

N.

Rep.

N.

Racc.

CONVENZIONE MODIFICATIVA DELLA CONVENZIONE RELATIVA ALL'AMBITO DI

RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA PRIVATA "PIANO DI RECUPERO DI VIA Registrato alla Direzione

CARLO ROMANO' n. 31" DI CUI ALL'ATTO IN DATA 13 MAGGIO 2019 N. Provinciale II di Milano

33505/24589 REP. A ROGITO NOTAIO UGO CANTIELLO.

il

REPUBBLICA ITALIANA

al n.

L'anno duemilaventicinque, il giorno del mese di

Serie

..... 2025

con Euro

In Cesate (MI), negli uffici comunali siti in via Don Oreste Moretti n. 10.

Avanti a me, **Alberto Valsecchi, notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile**

di Milano, sono comparsi:

Trascritto a Milano 2

* MARTIGNONI Alessia, nata a Castellanza (VA) il giorno 30 luglio 1974, domiciliata il

per la carica in Cesate, via Don Oreste Moretti n. 10,

ai nn.

la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità

di Responsabile del Servizio territorio e ambiente e come tale rappresentante del:

- **COMUNE DI CESATE**, con sede in via Don Oreste Moretti n. 10, codice fiscale

80100990151, partita I.V.A. 06555450151,

tale nominata con decreto sindacale n. 16 in data 27 dicembre 2024 che, in copia

conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**, a quanto infra

facoltizzato in dipendenza di determinazione del Responsabile Servizio Territorio –

Ambiente n. del giorno che, in copia conforme si allega al presente atto sotto

la **lettera "B"**, di delibera di adozione della Giunta Comunale n. del che, in

copia conforme si allega al presente atto sotto la **lettera "C"**, nonché in dipendenza

di delibera di approvazione della Giunta Comunale n. del che, in copia

conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la **lettera "D"** - di seguito

anche "COMUNE" -;

* PIATTI Marco Angelo, nato a Cesate (MI) il giorno 21 settembre 1960, domiciliato

per la carica in Cesate (MI), via Matteotti n. 9,

Registrato alla Direzione

il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di Presidente del Consiglio di

Provinciale II di Milano

Amministrazione, legale rappresentante della società:

il

- "I.F.P. S.R.L.", con sede in Cesate (MI), via Matteotti n. 9, capitale sociale Euro al n.

50.000,00, interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera Serie

di Commercio di Milano, Monza-Brianza, Lodi, codice fiscale e partita I.V.A.: con Euro

13322340152, R.E.A. n. MI-1640399;

a quanto infra facoltizzato in dipendenza di delibera del Consiglio di

Amministrazione in data, il cui verbale per estratto autentico in data odierna N.

Trascritto a Milano 2

.... di mio Repertorio, si allega al presente atto sotto la **lettera "E"** - di seguito anche il

"Lottizzante" -.

ai nn.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio

sono certo,

premettono:

a) che la società "I.F.P. S.R.L." è proprietaria del complesso residenziale dismesso, in

uno con singolo locale commerciale, sito in Comune di Cesate, via Carlo Romanò n.

31, costituito dalle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune

come segue:

* foglio 14, particella 288, subalterno 703, graffata con la particella 289, subalterno

709, Via Carlo Romanò n. 31, piano T-1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 90,

superficie catastale totale mq. 123, R.C. Euro 2.156,72;

* foglio 14, particella 309, Via Carlo Romanò n. 31, piano T, categoria C/2, classe 2,

consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 15, R.C. Euro 26,86;

- * foglio 14, particella 1061, Via Carlo Romanò n. 31, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 15, R.C. Euro 26,86;
- * foglio 14, particella 290, subalterno 701, Via Carlo Romanò n. 31, piano T, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 1,5, superficie catastale totale mq. 32, R.C. Euro 75,92;
- * foglio 14, particella 290, subalterno 702, Via Carlo Romanò n. 31, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 1,5, superficie catastale totale mq. 32, R.C. Euro 75,92;
- * foglio 14, particella 290, subalterno 703, Via Carlo Romanò n. 31, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq. 54, R.C. Euro 101,23;
- * foglio 14, particella 311, Via Carlo Romanò n. 31, piano T - 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 26, R.C. Euro 42,14;
- * foglio 14, particella 848, Via Carlo Romanò n. 31, piano T, categoria F/1;
- * foglio 14, particella 294, subalterno 703, Via Carlo Romanò n. 31, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 75, R.C. Euro 177,14;
- * foglio 14, particella 297, Via Carlo Romanò n. 31, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 44, R.C. Euro 35,12;
- * foglio 14, particella 313, Via Carlo Romanò n. 31, piano T-1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 18, R.C. Euro 55,31;
- * foglio 14, particella 288, subalterno 701, Via Carlo Romanò n. 31, piano 2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 58, R.C. Euro 148,48;
- * foglio 14, particella 292, subalterno 703, graffata con la particella 291 subalterno

