competente ha emesso il provvedimento di non assoggettabilità alla VAS del Piano attuativo in variante al Piano delle Regole;
- che in data _____ la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole al progetto urbano;
- che il Piano attuativo in variante al Piano delle Regole, è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____, successivamente approvato dal Consiglio Comunale con atto n. _____ del _____ ed ha assunto piena efficacia dal _____ (pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL);
- che i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere a loro carico tutti gli oneri e gli impegni contenuti derivanti dalla presente convenzione.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

I proponenti si impegnano a realizzare quanto descritto in premessa secondo le caratteristiche, le modalità ed i tempi previsti dal Piano di Attuativo approvato dal Consiglio Comunale, in conformità alla normativa vigente, alla presente convenzione ed ai suoi allegati.

Gli interventi previsti nel Piano attuativo saranno subordinati al rilascio dei relativi Permessi di costruire/D.I.A.; nel caso in specie, l'approvazione della presente Convenzione dà diritto al proponente di presentare alternativamente il Permesso di costruire o la Denuncia di Inizio Attività, come analogamente previsto all'art. 41, comma 1 della L.R. n. 11 marzo 2005 n. 12.

Ogni modificazione delle caratteristiche tipologiche del Piano Attuativo è subordinata ad approvazione di apposita variante allo stesso.

Eventuali cambi di destinazione d'uso o frazionamenti delle 5 unità immobiliari già previste dal Piano attuativo sono subordinati al reperimento in loco delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi. L'eventuale monetizzazione o reperimento delle aree in altra zona sono subordinate all'approvazione di apposita variante al Piano attuativo.

In deroga al punto precedente, non necessita di variante al Piano attuativo la modifica alla destinazione d'uso da residenziale a funzioni terziarie di una sola unità immobiliare con SIp massima di mq. 160,00 previa monetizzazione delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi richiesti dalla nuova destinazione d'uso.

ART. 3 – DURATA DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo ha validità di 5 anni decorrenti dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

ART. 4 – VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Ai sensi dell'art. 6 del vigente Piano dei Servizi, il Piano attuativo deve assicurare le seguenti dotazioni territoriali:

S.L.P. residenziale prevista dal Piano attuativo	= mq	745,81
Abitanti: $1/50 \text{ mq} (745,81/50 = 14,92)$	= n.	15
Dotazione territoriale richiesta: mq 50/abitate (n. 15 x 50)	= mq	750,00

Non essendo possibile reperire in loco la superficie richiesta, l'Amministrazione comunale ne autorizza la monetizzazione ai sensi dell'art. 46 comma 1, lettera a) della Legge regionale n. 12 del 11 marzo 2015 e nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni comunali in materia.

L'importo della monetizzazione delle dotazioni territoriali risulta pari a € 120.000,00 (mq. 750 x €/mq 160,00).

L'importo della monetizzazione sarà versato in 4 rate, di cui la prima contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Le tre rate successive saranno versate con cadenza semestrale, integrate con gli interessi legali e garantite da polizza fideiussoria del tipo a "prima richiesta". L'importo garantito dalla polizza fideiussoria dovrà corrispondere al valore delle rate aumentato del 10% a copertura dell'eventuale sanzione applicabile in caso di ritardo, fino a 120 giorni, nel versamento della monetizzazione.

ART. 5 – VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI

In base alla normativa vigente e ai sensi dell'art. 13 del vigente Piano delle Regole, il Piano attuativo deve assicurare la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali:

S.L.P. residenziale prevista dal Piano attuativo	= mq	745,81
Volume mq. 745,81 x h. 3,00	= mc	2.237,43
Area parcheggio Legge Tognoli 1/10 del volume (mc 2.237,43/10)	= mq	223,74
Area parcheggio prevista dal Piano attuativo	= mq	231,70

Parcheggi privati previsti dall'art. 13 del Piano delle Regole

S.L.P. residenziale prevista dal Piano attuativo	= mq	745,81
Posti auto richiesti: $1/40 \text{ mq} (\text{mq } 745,81/40=18,64)$	= n.	19
Posti previsti	= n.	7

Non essendo possibile reperire in loco i parcheggi nella quantità richiesta, l'Amministrazione comunale autorizza la monetizzazione di n. 12 posti auto, ai sensi dell'art. 13 comma 7 del Piano delle Regole vigente.

