

COMUNE DI CANEGRATE

ATTO DI VARIANTE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA IN DATA 10.07.2025 PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC5 POSTO TRA VIA PISA E VIA FRATELLI ROSSELLI

Repubblica Italiana

L'anno ____ il giorno _____ del mese di _____ in Canegrate, nella Residenza Municipale in Via _____ al civico __, avanti di me Dottore _____, Notaio alla residenza di _____, iscritto al Collegio Notarile e senza assistenza di testimoni per espressa rinuncia fatta tra loro d'accordo e col mio consenso dai comparsi infra detti, della cui identità personale io Notaio sono personalmente certo, sono comparsi:

A) da una parte

per il Comune di Canegrate il Sig./Sig.ra _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica in Canegrate, presso il Palazzo Municipale; che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune in qualità di Responsabile dell'Area Governo del Territorio, tale nominato con Decreto del Sindaco di Canegrate n. ____ emanato in data _____, nonché in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto _____;

B) dall'altra parte:

per la Società Ares Immobiliare Costruzioni SRL con sede legale a _____ in via _____, il sig. Pizzo Marco nato a _____ il _____, nella sua qualità di Rappresentante Legale, domiciliato per la carica presso _____; in qualità di proprietario dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Canegrate (provincia di Milano), identificata al Catasto Terreni al fg. 7 mappali n. 30-31-123-347, perimetrata come APC n. 5 nel vigente P.G.T. di Canegrate;

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "COMUNE" ed i soggetti privati riportati alla lettera B) saranno indicati come "PARTE PRIVATA".

PREMESSO CHE

1. la Società Ares Immobiliare Costruzioni s.r.l. ha stipulato a rogito Notaio Dott. Guido Fenaroli in data 10.07.2025 rep n. 37249 raccolta n. 11677, registrato a Milano il 24.07.2025 al numero 79840 e trascritto a Milano 2 il 24.07.2025 ai numeri 110227/75903 e 110228/75904 la Convenzione urbanistica relativa alle aree catastalmente identificate al foglio 7 particelle 781,784, 788, 791, 782, 783, 785, 786, 787, 789, 792 e 793, nell'ambito denominato APC 05 VIA PISA – VIA FRATELLI ROSSELLI del PGT vigente della superficie complessiva (Superficie territoriale) di mq 7.294,43;