702, Via Carlo Romanò n. 31, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 42, R.C. Euro 126,53;

* foglio 14, particella 292, subalterno 704, Via Carlo Romanò n. 31, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 1, superficie catastale totale mq. 23, R.C. Euro 50,61;

* foglio 14, particella 289, subalterno 702, Via Carlo Romanò n. 31, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 1, superficie catastale totale mq. 20, R.C. Euro 50,61;

* foglio 14, particella 289, subalterno 707, Via Carlo Romanò n. 31, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 1, superficie catastale totale mq. 31, R.C. Euro 50,61;

* foglio 14, particella 289, subalterno 708, Via Carlo Romanò n. 31, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 56, R.C. Euro 126,53;

* foglio 14, particella 308, Via Carlo Romanò n. 31, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 4;

* foglio 14, particella 293, subalterno 702, Via Carlo Romanò n. 31, piano 2-3, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 44, R.C. Euro 108,46;

* foglio 14, particella 293, subalterno 703, Via Carlo Romanò n. 31, piano T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 71, R.C. Euro 130,15;

* foglio 14, particella 293, subalterno 704, Via Carlo Romanò n. 31, piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 23, superficie catastale totale mq. 9, R.C. Euro 40,39;

- * foglio 14, particella 314, Via Carlo Romanò n. 31, piano T-1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 18, R.C. Euro 47,41;
- * foglio 14, particella 298, Via Carlo Romanò n. 31, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 46, superficie catastale totale mq. 55, R.C. Euro 95,03;
- * foglio 14, particella 295, subalterno 703, graffata con la particella 294 subalterno 704 e la particella 296 subalterno 702, Via Carlo Romanò n. 31, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 162, R.C. Euro 328,98;
- * foglio 14, particella 294, subalterno 705, Via Carlo Romanò n. 31, piano 2, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq. 52, R.C. Euro 86,76;
- * foglio 14, particella 312, subalterno 101, graffata con la particella 317 subalterno 101, Via Carlo Romanò n. 31, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 14, R.C. Euro 19,32;
- * foglio 14, particella 292, subalterno 2, Via Carlo Romanò n. 31, piano T, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 32, R.C. Euro 126,53;
- * foglio 14, particella 292, subalterno 701, Via Carlo Romanò n. 31, piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 1, superficie catastale totale mq. 32, R.C. Euro 43,38;
- * foglio 14, particella 299, Via Carlo Romanò n. 31, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 60, superficie catastale totale mq. 75, R.C. Euro 123,95;
- * foglio 14, particella 315, graffata con la particella 316 subalterno 701 e la particella 317 subalterno 701, Via Carlo Romanò n. 31, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 36, superficie catastale totale mq. 48, R.C. Euro 74,37;

* oltre alle quote millesimali delle aree comuni al foglio 14 particella 318;

confini in contorno in un sol corpo:

via Carlo Romanò, via Martiri di Belfiore, proprietà di terzi;

- che le suddette unità immobiliari sviluppano nell'insieme una superficie lorda di pavimento rilevata di mq 1.413,78 (millequattrocentotredici virgola settantotto) a cui corrisponde una volumetria esistente pari a mc. 4.241,34 (quattromiladuecentoquarantuno virgola trentaquattro) ed una superficie coperta pari a mq. 798,03 (settecentonovantotto virgola tre);

- che le unità immobiliari sopra identificate sono libere da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, oneri reali e di godimento in genere;

- che nel Comune di Cesate è vigente il P.G.T. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 21 luglio 2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 6 ottobre 2010; modificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 10 luglio 2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 Serie Avvisi e Concorsi del 20 novembre 2013, variato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 20 febbraio 2017 pubblicata sul B.U.R.L. n. 18 Serie Avvisi e Concorsi del 3 maggio 2017, variato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 29 febbraio 2024 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 5 giugno 2024;

- che l'area di riqualificazione urbana di cui fanno parte i beni sopra descritti, costituisce il comparto edificatorio oggetto di Piano Attuativo denominato "Piano di Recupero di via C. Romanò", adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 45 del 28 marzo 2019, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 64 del 2 maggio 2019 oggi disciplinato dall'articolo 23 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del Vigente P.G.T. in Ambito 10 – Piani Attuativi vigenti la cui norma prevede:

"in tutti gli ambiti residenziali e per le attività produttive, per i lotti compresi in piani

attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto Piano.

I Piani devono essere attuati nei limiti temporali di validità.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del P.G.T. in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, ovvero a seguito del collaudo positivo delle opere ed alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, i piani attuativi a carattere residenziale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'ambito "Tessuto urbano consolidato residenziale". ::::omississ::::::

In caso di non ultimazione dei Piani nei termini di validità, valgono le disposizioni dell'Art. n. 93 della L.R. n. 12/2005.