L'importo della monetizzazione dei parcheggi pertinenziali risulta pari a € 48.000,00 (n. 12 posti auto x mq. 25 x €/mq 160,00).

L'importo della monetizzazione sarà versato in 4 rate, di cui la prima contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Le tre rate successive saranno versate con cadenza semestrale, integrate con gli interessi legali e garantite da polizza fideiussoria del tipo a "prima richiesta". L'importo garantito dalla polizza fideiussoria dovrà corrispondere al valore delle rate aumentato del 10% a copertura dell'eventuale sanzione applicabile in caso di ritardo, fino a 120 giorni, nel versamento della monetizzazione.

ART. 6 – CESSIONI SEDE STRADALE DI VIA FORMENTI

I Sigg. Rusconi Valeria, Galimberti Armanda Anna, Rusconi Antonio Carlo, Rusconi Cesare, Rusconi Giancarla cedono al Comune di Seregno che accetta le aree identificate in catasto con i mappali 261, 262, 613, 614 del foglio 16, oggetto di impegno unilaterale del 28/10/1998 relativo alla cessione bonaria al Comune di Seregno, delle stesse aree e dei fabbricati ivi a suo tempo presenti, per la realizzazione del prolungamento di Via Formenti e di successiva controdeduzione all'osservazione, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 del 29/09/1999, con la quale viene accolta la proposta di trasferimento della volumetria dei fabbricati a fronte della cessione gratuita degli stessi.

ART. 7 – CESSIONE AREA DESTINATA A SERVIZI NEL PARCO 2 GIUGNO ALLA PORADA

I Sigg. Vendraminetto Giorgio e Rizzardi Aldina, per sé e per aventi titolo, cedono al Comune di Seregno che accetta le aree ubicate nel Parco 2 Giugno alla Porada aventi una superficie complessiva di mq. 2.000,00, destinate dal PGT vigente a Servizi "Aree verdi - AV", individuate con contorno rosso nell'allegata planimetria e identificate in catasto con i mappali 34 e 37 parte del foglio 6.

Le aree di cui sopra sono cedute libere da servitù, oneri e trascrizione pregiudizievoli, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica previsti per dette aree.

ART. 8 – SPOSTAMENTO DELL'ACCESSO CARRAIO IN VIA FORMENTI

L'Amministrazione comunale autorizza la traslazione del passo carraio esistente in via Formenti con modifica dei posti auto pubblici esistenti come da tavola grafica n. 7-PA allegata al presente Piano attuativo.

I Sigg. Vendraminetto Giorgio e Rizzardi Aldina si impegnano a presentare al Comune di Seregno richiesta di autorizzazione alla manomissione e alla modifica del suolo pubblico e a realizzare le opere necessarie sostenendo tutti i costi occorrenti.

ART. 9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere previste dal Piano Attuativo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale 12/2005 che, ad oggi, sulla base della SLP e delle destinazioni d'uso previste dal Piano di Attuativo, risultano così quantificati:

S.L.P. residenziale prevista dal Piano attuativo	=	mq 745,81
Volume mq. 745,81 x h. 3,00	=	mc 2.237,43
Oneri di Urbanizzazione Primaria (mc 2.237,43 x € 7,94)	=	€ 17.765,19
Oneri di Urbanizzazione Secondaria (mc 2.237,43 x € 16,16)	=	€ 36.156,87
Totale Oneri di Urbanizzazione	=	€ 53.922,06

L'esatto importo degli oneri di urbanizzazione sarà comunque meglio determinato all'atto del rilascio del Permesso di costruire e/o D.I.A.

Il provvedimento amministrativo stabilirà inoltre le modalità di pagamento e le garanzie nel rispetto della normativa vigente.

ART. 10 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Seregno il "costo di costruzione" di cui agli articoli 43 e 48 della Legge Regionale 12/2005 e ss.mm.ii, il cui importo sarà determinato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e/o della presentazione della DIA.

Il provvedimento amministrativo stabilirà inoltre le modalità di pagamento e le garanzie nel rispetto della normativa vigente.