Pizzo Marco

Variante alla convenzione stipulata in data 10.07.2025

2. contestualmente alla stipula della Convenzione sopra citata, l'operatore ha ceduto gratuitamente al comune le aree catastalmente individuate al foglio 7 particelle 782, 783, 785, 786, 787, 789, 792 e 793, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione della superficie complessiva di mq. 2.380,17;
3. Il punto 7 dell'art. 18 della suddetta Convenzione urbanistica dispone altresì quanto segue "..... *La PARTE PRIVATA potrà proporre il futuro utilizzo della volumetria aggiuntiva assegnata dal vigente PGT all'ambito in oggetto (APC5), previa presentazione di istanza di Variante al Piano Attuativo in trattazione, a condizione che lo stesso operatore sia in grado di dimostrare la disponibilità dei necessari diritti edificatori prima della sottoscrizione del presente atto...*";
4. In adempimento alla disposizione di cui sopra, la Società Ares Immobiliare Costruzioni s.r.l., prima della stipula dell'atto in trattazione, ha acquisito i diritti volumetrici necessari per il futuro utilizzo della volumetria aggiuntiva, in forza dei seguenti atti a rogito del Notaio Dott. Guido Fenaroli:
 - in data 18.09.2025 rep n. 37335 raccolta n. 11749, registrato a Milano il 30.09.2025 al numero 97712 S 1T e trascritto a Milano 2 il 06.10.2025 al numero 139409/95539 ha acquistato i diritti edificatori pari a mq 360,00 (trecentosessanta) di SIp;
 - in data 18.09.2025 rep n. 37336 raccolta n. 11750, registrato a Milano il 30.09.2025 al numero 97718S. 1T e trascritto a Milano 2 il 06.10.2025 al numero 139412/95542 ha acquistato i diritti edificatori pari a mq 100,00 (cento) di SIp;
5. la Società Ares Immobiliare Costruzioni s.r.l. ha altresì acquisito, con atto a rogito Notaio Dott. Fenaroli in data 17.10.2025 rep n. 37407 raccolta n. 11808, registrato a Milano il 31.10.2025 al numero 112425 S 1T e trascritto a Milano 2 il 03.11.2025 al numero 155980/106858 l'area di cui al mappale 653 del foglio 11 della superficie catastale di mq. 240. Tale lotto è classificato dal vigente PGT del comune di Canegrate "tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: spazi pubblici e di uso pubblico". In particolare, la scheda d'Ambito 6 recita "*In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 mq/mq trasferibili su aree edificabili* La cessione gratuita all'Amministrazione di detta area genera quindi diritti edificatori pari a mq 72,00 (settantadue) di sIp (mq. 240 x 0,30 mq/mq);
6. ai fini dell'utilizzo edificatorio della volumetria aggiuntiva assegnata dal vigente PGT all'ambito in oggetto (APC5), reperita mediante l'acquisto dei diritti volumetrici e dell'area di compensazione di cui sopra, la PARTE PRIVATA ha presentato proposta di Variante al piano attuativo convenzionato con istanza del 07.11.2025 prot. n. 15927; successivamente integrata nelle seguenti date: 27.03.2026 prot. n. 5225, 08.05.2026 prot. n.7499 e _____ prot. n.____;
7. la Variante al piano attuativo proposto, classificato d'ufficio con il n. 1/2025 (Variante al PU 3/2021) prevede in sintesi quanto segue:
 - L'utilizzo della volumetria aggiuntiva assegnata dal vigente PGT all'ambito APC 5 di via PISA pari a mq 529 con conseguente modifica del planivolumetrico convenzionato: nello specifico, in luogo di una soluzione tipologica mista (villette bifamiliari, palazzina e villetta unifamiliare), la proposta di Variante prevede la realizzazione di due edifici residenziali di quattro piani f.t. di cui il piano terra destinato in parte a servizi comuni, oltre alla costruzione di una villetta unifamiliare in fregio alla via Arezzo per una superficie lorda di pavimento complessiva di circa mq. 1.662,00, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici costituenti la Variante ed elencati al successivo art. 3;
 - La previsione di opere di urbanizzazione aggiuntive a completamento delle opere di urbanizzazione già previste nella convenzione stipulata, che restano confermate ad eccezione dello spostamento del

Pizzello

- passo carraio di accesso al comparto. Le suddette opere aggiuntive, consistenti nella sistemazione dell'area verde già ceduta di via Rosselli, risultano meglio descritte e quantificate nel Computo Metrico della presente Variante e prevedono un importo pari ad Euro 44.101,56;
- La cessione gratuita al Comune di Canegrate dell'area di cui al mappale 653 del foglio 11 della superficie catastale di mq. 240, quale area di compensazione che, in base all'indice attribuito a tale area dal PGT vigente, genera diritti edificatori pari a mq 72,00 (settantadue) di Slp (mq. 240 x 0,30 mq/mq);
8. Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente Variante valgono i parametri urbanistici del piano convenzionato nonché gli impegni e gli obblighi assunti con l'atto in premessa richiamato, a rogito Notaio Dott. Guido Fenaroli in data 10.07.2025, rep n. 37249 raccolta n. 11677;
 9. In merito alle opere di urbanizzazione complessive del presente Piano attuativo la PARTE PRIVATA ha dichiarato che, stante le limitate modifiche alle opere convenzionate ed all'esiguità delle opere aggiuntive previste dalla Variante, non risulta necessario richiedere l'acquisizione di nuovi pareri agli Enti gestori dei sotto servizi, in particolare a CAPHOLDING per quanto riguarda le opere fognarie, alla Società Atlantico Spa per la realizzazione della pubblica illuminazione ed estensione rete Enel;
 10. la presente proposta di Variante è stata invece verificata e valutata dai competenti uffici comunali, in ordine al progetto delle opere urbanizzative aggiuntive (opere di sistemazione dell'area a verde pubblico in fregio alla via Arezzo) da porre in carico alla PARTE PRIVATA, in particolare è stato acquisito il parere sugli elaborati definitivi del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici reso con nota del 13.04.2026 e del Comandante della Polizia Locale in pari data;
 11. la presente Variante al piano attuativo è conforme alle prescrizioni del P.G.T., del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene vigenti per il Comune di Canegrate;
 12. in data _____ la Variante al Piano attuativo denominata PU n.1/2025 e relativo schema di convenzione sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ____ del _____;
 13. la Variante al piano attuativo proposta n. 1/2025 ed il suddetto schema di convenzione, (identico alla Convenzione che segue) sono stati definitivamente approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ____ del _____;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Tra il Comune di Canegrate e la Società Ares Immobiliare Costruzioni s.r.l. come sopra rappresentati, si conviene e si stipula quanto segue:

IN PRIMO LUOGO

Art. 1 – PREMESSE ED OGGETTO

1. Le premesse formano e costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione.
2. La presente convenzione comporta Variante alla convenzione urbanistica stipulata a rogito Notaio Dott. Fenaroli in data 10.07.2025 rep n. 37249 raccolta n. 11677, registrato a Milano il 24.07.2025 al numero 79840 e trascritto a Milano il 24.07.2025 ai numeri 110227/75903 e 110228/75904, per quanto riguarda l'utilizzo della volumetria aggiuntiva assegnata all'ambito d'intervento (APC5) dal vigente PGT, con conseguente modifica planivolumetrica dell'originaria proposta d'intervento;
3. La Convenzione di Variante, ha ad oggetto la disciplina degli interventi finalizzati all'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree, site in Comune di Canegrate tra le Vie Fratelli Rosselli e Via Pisa come previsto negli elaborati di progetto del Piano Attuativo convenzionato con le modifiche apportate dalla presente Variante e, a tal fine, le parti si impegnano ad una corretta attuazione di quanto



Variante alla convenzione stipulata in data 10.07.2025

nella presente sede pattuito. In particolare, l'operatore si impegna nei confronti del Comune, che accetta, a dare attuazione alle previsioni del P.A. in argomento in conformità alla presente convenzione urbanistica ed alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché secondo gli elaborati tecnico-progettuali del medesimo P.A. elencati al successivo art. 3.

4. Il presente atto va ad integrare e a modificare il progetto di Piano Attuativo convenzionato per gli aspetti in premessa elencati meglio descritti all'art. 4 del presente atto, facendo salvo gli obblighi e gli impegni già assunti dalla PARTE PRIVATA con la firma della convenzione stipulata il 10.07.2025, che non costituiscono oggetto di modifica.
5. Con la presente Variante la PARTE PRIVATA si impegna ad eseguire alcune opere di urbanizzazione aggiuntive rispetto alle opere di urbanizzazione già previste nella convenzione stipulata, che restano confermate ad eccezione dello spostamento del passo carraio di accesso al comparto, come meglio dettagliato al successivo art. 4;
6. È prevista altresì la cessione gratuita al Comune di Canegrate dell'area di cui al mappale 653 del foglio 11 della superficie catastale di mq. 240, quale area di compensazione che, in base all'indice attribuito a tale area dal PGT vigente, genera diritti edificatori pari a mq 72,00 (settantadue) di Slp.
7. La presente Convenzione di Variante regola inoltre i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il COMUNE e la PARTE PRIVATA in ordine alla realizzazione di un intervento edilizio residenziale convenzionato volto alla realizzazione di più fabbricati aventi superficie lorda residenziale complessiva pari a circa mq 1.662,00 sulle aree di proprietà privata posta nell'Ambito di Progettazione Privata APC5 di via Pisa- via Rosselli.

Art. 2 – DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha validità sino al 29.04.2035, infatti la presente variante al piano attuativo non modifica la data già fissata nella convenzione stipulata il 10.07.2025. Nel suddetto termine l'Operatore si impegna a dare attuazione a tutti gli interventi previsti dal Piano Attuativo e della presente convenzione.
2. La presente convenzione mantiene la sua validità anche nei confronti di eventuali soggetti aventi causa a qualunque titolo degli attuali proprietari. A tal fine, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sono trascritti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari competenti e le spese relative restano a carico dell'operatore.
3. Le parti convengono di sottoscrivere la presente convenzione entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del P.A.
4. Il P.A. potrà essere attuato mediante uno o più permessi di costruire oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi. L'Operatore si impegna a presentare i suddetti permessi o equipollenti titoli, ovvero il primo di detti permessi o titoli entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula della presente convenzione. Le edificazioni dovranno essere ultimate, ai fini della richiesta di agibilità, entro i termini di legge. In ogni caso, in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi, si dovrà verificare il rispetto - relativamente all'intero ambito di intervento - dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalle prescrizioni del P.A. e dello strumento urbanistico generale nonché della presente convenzione.

