

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
per il permesso di costruire convenzionato
Insediamento ex Italtel via Monzoro– via Reiss Romoli

Il giorno [●] in [●], davanti a me Dott. [●] notaio in [●], iscritto al collegio notarile di [●], sono presenti:

- **Comune di Cornaredo** con sede legale in Cornaredo, via [●], C.F. [●], in persona di [●], nato a [●], il [●], C.F. [●], nella sua qualità di [●], tale nominato in forza di [●], in esecuzione di [●] in seguito denominato anche il "**Comune**";

- da una parte -

- [●] con sede legale in [●], n. [●], Milano (MI), capitale sociale di Euro [●], interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi, con numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA [●], numero REA MI-[●], in questo atto rappresentata da [●] nato a [●], il [●], codice fiscale [●], domiciliato per la carica C/O la sede legale della società, nella sua qualità di [●] di [●], munito degli occorrenti poteri in forza di [●] in seguito denominato anche l' "**Operatore**";

- dall'altra parte -

(il Comune e l'Operatore sono di seguito anche denominati singolarmente la "**Parte**" e congiuntamente le "**Parti**")

persone della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, le quali dichiarano e convengono quanto segue.

Premesse

- A. L'Operatore, in forza di [●] a rogito del Notaio [●] stipulato in data [●], rep. [●], racc. n. [●], è pieno ed esclusivo proprietario del terreno così censito presso il Catasto Terreni del Comune di Cornaredo:
- [fg. 14 particella 546,
 - fg. 14 particella 540]
- per una superficie totale pari a circa [23369 da rilievo] mq (di seguito anche l' "**Area**").
- B. L'Area di cui trattasi, è esclusa da ambiti di parchi o di riserve naturali e non è soggetta ai vincoli propri né dei beni culturali né dei beni paesaggistici di cui rispettivamente alla parte seconda e terza del codice approvato con D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
- C. L'Area risulta classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio ("**PGT**"), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. [13] del [04 aprile 2019●], in parte [Ambito produttivo●] e in parte come verde privato.
- D. L'edificio che era stato realizzato sull'Area è stato completamente demolito, come da provvedimento n. [3/2021 SCIA●], prot, nr. [30267●] del [15 dicembre 2021●], e pertanto l'intervento può essere classificato come nuova edificazione.
- E. L'Operatore ha intenzione di realizzare sull'Area due distinti edifici ciascuno destinato allo svolgimento dell'attività di data center e a tale scopo ha predisposto un progetto costituito, oltre che dalla presente convenzione, anche dai seguenti elaborati e documenti (il "**Progetto**"), e precisamente:
[●].
- F. Con apposita istanza, presentata in data [●] al competente Sportello Unico per le Attività Produttive ("**SUAP**") ai sensi dell'art. 97 della Legge Regionale n. 12/2005 e dell'art.

- [●], l'Operatore ha chiesto l'approvazione del Progetto in variante al vigente PGT e il rilascio del titolo abilitativo necessario alla sua realizzazione (l'"Istanza").
- G. Il SUAP ha verificato positivamente i presupposti di Legge per poter procedere all'istruttoria dell'Istanza e in data [●] ha indetto una conferenza di servizi, alla quale sono state invitate tutte le Amministrazioni interessate, ivi incluse la Città Metropolitana di Milano, la Regione Lombardia e le Amministrazioni preposte alla tutela ambientale (la "CdS"). Nell'ambito della CdS sono state espletate e acquisite tutte le necessarie valutazioni ambientali richieste dalla vigente legislazione per l'approvazione del Progetto e, in particolare, [●].
- H. In sede di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ("VEAVAS"), la competente Autorità, con atto del [●] ha ritenuto di non dover sottoporre/di dover sottoporre il Progetto alla Valutazione Ambientale Strategica ("VAS") e in data [●] è stato acquisito il prescritto parere ministeriale.
- I. In data [●], la CdS si è conclusa con esito positivo e in data [●] il Progetto è stato sottoposto alla prescritta consultazione pubblica, a conclusione della quale, il Progetto è stato approvato in variante al vigente PGT dal Consiglio Comunale con delibera n. [●] e, per l'effetto, verrà rilasciato il richiesto permesso di costruire convenzionato ("PCC").
- J. In base alla classificazione dell'Area nel PGT, come variata, gli indici urbanistici massimi a disposizione del Progetto sono i seguenti: Superficie Lorda di Pavimento ("SLP") massima edificabile pari a [mq. 23.369●] e Superficie Coperta ("SC") massima edificabile pari a [mq. 14021,40●].
- K. I due edifici autorizzati (di seguito anche "DC12" e "DC 14") sull'Area con il suddetto PCC resteranno tra loro autonomi e distinti e, complessivamente considerati, rispetteranno i parametri e gli indici urbanistici (parcheggi, aree drenanti, aree a verde, etc.), relativamente alla SLP ed alla SC massime utilizzabili sull'Area in base alle normative vigenti. Si potrà, pertanto, procedere con fine lavori parziali qualora i lavori di costruzione dovessero essere completati in tempi diversi per ciascun edificio, il rispetto dei suddetti indici e parametri sarà garantito per ciascuna fine lavori parziale.
- L. L'Operatore dichiara di conoscere pienamente il Progetto autorizzato e approvato dal Comune e pertanto di essere in grado di assumere tutti gli impegni di cui alla presente convenzione (la "Convenzione").