Con riferimento al vigente P.A. n. 3/18 è consentito al Comune di richiedere all'attuatore del Piano, in alternativa all'opera pubblica prevista in Convenzione, una differente opera pubblica purchè di pari importo se ritenuta più opportuna per la collettività; tale modifica dovrà essere oggetto di variante alla Convenzione originaria";

- che il Piano Attuativo ha un'estensione di mq. 1.593,72 (millecinquecentonovantatre virgola settantadue) ed una volumetria esistente di mc. 4.241,34 (quattromiladuecentoquarantuno virgola trentaquattro);

- che al fine di consentire la riqualificazione con demolizione e ricostruzione degli esistenti fabbricati, con rispetto del sedime e delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche per il solo edificio di pregio, realizzando così due corpi di fabbrica a destinazione residenziale e commerciale di tre piani fuori terra con annesso piano interrato il tutto per mc. 4.226,61 (quattromiladuecentoventisei virgola sessantuno) e una S.L.P. massima di mq. 1.408,87 (millequattrocentotto virgola ottantasette) è stata stipulata una convenzione edilizia con atto in data 13 maggio 2019 N. 33505/24589 Rep. a rogito notaio Ugo Cantiello di Garbagnate Milanese (registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 21 maggio 2019 al n. 25541 Serie 1T; trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21 maggio 2019 ai nn. 63891/41793);

- che è ora intenzione della parti qui costituite, quali unici soggetti interessati, procedere alla stipula di un atto integrativo della convenzione di cui alla linea che precedere, al fine di modificare talune obbligazioni rinvenienti dalla convenzione medesima e modificare la natura dell'opera in cessione così come consentito dal vigente P.G.T. e dalle norme vigenti all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo, nel mentre trasferendo, il Comune di Cesate, alla Lottizzante la propria quota di comproprietà sull'area alla particella 318;

- che in data 11 novembre 2025 la Lottizzante ha proposto all'Amministrazione Comunale la modifica di alcune delle opere già oggetto di Piano Attuativo presentando il relativo progetto redatto dall'Arch. Mauro Lopane con studio in Cesate, via Don Oreste Moretti n. 11/A, iscritto all'ordine degli Architetti della Città Metropolitana di Milano al n. 16643 composto dai seguenti elaborati:

Allegato **F** – Richiesta approvazione variante al Piano Attuativo;

Allegato **G** – Elaborato 1.0 Inquadramento fotografico;

Allegato **H** – Elaborato 2.0 Stato di fatto Planimetria, piano terra, piano primo;

Allegato **I** – Elaborato 3.0 Stato di fatto Piano secondo, sezioni;

Allegato **J** – Elaborato 4.0 Stato di fatto Calcolo Sf, Sc, prospetti;

Allegato **K** – Elaborato 5.0 Stato di fatto Calcolo S.L.P. esistente piano terra;

Allegato **L** – Elaborato 6.0 Stato di fatto Calcolo S.L.P. esistente piano primo;

Allegato **M** – Elaborato 7.0 Stato di fatto Calcolo S.L.P. esistente piano secondo;

Allegato **N** – Elaborato 8.0 Progetto Planivolumetrico, demolizioni, conteggi;

Allegato **O** – Elaborato 9.0 Progetto planimetria piano terra, primo e secondo;

Allegato **P** – Elaborato 10.0 Progetto Viste tridimensionali;

Allegato **Q** – Elaborato 11.0 Progetto Prospetti e piano interrato, materiali e cromie;

Allegato **R** – Elaborato 12.0 Progetto piano terra, primo e secondo, SLP, SC, SPD;

Allegato **S** – Elaborato 13.0 Progetto reti acque chiare e scure;

Allegato **T** – Elaborato 14.0 Progetto aree in cessione;

Allegato **U** – Elaborato 14bis.0 Elaborato per Computo;

Allegato **V** – Elaborato 15.0 Relazione descrittiva;

Allegato **W** – Elaborato 16.0 Estratto di mappa;

Allegato **X** – Elaborato 17.0 Stralcio PR e PS PGT 2017 e PGT 2024;

Allegato **Y** – Elaborato 18.0 Stralcio vincoli;

Allegato **Z** – Elaborato 19 Scheda edificio di pregio B22;

Allegato **AA** – Elaborato 20.0 Visura Società Lottizzante;

Allegato **BB** - Elaborato 21 Schema di convenzione;

Allegato **CC** – Elaborato 22 Parere Commissione Paesaggio Piano Attuativo originario;

Allegato **DD** – Elaborato 23 Atti di proprietà aggiornati;

Allegato **EE** - Elaborato 24.0 Computo Metrico Estimativo;

Allegato **FF** – Elaborato 25 Relazione di invarianza idraulica;

Allegato **GG** – Elaborato 26 Relazione geologica aggiornata;

Allegato **HH** – Elaborato 27.0 Computo metrico estimativo cabina elettrica;

Allegato **II** – Elaborato 28 Procura alla sottoscrizione digitale;

Allegato **LL** – Elaborato 29 Relazione Asseverata Edificio di pregio;