Art. 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO ATTUATIVO

1. La variante al P.A. è costituita dai seguenti documenti, tutti allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____ di seguito elencati:
ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTALI:

- All. A - Relazione Illustrativa [prot. n. 5225 del 27.03.2026];
- All. B - Schema di Convenzione [prot. n. ____ del _____];



- All. C - Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione [prot. n. 7499 del 08.05.2026];
- Tav. n. 1A - Estratto Mappa - Estratto di P.G.T. - Scheda d'Ambito [prot. n. 5225 del 27.03.2026];
- Tav. n. 2A - Rilievo fotografico [prot. n. 5225 del 27.03.2026];
- Tav. n. 3A - Rilievo area intervento utenze esistenti [prot. n. 5225 del 27.03.2026];
- Tav. n. 4A - Calcolo superficie territoriale [prot. n. 5225 del 27.03.2026];
- Tav. n. 5A - Superfici in cessione e Superficie fondiaria [prot. n. 5225 del 27.03.2026];
- Tav. n. 6A - Area di galleggiamento [prot. n. 5225 del 27.03.2026];
- Tav. n. 7A - Progetto reti [prot. n. 5225 del 27.03.2026];
- Tav. n. 8A - Planimetria di progetto e bacini di influenza e sistemazione area verde [prot. n. 5225 del 27.03.2026];
- Tav. n. 9A - Segnaletica stradale via Pisa [prot. n. 7499 del 08.05.2026];
- Tav. n. 10A - Planivolumetrico Variante Stato di Progetto [prot. n. 5225 del 27.03.2026];
- Tav. n. 11A - Sezioni territoriali – Viste e Render [prot. n. 5225 del 27.03.2026];

Detti documenti, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, in pieno e totale accordo tra le parti non vengono allegati allo stesso Atto essendo gli stessi individuabili univocamente ed inequivocabilmente in quanto depositati e/o protocollati negli atti del Comune e allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____ di adozione/approvazione del medesimo Atto.

Art. 4 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

1. L'intervento edilizio disciplinato dalla presente convenzione per l'attuazione dell'Ambito di Progettazione Coordinata APC5 interessa l'area di proprietà della PARTE PRIVATA, individuata ai Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - come segue: CATASTO TERRENI – mappali 781,784, 788 e 791 del foglio 7, situata nel Comune censuario e amministrativo di Canegrate (provincia di Milano):
2. la Variante al piano attuativo proposto, classificato d'ufficio con il n. 1/2025 (Variante PU 3/2021) prevede in sintesi quanto segue:
 - L'utilizzo della volumetria aggiuntiva assegnata dal vigente PGT all'ambito APC 5 di via PISA pari a mq 529 con conseguente modifica del planivolumetrico convenzionato, in luogo di una soluzione tipologica mista (villette bifamiliari, palazzina e villetta unifamiliare), la proposta di Variante prevede la realizzazione di due edifici residenziali di quattro piani f.t. di cui il piano terra destinato in parte a servizi comuni, oltre alla costruzione di una villetta unifamiliare in fregio alla via Arezzo per una superficie lorda di pavimento complessiva di circa mq. 1.662,00, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici costituenti la Variante ed elencati al successivo art. 3;
 - La previsione di opere di urbanizzazione aggiuntive di completamento delle opere di urbanizzazione già previste nella convenzione stipulata, che restano confermate ad eccezione dello spostamento del passo carraio di accesso al comparto. Le suddette opere aggiuntive, consistenti nella sistemazione dell'area verde già ceduta di via Rosselli, risultano meglio descritte e quantificate nel Computo Metrico della presente variante e prevedono un importo pari ad Euro 44.101,56.
 - La cessione gratuita al Comune di Canegrate dell'area di cui al mappale 653 del foglio 11 della superficie catastale di mq. 240, quale area di compensazione che, in base all'indice attribuito a tale area dal PGT vigente, genera diritti edificatori pari a mq 72,00 (settantadue) di Slp. (mq. 240 x 0,30 mq/mq).