Tutto ciò premesso

Le Parti stipulano e convengono quanto segue:

1. Premesse

Le premesse da A a L fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione (le "Premesse").

2. Obblighi dell'Operatore nei confronti del Comune

- 2.1 La presente Convenzione è stipulata con ogni garanzia di legge e disciplina i rapporti tra l'Operatore e il Comune con riferimento all'Area e al Progetto approvato.
- 2.2 L'Operatore, con la presente Convenzione, assume le obbligazioni di seguito indicate e meglio precisate negli articoli successivi e negli elaborati allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. [] del [] di approvazione del Progetto in variante:
- (i) realizzazione opere a verde / versamento della quota relativa alla monetizzazione quale compensazione per la mancata piantumazione in ambiti esterni all'Area;

- (ii) versamento della quota relativa alla monetizzazione per mancata cessione di aree; o, in alternativa, la realizzazione di opere di cui al successivo 4.4
- (iii) versamento della quota relativa all'urbanizzazione primaria, secondaria e agli oneri per lo smaltimento rifiuti;
- (iv) realizzazione aree a parcheggio ad uso privato.

3. Opere a verde

- 3.1 La realizzazione delle opere di cui al Progetto approvato implica l'abbattimento di un certo numero di alberi e di piante, con il conseguente obbligo dell'Operatore, ai sensi e per gli effetti dell'art. [●], di eseguire delle opere a verde a compensazione, e così a effettuare nuove piantumazioni all'esterno dell'Area e/o monetizzare la mancata piantumazione.
- 3.2 Nel dettaglio, l'Operatore ha provveduto a censire gli alberi e le altre specie arboree presenti sull'Area, valutandone altresì lo stato di salute e di conservazione e calcolando il valore ornamentale delle alberature da rimuovere e di quelle che invece rimarranno sull'Area ai sensi del Progetto, secondo il criterio di calcolo meglio dettagliato nella "Relazione delle opere a verde e compensazioni" che costituisce l'allegato [4266 ES A RA 09●] al Progetto.
- 3.3 Per effetto di quanto sopra, il valore totale delle alberature e delle altre specie arboree è pari a Euro [146.976,21], il valore delle alberature di Progetto è pari a Euro [12.608,38], pertanto le compensazioni da effettuarsi in ambiti esterni all'Area e/o monetizzazioni per la mancata piantumazione è pari a Euro [125.586,86]).
- 3.4 Con la presente Convenzione, l'Operatore si impegna pertanto a:
 - (i) piantumare [●] alberature di specie [●], per un valore complessivo pari a Euro [125.586,86], nell'area sita in Cornaredo, e censita al Catasto Terreni del medesimo Comune [●]. Il suddetto obbligo deve essere adempiuto entro l'ottenimento dell'agibilità parziale relativa al primo edificio completato;
 - (ii) corrispondere al Comune una somma a titolo di monetizzazione delle mancate piantumazioni, qualora per comprovate necessità tecniche non fosse possibile eseguire per l'intero le piantumazioni indicate al punto (i) che precede. La somma di cui alla monetizzazione corrisponderà alla differenza tra il valore delle compensazioni ai sensi del paragrafo 3.3 e il valore delle piantumazioni effettivamente realizzate. La monetizzazione, se dovuta, sarà corrisposta entro l'ottenimento dell'agibilità parziale relativa al primo edificio completato.

4. Monetizzazione

- 4.1 Le Parti prendono atto che la superficie territoriale ("ST") dell'Area è pari a [23369●] mq., pertanto, ai sensi dell'art. 58 delle NTA del PGT, la quota minima delle aree da cedere gratuitamente al Comune deve essere pari a 1/3 (*un terzo*) della ST e, pertanto, pari a [7789,66●] mq.
- 4.2 Le Parti convengono di monetizzare per l'intero la mancata cessione al Comune delle aree, secondo il seguente criterio [100] €/mq, in base al disposto dell'art. 58 delle NTA del PGT.
- 4.3 L'Operatore, si impegna pertanto a versare, contestualmente alla stipula della Convenzione, la somma complessiva pari a Euro [778.966,00] ([7789,66] mq x [100] €/mq) mediante assegno circolare n. [●] intestato al Comune.
- 4.4 che saranno oggetto di apposito accordo tra le Parti,

5. Oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti

5.1 All'atto della stipula della presente Convenzione, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 smi, e della vigente normativa Comunale, l'Operatore, assume l'obbligo di corrispondere al Comune i seguenti importi dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria, nonché per gli oneri smaltimento rifiuti:

- (i) Euro [●] per l'onere relativo alla urbanizzazione primaria, determinato in base al seguente criterio: $SLP [19.520,43●] \text{ mq} \times [27,19●] \text{ €/mq.} = \text{Euro } [530.760,49●]$, che sarà versato dall'Operatore al Comune in un'unica soluzione al rilascio del PCC;
- (ii) Euro [●] per l'onere relativo alla urbanizzazione secondaria, determinato in base al seguente criterio: $SLP [19.520,43●] \text{ mq.} \times [22,78] \text{ €/mq.} = \text{Euro } [444.675,39●]$, che sarà versato dall'Operatore al Comune in un'unica soluzione al rilascio del PCC;
- (iii) Euro [●] per l'onere relativo allo smaltimento rifiuti, determinato in base al seguente criterio: $SLP [19.520,43●] \text{ mq.} \times [8,39●] \text{ €/mq.} = \text{Euro } [163.776,40●]$, che sarà versato dall'Operatore al Comune in un'unica soluzione al rilascio del.

5.2 Resta inteso tra le Parti che, qualora uno tra il DC 12 o il DC 14 non dovesse essere realizzato dall'Operatore, il Comune si impegna a rimborsare all'Operatore gli oneri che in proporzione siano ad esso imputabili, secondo modalità e tempistiche che saranno concordate tra le Parti in buona fede.

6. Aree a parcheggio

6.1 Ai sensi e per gli effetti della L. n. 122 del 1989 (Tognoli) l'Operatore è tenuto a realizzare le aree a parcheggio ad uso privato determinate secondo i seguenti criteri: [SLP/3].

6.2 L'Operatore si impegna, pertanto, a realizzare aree a parcheggio per un totale di [6.790,59●] mq.

7. Area di intervento e realizzazione del Progetto

7.1 Il Progetto autorizzato sarà realizzato per fasi funzionali alle esigenze di cantiere e nel rispetto del relativo piano.

7.2 Per l'effetto di quanto sopra, il DC 12 e il DC 14, seppur autorizzati in forza di un unico titolo abilitativo, sono tra loro funzionalmente autonomi e, pertanto, per ciascuno di essi sarà possibile ottenere la fine lavori e l'agibilità edilizia, anche parziale, a ultimazione dei rispettivi lavori di costruzione, a prescindere dal completamento dell'intervento previsto con riferimento all'altro edificio, previa realizzazione dei parcheggi di pertinenza e nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, in materia di agibilità edilizia.

7.3 L'agibilità e l'utilizzo dei singoli edifici potrà essere rilasciata ed esercitata ad avvenuto allaccio degli stessi ai necessari servizi e infrastrutture con relativi oneri ad esclusivo carico dell'Operatore.

7.4 Rimane ferma la possibilità per l'Operatore di gestire e mantenere il DC 12 e il DC 14 in modo autonomo ed eventualmente rifunionalizzare e/o ristrutturare e/o demolire anche uno solo dei due suddetti edifici o parte di essi, nel rispetto della normativa tempo per tempo vigente.

8. Disposizioni generali

8.1 La durata e validità della presente Convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data

odierna.

- 8.2 L'Operatore si impegna ad iniziare i lavori per la realizzazione del Progetto entro il termine di 9 (nove) mesi dal perfezionamento della variante, in conformità con quanto previsto dall'art 97 della Legge Regionale n. 12/2005.
- 8.3 L'Operatore si impegna a ultimare il Progetto entro il termine di validità del PCC, nel rispetto delle previsioni del vigente P.G.T. e delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia.
- 8.4 Le Parti autorizzano il Conservatore dei registri immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con esonero dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.
- 8.5 In caso di trasferimento parziale o totale dell'Area, gli obblighi assunti dall'Operatore con la presente Convenzione si trasferiranno in capo al nuovo Operatore che diventerà unico responsabile dell'adempimento degli stessi nei confronti del Comune, manlevando l'Operatore alienante da qualsiasi responsabilità che dovesse derivare o trovare causa nella Convenzione.
- 8.6 Nell'ipotesi di cui al paragrafo 8.5 che precede, l'Operatore si impegna a volturare tempestivamente il PCC in favore dell'acquirente e ad inserire le pattuizioni di cui alla presente Convenzione nei relativi atti di trasferimento, aventi ad oggetto l'Area e/o il DC 12 e/o il DC 14.

9. Spese e tasse

- 9.1 Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente Convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico dell'Operatore.
- 9.2 In relazione alla tassazione del presente atto vengono richiamate, e pertanto si invoca, l'applicazione delle agevolazioni previste dall'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

Il presente atto viene pubblicato mediante lettura da me Notaio datane ai Comparenti, che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore [●].

Omessa la lettura degli allegati per volontà delle stesse Parti e con mio consenso.

Consta di n. [●] fogli scritti

[Luogo, data]

IL COMUNE

L'OPERATORE