- che il progetto prevede la parziale modifica dell'opera pubblica in cessione per quanto attiene i posti auto pubblici previsti al piano interrato provvedendo invece alla realizzazione solo a piano terra di un nuovo spazio pubblico flessibile che potrà essere utilizzato come parcheggio o piazza per manifestazione ed eventi ed alla micropalificazione di due lati dell'area su via Carlo Romanò al fine di consentire, in futuro, di allocare una vasca di laminazione necessaria per il miglior deflusso delle acque meteoriche che interessano il tratto a nord della via Carlo Romanò;
- che il progetto contempla anche la differente destinazione d'uso di alcuni negozi, previsti dal precedente progetto a piano terra, in residenza e che pertanto deve essere rivisto il conteggio dei relativi oneri di urbanizzazione dovuti;
- sentita la Commissione Urbanistica competente in data 17 novembre 2025;
- visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Pulizia e Manutenzione del Territorio;
- visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;
- considerato che il Progetto di Piano Attuativo risulta pienamente conforme alle destinazioni urbanistiche vigenti e adottate nella zona costituendone momento di esecuzione come chiaramente indicato negli elaborati grafici di progetto;
- che il Piano Attuativo oggetto della presente Convenzione fissa in via definitiva gli

indici urbanistico-edilizi necessari per l'attuazione delle previsioni di piano e che le previsioni di Piano Attuativo hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

- che la Lottizzante dichiara di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente Convenzione e di essere responsabile nei confronti del Comune di Cesate;

- che la presente Convenzione ha anche valore di atto di asservimento volumetrico ai sensi dell'art. 7 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente all'epoca dell'approvazione originaria e dell'art. 6 del Piano delle Regole del P.G.T. oggi vigente.

Tutto ciò premesso e confermato,

detti comparenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione ed i dati catastati degli immobili meglio descritti in asservita sono riportati anche ai fini degli adempimenti trascrizionali inerenti e conseguenti.

ARTICOLO 2 - OGGETTO

La Convenzione ha per oggetto l'edificazione del comparto di proprietà della Lottizzante, secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'Art. 14 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 21 luglio 2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 6 ottobre 2010; modificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 10 luglio 2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 Serie Avvisi e Concorsi del 20 novembre 2013, variato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 20 febbraio 2017 pubblicata sul B.U.R.L. n. 18 Serie Avvisi e Concorsi del 3

maggio 2017, variato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 29 febbraio 2024
pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 5 giugno 2024.

ARTICOLO 3 - REFERENTI

Ai fini della presente Convenzione, la Lottizzante o i propri aventi diritto a qualsiasi titolo e l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione previste hanno l'obbligo di eleggere il proprio domicilio nel territorio comunale dove saranno legalmente inviate tutte le comunicazioni relative da parte del Comune. Chiunque modifichi successivamente l'indirizzo segnalato ha l'obbligo di darne immediata comunicazione scritta. Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente Convenzione, la Lottizzante dichiara che l'unico rappresentante è l'Architetto Lopane Mauro, con studio professionale in Cesate, via Don Oreste Moretti n. 11/A.

La sostituzione di tale rappresentante dovrà in ogni caso essere notificata al Comune di Cesate dalla Lottizzante.

ARTICOLO 4 - PROGETTO

L'attuazione del progetto relativo all'Ambito di Riqualificazione Urbana di iniziativa privata "Piano di Recupero di via Carlo Romanò n. 31" avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, giusto il Piano Attuativo che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa vigente prevista dal Regolamento Edilizio vigente, dal P.G.T. vigente, dalle norme di legge e dei regolamenti vigenti.

Le opere, gli impianti e manufatti realizzati, in esecuzione della presente Convenzione non potranno essere modificati se non previo formale assenso del Comune.

Gli interventi previsti dal Piano Attuativo dovranno essere realizzati previo rilascio

del relativo Permesso di Costruire (o in alternativa, previa presentazione di specifica S.C.I.A.).

Il P.G.T. vigente, come anche quello vigente all'epoca della stipula dell'originaria convenzione, assegna al presente Ambito di Riqualificazione Urbana una edificabilità massima pari a mq. 1.413,80 (millequattrocentotredici virgola ottanta) di S.L.P., dato lievemente diverso da quello inserito nell'originaria convenzione a seguito dell'acquisizione di una piccola porzione residuale di corte rimasta esclusa all'epoca ed oggi di proprietà della Lottizzante.