ART. 11 – RINUNCIA AI RICORSI PENDENTI IN GIUDIZIO

I signori Vendraminetto Giorgio, Rizzardi Aldina e Rusconi Valeria, Galimberti Armanda Anna, Rusconi Antonio Carlo, Rusconi Cesare, Rusconi Giancarla si impegnano a rinunciare, a spese integralmente compensate, ai ricorsi di seguito descritti, depositando i relativi atti di rinuncia entro 15 giorni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione da farsi dopo l'approvazione definitiva del Piano attuativo:

- 1) RICORSO presentato dai Sigg. Cesare Rusconi e Valeria Rusconi - precedenti proprietari degli immobili - avanti il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia Sezione

Seconda (**R.G. 2372/2011**), avente ad oggetto l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia, degli atti connessi al provvedimento di diniego di approvazione della proposta di Piano attuativo inoltrata il 22/06/2011, relativa alla riqualificazione urbanistica di un compendio immobiliare identificato dal foglio 16, mappali 270,271,274, 506.

- 2) RICORSO (prot. 65740 del 06/12/2012) presentato dai Sigg. Vendraminetto Giorgio e Rizzardi Aldina avanti il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia Sezione Seconda (**R.G. 2985/2012**), avente ad oggetto l'annullamento, previa sospensione e/o idonea misura cautelare, del provvedimento di diniego prot. 61056 del 12/11/2012 del Permesso di costruire richiesto in data 26/06/2012 (P.E. 365/2012) relativo alla ristrutturazione urbanistica di un compendio immobiliare identificato dal foglio 16, mappali 270,271,274, 506 e successivi motivi aggiunti ed ulteriori di seguito riportati:
- MOTIVI AGGIUNTI ED ULTERIORI (prot. 17534 del 29/03/2013) per l'annullamento del provvedimento di diniego prot. 9798 del 19/02/2013 del Permesso di costruire richiesto in data 21/12/2012 (P.E. 695/2012);
 - MOTIVI AGGIUNTI ED ULTERIORI (prot. 3856 del 21/01/2014) per l'annullamento del provvedimento di diniego prot. 60455 del 26/11/2013 del Permesso di costruire richiesto in data 30/08/2013 (P.E. 448/2013);
 - MOTIVI AGGIUNTI ED ULTERIORI (prot. 48304 del 09/10/2015) per l'annullamento del provvedimento di diniego prot. 46039 del 28/09/2015 del Permesso di costruire richiesto in data 04/03/2015 (P.E. 122/2015).

La rinuncia ai predetti ricorsi al TAR e connessi motivi aggiunti ed ulteriori avverrà con integrale compensazione delle spese di lite tra le parti entro 30 giorni dalla data di stipula della convenzione urbanistica.

ART. 12 – OPERE DI SISTEMAZIONE SEDE STRADALE DI VIA FORMENTI E RELATIVI PARCHEGGI

I Sigg. Vendraminetto Giorgio e Rizzardi Aldina, per sé e aventi titolo, si impegnano sin d'ora ad realizzare direttamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, opere di sistemazione della sede stradale di Via Formenti e dei relativi parcheggi, a seguito di richiesta formale dell'Amministrazione comunale.

Le opere definite e quantificate dall'Amministrazione comunale sulla base del listino prezzi della C.C.I.A.A. di Milano scontato del 10% non potranno eccedere l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 13 – TRASCRIZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione sarà trascritta nel registro della Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del lottizzante e a favore del Comune di Seregno affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Gli operatori rinunciano al diritto di iscrizione di ipoteca legale.

ART. 14 – CONTROVERSIE

Le controversie nascenti dall'applicazione, interpretazione ed esecuzione del presente atto appartengono, in via esclusiva, al TAR di Milano.

ART. 15 – SPESE DELL'ATTO

Le spese, imposte e tasse relative al presente atto sia in materia diretta che indiretta sono a carico dei proprietari e/o dei loro aventi causa.

I proponenti chiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali di legge.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti.

Seregno,

per il Comune di Seregno

i Proprietari

.....

Allegato allo schema di Convenzione per l'attuazione del
PAR-1 Ambito di Via Formenti
ESTRATTO MAPPA FG. 6 MAPP. 34, 37/PARTE

scala 1:1.000