L'utilizzazione edificatoria prevista nel Piano Attuativo è pari a mq. 1.408,87 (millequattrocentotto virgola ottantasette) di S.L.P. massima; la sua utilizzazione avverrà in conformità alle prescrizioni del piano stesso e degli elaborati che allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale:

Allegato **F** – Richiesta approvazione variante al Piano Attuativo;

Allegato **G** – Elaborato 1.0 Inquadramento fotografico;

Allegato **H** – Elaborato 2.0 Stato di fatto Planimetria, piano terra, piano primo;

Allegato **I** – Elaborato 3.0 Stato di fatto Piano secondo, sezioni;

Allegato **J** – Elaborato 4.0 Stato di fatto Calcolo Sf, Sc, prospetti;

Allegato **K** – Elaborato 5.0 Stato di fatto Calcolo S.L.P. esistente piano terra;

Allegato **L** – Elaborato 6.0 Stato di fatto Calcolo S.L.P. esistente piano primo;

Allegato **M** – Elaborato 7.0 Stato di fatto Calcolo S.L.P. esistente piano secondo;

Allegato **N** – Elaborato 8.0 Progetto Planivolumetrico, demolizioni, conteggi;

Allegato **O** – Elaborato 9.0 Progetto planimetria piano terra, primo e secondo;

Allegato **P** – Elaborato 10.0 Progetto Viste tridimensionali;

Allegato **Q** – Elaborato 11.0 Progetto Prospetti e piano interrato, materiali e cromie;

Allegato **R** – Elaborato 12.0 Progetto piano terra, primo e secondo, SLP, SC, SPD;

Allegato **S** – Elaborato 13.0 Progetto reti acque chiare e scure;

Allegato **T** – Elaborato 14.0 Progetto aree in cessione;

Allegato **U** – Elaborato 14bis.0 Elaborato per Computo;

Allegato **V** – Elaborato 15.0 Relazione descrittiva;

Allegato **W** – Elaborato 16.0 Estratto di mappa;

Allegato **X** – Elaborato 17.0 Stralcio PR e PS PGT 2017 e PGT 2024;

Allegato **Y** – Elaborato 18.0 Stralcio vincoli;

Allegato **Z** – Elaborato 19 Scheda edificio di pregio B22;

Allegato **AA** – Elaborato 20.0 Visura Società Lottizzante;

Allegato **BB** - Elaborato 21 Schema di convenzione;

Allegato **CC** – Elaborato 22 Parere Commissione Paesaggio Piano Attuativo originario;

Allegato **DD** – Elaborato 23 Atti di proprietà aggiornati;

Allegato **EE** - Elaborato 24.0 Computo Metrico Estimativo;

Allegato **FF** – Elaborato 25 Relazione di invarianza idraulica;

Allegato **GG** – Elaborato 26 Relazione geologica aggiornata;

Allegato **HH** – Elaborato 27.0 Computo metrico estimativo cabina elettrica;

Allegato **II** – Elaborato 28 Procura alla sottoscrizione digitale;

Allegato **LL** – Elaborato 29 Relazione Asseverata Edificio di pregio;

ARTICOLO 5 – CESSIONI ED URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Le parti, a parziale modifica di quanto originariamente convenuto nell'atto in data 13 maggio 2019 N. 33505/24589 Rep. a rogito notaio Ugo Cantiello, così come concesso sia dal vigente P.G.T. all'articolo n. 23 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole e così come concesso dal P.G.T. vigente all'epoca della stipula dell'originaria convenzione nella scheda del Documento di Piano dell'Ambito di

trasformazione residenziale Tr 3, convengono che l'operatore, in sostituzione di parte delle opere di urbanizzazione primaria comportanti la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti una pubblica piazza, provveda alla realizzazione solo a piano terra di un nuovo spazio pubblico flessibile che potrà essere utilizzato come parcheggio o piazza per manifestazione ed eventi ed alla micropalificazione di due lati dell'area su via Carlo Romanò al fine di consentire, in futuro, di allocare una vasca di laminazione; tale nuova opera determina un aggiustamento del complessivo importo delle opere di urbanizzazione che passa dall'originaria somma di Euro 187.233,50 (centottantasettemiladuecentotrentatre virgola cinquanta) a quella di Euro 199.374,45 (centonovantanovemilatrecentosettantaquattro virgola quarantacinque), il tutto come risulta dal computo metrico estimativo che si allega al presente atto sotto la lettera **"EE"**.

Resta in ogni caso la facoltà del Comune di Cesate di sostituire anche l'opera sopra richiamata con differente opera allorchè dovessero emergere nuove e preponderanti necessità di interesse generale.

Le aree previste in cessione ed individuate nella Tavola n. 14 (Allegato **T**) passeranno in proprietà al Comune di Cesate al termine dei lavori dopo il collaudo definitivo delle opere pubbliche ivi realizzate e comunque entro e non oltre il termine di validità della Convenzione originaria.

Sulla superficie della piazza verrà inoltre realizzata una cabina ENEL; la stessa verrà realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e verrà ceduta al Comune ad ultimazione dei lavori unitamente all'area di sedime.

Il costo per la realizzazione della cabina elettrica è pari ad Euro 32.392,05 (trentaduemilatrecentonovantadue virgola zero cinque) come da computo metrico allegato sotto la lettera **HH** alla presente.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà contemporaneamente alla costruzione degli edifici in modo tale da assicurare i servizi necessari e indispensabili agli edifici realizzandi e dovranno comunque essere ultimate contestualmente alla presentazione della fine lavori delle opere a carattere privato (edifici realizzandi).

Il Comune lascia tutte le aree di sua proprietà nella disponibilità della Lottizzante per tutto il tempo necessario alla realizzazione delle opere esentandola dal pagamento della tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

Le opere di urbanizzazione primaria suindicate passeranno gratuitamente al Comune con formale atto di presa in carico con il quale il Comune si assumerà anche l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, insieme al carico tributario.

Sotto parte del nuovo spazio pubblico sarà costruita una autorimessa interrata di proprietà privata a servizio degli immobili in progetto; l'impegno alla manutenzione ordinaria e straordinaria del nuovo spazio pubblico posto a carico del Comune si intende esteso fino alla impermeabilizzazione questa esclusa e pertanto permane in capo alla Lottizzante l'obbligo alla manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti edilizi interrati, ivi compresa la soletta di copertura e le relative opere di impermeabilizzazione.

La Lottizzante si impegna ad inserire l'obbligazione come sopra assunta negli atti di compravendita delle unità immobiliari realizzate al di sotto dello spazio pubblico.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere, per la cabina elettrica, anche la contabilità delle opere eseguite, esclusivamente per una verifica di un eventuale conguaglio da versare al Comune.

La Lottizzante ha richiesto al Comune di Cesate che ha accolto la richiesta di poter

modificare il progetto allegato alla proposta di Piano Attuativo redatto dall'Arch. Mauro Lopane con studio in Cesate, via Don Oreste Moretti n. 11/A, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 16643, depositato in data 31 maggio 2018 n. 10699 prot., limitatamente alla destinazione d'uso del piano terreno, originariamente a vocazione totalmente commerciale, diminuendo le superfici destinate a commercio ed aumentando quelle destinate a residenza; in esito a quanto qui statuito verranno corrispondentemente ridotte le superfici dei porticati oggetto di asservimento ad uso pubblico ai fini dello scomputo delle stesse dal calcolo della S.L.P. come previsto dall'art. 3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.

Si dà atto altresì che gli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati nella misura attualmente vigente nel Comune e salvo l'eventuale adeguamento annuale stabilito da deliberazioni comunali, sono modificati rispetto a quelli indicati nell'originaria Convenzione in virtù della sopracitata modifica della destinazione d'uso di alcuni locali e sono i seguenti; Euro 26.459,07 (ventiseimilaquattrocentocinquantanove virgola sette) con applicazione della riduzione del 20% (venti per cento) ai sensi dell'articolo 17 comma 4 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii..

A tale importo deve decurtarsi quanto già versato in sede di Convenzione originaria ossia Euro 3.283,89 (tremiladuecentottantatre virgola ottantanove) aggiornando così l'importo di oneri di urbanizzazione primaria dovuti a complessivi Euro 23.175,18 (ventitre milacentosettantacinque virgola diciotto).

Essendo il costo per la realizzazione della cabina superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria come sopra calcolati nulla è dovuto al Comune dalla Lottizzante.

ARTICOLO 6 – URBANIZZAZIONI SECONDARIE

La Lottizzante, in virtù delle modifiche apportate al progetto e già descritte negli articoli precedenti, si obbliga per sé e per i propri aventi diritto a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria: opere generali di sistemazione e realizzazione aiuole verdi per Euro 4.887,12 (quattromilaottocentottantasette virgola dodici), il tutto così come meglio specificato nella Tavola 14 (Allegato T).

Si dà atto altresì che gli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati nella misura attualmente vigente nel Comune e salvo l'eventuale adeguamento annuale stabilito da deliberazioni comunali, in virtù di tutte le modifiche progettuali di cui ai precedenti articoli, sono i seguenti: Euro 56.343,05 (cinquantaseimilatrecentoquarantatre virgola cinque) con applicazione della riduzione del 20% (venti per cento) ai sensi dell'articolo 17 comma 4 bis del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

A tale importo deve decurtarsi quanto già versato in sede di Convenzione originaria ossia Euro 3.424,26 (tremilaquattrocentoventiquattro virgola ventisei) aggiornando così l'importo di oneri di urbanizzazione primaria dovuti a complessivi Euro 52.918,79 (cinquantaduemilanovecentodiciotto virgola settantanove).

Le parti convengono che il suddetto importo di Euro 52.918,79 (cinquantaduemilanovecentodiciotto virgola settantanove) viene e verrà corrisposto con le seguenti modalità:

- quanto già versato, sufficiente per il rilascio del Permesso di Costruire;
- 1/3 (un terzo) entro un anno dal rilascio del permesso di costruire;
- 1/3 (un terzo) entro due anni dal rilascio del permesso di costruire;
- 1/3 (un terzo) entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire.

ARTICOLO 7 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'importo del contributo sul costo di costruzione dovuto sarà quantificabile

correttamente solo in fase di istruttoria del Permesso di Costruire e dallo stesso dovrà decurtarsi quanto già versato dalla Lottizzante, ossia Euro 10.022,63 (diecimilaventidue virgola sessantatre).

La Lottizzante si impegna comunque fin da ora a versare tale importo con le seguenti modalità:

- quanto già versato, sufficiente per il rilascio del Permesso di Costruire;
- 1/3 (un terzo) entro un anno dal rilascio del permesso di costruire;
- 1/3 (un terzo) entro due anni dal rilascio del permesso di costruire;
- 1/3 (un terzo) entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire.

ARTICOLO 8 – GARANZIE FIDEIUSSORIE

Si dà atto che in sede di Convenzione originaria la Lottizzante ha già presentato tre polizze fideiussorie bancarie:

- una a garanzia del pagamento delle somme dilazionate degli oneri di urbanizzazione per la complessiva somma di Euro 85.875,02 (ottantacinquemilaottocentosettantacinque virgola zero due) rilasciata da Allianz S.p.A. Agenzia di Garbagnate Milanese polizza n. 500991960 il cui valore è quindi ad oggi superiore del 62% (sessantadue per cento) rispetto agli oneri dovuti e quindi è ancora adeguata;
- una a garanzia degli obblighi convenzionali relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la complessiva somma di Euro 187.538,49 (centottantasettemilacinquecentotrentotto virgola quarantanove) polizza n. 500991959 emessa da Allianz S.p.A. Agenzia di Garbagnate Milanese, importo che oggi non copre l'intero importo delle opere previste nella presente Convenzione e per la quale si allega alla presente apposito aggiornamento;
- una a garanzia del pagamento del contributo sul costo di costruzione per la

complessiva somma stimata in Euro 14.256,20

(quattordicimiladuecentocinquantasei virgola venti) rilasciata da Allianz S.p.A.

Agenzia di Garbagnate Milanese polizza n. 500991958 che sarà oggetto di eventuale integrazione una volta presentata la richiesta di Permesso di Costruire.

ARTICOLO 9 – ASSERVIMENTO VERDE DRENANTE

Si conviene infine che il verde drenante realizzato come parametro per l'edificio in progetto che si trova all'interno del nuovo spazio pubblico, oltre il limite individuato della proprietà privata, verrà ceduto al Comune come verde pubblico urbano; la manutenzione dello stesso sarà in capo al Comune medesimo.

Tali aree a verde assolvono in parte alla dotazione minima di Superficie Permeabile Drenante che l'intervento deve rispettare e la prospettata cessione sostituisce l'originario asservimento.

ARTICOLO 10 – PERMUTA DI DIRITTI REALI

Al fine di consentire lo sviluppo del comparto edificatorio, il Comune di Cesate, come sopra rappresentato, trasferisce alla società "I.F.P. S.R.L.", che, anch'essa come in atto costituita, accetta, la piena ed esclusiva proprietà della quota indivisa dell'immobile di seguito descritto in Comune di **CESATE (MI)** così individuata

- Quota INDIVISA di Millesimi, dell'**appezzamento di terreno**, costituente corte comune, distinto nel Catasto Terreni del suddetto Comune, in ditta alla parte cedente, al foglio 14, particella 318, corte di ha 00.09.50.

Confini da nord in un sol corpo in senso orario:

.....

Salvo errore e come meglio in fatto.

Proprietà, possesso e materiale godimento di quanto in oggetto, vengono assunti da oggi dalla Lottizzante e da oggi, pertanto, profitti ed oneri sono a suo esclusivo

vantaggio e carico. La consegna di quanto in oggetto avviene contestualmente alla sottoscrizione del presente.

Il Comune garantisce:

- che quanto in oggetto è libero da persone e cose, non è concesso in affitto e non vi sono diritti di prelazione a favore di terzi;
- che quanto con il presente atto trasferito è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libero da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali;
- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa, imposta o tributo comunque afferente quanto in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelli fino ad oggi dovuti anche se fossero accertati o iscritti a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente atto.

Al fine di consentire lo sviluppo del comparto edificatorio, la Società "I.F.P. S.R.L." trasferisce al Comune di Cesate, come sopra rappresentato che accetta, la piena ed esclusiva proprietà della porzione di marciapiede rientrante nel perimetro dell'Ambito della corte ed individuata catastalmente al foglio 18 particella _____;

Confini da nord in un sol corpo in senso orario:

.....

Salvo errore e come meglio in fatto.

Proprietà, possesso e materiale godimento di quanto in oggetto, vengono assunti da oggi dal Comune di Cesate e da oggi, pertanto, profitti ed oneri sono a suo esclusivo vantaggio e carico. La consegna di quanto in oggetto avviene contestualmente alla sottoscrizione del presente.

La Lottizzante garantisce:

- che quanto in oggetto è libero da persone e cose, non è concesso in affitto e non vi sono diritti di prelazione a favore di terzi;

- che quanto con il presente atto trasferito è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libero da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali;
- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa, imposta o tributo comunque afferente quanto in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelli fino ad oggi dovuti anche se fossero accertati o iscritti a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente atto.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la parte alienante mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni suddetti, rilasciato dal Comune di Cesate, in data _____, certificato che allego al presente atto sotto la lettera “**MM**”.

Al riguardo, le parti dichiarano:

- i) che, successivamente alla data del rilascio, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- ii) che non risulta trascritta nei Registri Immobiliari nessuna ordinanza comunale attestante lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio;
- iii) che i terreni in oggetto non sono mai stati percorsi dal fuoco.

I comparenti, ai sensi dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006, consapevoli delle sanzioni da tale norma previste nel caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati ivi richiesti, da me notaio resi inoltre edotti circa le responsabilità penali cui possono incorrere nel caso di dichiarazione mendace, essendo quanto infra esposto dichiarazione sostitutiva di atto notorio, quale definita e disciplinata dal D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attestano:

- 1) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore;
- 2) che non è avvenuto il pagamento di alcuna somma, essendo il presente

trasferimento inserito all'interno di un più ampio contesto convenzionale.

Ai fini fiscali, i comparenti mi dichiarano che il valore del presente trasferimento è pari ad Euro

ARTICOLO 11 – ALLEGATI

Al fine di una migliore intelligibilità si sostituiscono e si allegano al presente atto, previa sottoscrizione dei comparenti e di me notaio, sotto le **lettere** da "**F**" a "**LL**", ambo incluse, i documenti già richiamati nella più volte citata originaria convenzione in data 13 maggio 2019 N. 33505/24589 Rep. a rogito notaio Ugo Cantiello, in uno con quelli modificati in esito a quanto sopra convenuto:

Allegato **F** – Richiesta approvazione variante al Piano Attuativo;

Allegato **G** – Elaborato 1.0 Inquadramento fotografico;

Allegato **H** – Elaborato 2.0 Stato di fatto Planimetria, piano terra, piano primo;

Allegato **I** – Elaborato 3.0 Stato di fatto Piano secondo, sezioni;

Allegato **J** – Elaborato 4.0 Stato di fatto Calcolo Sf, Sc, prospetti;

Allegato **K** – Elaborato 5.0 Stato di fatto Calcolo S.L.P. esistente piano terra;

Allegato **L** – Elaborato 6.0 Stato di fatto Calcolo S.L.P. esistente piano primo;

Allegato **M** – Elaborato 7.0 Stato di fatto Calcolo S.L.P. esistente piano secondo;

Allegato **N** – Elaborato 8.0 Progetto Planivolumetrico, demolizioni, conteggi;

Allegato **O** – Elaborato 9.0 Progetto planimetria piano terra, primo e secondo;

Allegato **P** – Elaborato 10.0 Progetto Viste tridimensionali;

Allegato **Q** – Elaborato 11.0 Progetto Prospetti e piano interrato, materiali e cromie;

Allegato **R** – Elaborato 12.0 Progetto piano terra, primo e secondo, SLP, SC, SPD;

Allegato **S** – Elaborato 13.0 Progetto reti acque chiare e scure;

Allegato **T** – Elaborato 14.0 Progetto aree in cessione;

Allegato **U** – Elaborato 14bis.0 Elaborato per Computo;

Allegato **V** – Elaborato 15.0 Relazione descrittiva;

Allegato **W** – Elaborato 16.0 Estratto di mappa;

Allegato **X** – Elaborato 17.0 Stralcio PR e PS PGT 2017 e PGT 2024;

Allegato **Y** – Elaborato 18.0 Stralcio vincoli;

Allegato **Z** – Elaborato 19 Scheda edificio di pregio B22;

Allegato **AA** – Elaborato 20.0 Visura Società Lottizzante;

Allegato **BB** - Elaborato 21 Schema di convenzione;

Allegato **CC** – Elaborato 22 Parere Commissione Paesaggio Piano Attuativo
originario;

Allegato **DD** – Elaborato 23 Atti di proprietà aggiornati;

Allegato **EE** - Elaborato 24.0 Computo Metrico Estimativo;

Allegato **FF** – Elaborato 25 Relazione di invarianza idraulica;

Allegato **GG** – Elaborato 26 Relazione geologica aggiornata

Allegato **HH** – Elaborato 27.0 Computo metrico estimativo cabina elettrica

Allegato **II** – Elaborato 28 Procura alla sottoscrizione digitale

Allegato **LL** – Elaborato 29 Relazione Asseverata Edificio di pregio;

Allegato **MM** – Certificato di Destinazione urbanistica.

* * * *

Ferme e immutate tutte le precedenti pattuizioni e obbligazioni già convenute nel
richiamato atto in data 13 maggio 2019 N. 33505/24589 Rep. a rogito notaio Ugo
Cantiello, ove con il presente atto non modificate.

Spese, imposte e tasse, di quest'atto, dipendenti e conseguenti sono a carico della
Lottizzante.

* * * *

I componenti dispensano me notaio dalla lettura di quanto allegato.