3. In sintesi, la Variante, prevede l'utilizzo della capacità edificatoria aggiuntiva acquisita con l'acquisto di diritti edificatori e la cessione dell'area di compensazione di cui sopra, in conformità ai disposti di cui alla Scheda di Piano che attribuisce al suddetto ambito una capacità edificatoria aggiuntiva pari a mq 529 attuabile con l'applicazione degli istituti di cui all'art. 16 commi 6 e 7 delle Norme di piano di vigente PGT.
4. Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente Variante valgono i parametri urbanistici del piano convenzionato nonché gli impegni ed gli obblighi assunti con l'atto, in premessa richiamato, a rogito Notaio Dott. Guido Fenaroli in data 10.07.2025 rep n. 37249 raccolta n. 11677.
5. Il progetto allegato alla presente convenzione ha carattere di mero piano planivolumetrico in quanto i dettagli edilizi e gli aspetti igienico-sanitari e di regolamento edilizio vengono espressamente demandati alla presentazione di specifico progetto edilizio finalizzato al conseguimento del titolo abilitativo.
6. Sono ammesse modifiche planivolumetriche in fase di esecuzione, a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, a norma dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005.

Art. 5 - CESSIONE DI AREE

1. La PARTE PRIVATA si obbliga inoltre, per sé e suoi aventi causa, a cedere gratuitamente al COMUNE, contestualmente alla stipula della presente convenzione, l'area catastalmente individuata al mappale 653 del foglio 11 della superficie catastale di mq. 240. Come riportato al punto 5 delle premesse, la cessione gratuita all'Amministrazione di tale area, per la quale si rimanda all'"IN SECONDO LUOGO" del presente atto, genera diritti edificatori pari a mq 72,00 (settantadue) di SIp (mq. 240 x 0,30 mq/mq).

Art. 6 - STANDARD URBANISTICI

1. La PARTE PRIVATA ha già assolto, con la stipula della convenzione del 10.07 2025, alla cessione degli standards richiesti previsti dalla Scheda dell'APC n. 05 del vigente P.G.T. nella misura mq 1.495,94.

Art. 7 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La PARTE PRIVATA, con la stipula della convenzione in data 10.07.2025, ha ceduto gratuitamente al COMUNE, l'area del sedime di via Pisa e di via Fratelli Rosselli.

Art. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio di cui alla presente convenzione di Variante, la PARTE PRIVATA deve corrispondere al COMUNE gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti, computati in relazione alle caratteristiche dell'intervento stesso ed al volume reale in progetto, sulla base delle aliquote vigenti. Di fatto non essendo in questa fase possibile determinare il volume effettivo di progetto, ai fini della presente proposta di piano attuativo si procede al calcolo del volume teorico come di seguito specificato:

Calcolo Volume teorico: SLP mq 1.662 x 1,25 (coefficiente) x mt 3,20 (altezza)= mc 6.648,00.

Oneri di Urbanizzazione Primaria:

mc 6.648,00 X € 10,40/mc = € 69.139,20

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

mc 6.648,00 X € 17,30/mc = € 115.010,40



Variante alla convenzione stipulata in data 10.07.2025

Totale oneri = € 184.149,60

2. Gli importi unitari sopra riportati per metro cubo di volume reale sono stati desunti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 29.02.2016.
3. La PARTE PRIVATA si impegna, nei confronti del Comune che accetta, ad effettuare il versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui sopra, che verrà determinato definitivamente all'atto del rilascio del permesso di costruire, nei modi e nei tempi stabiliti dalla normativa comunale in vigore, sulla base delle aliquote vigenti al momento del rilascio dello stesso permesso di costruire o atto equipollente.
4. Dall'importo degli oneri di cui sopra viene scomputata la somma di complessivi Euro 197.861,12, di cui: Euro 153.759,56 quale importo già quantificato nel progetto delle opere di urbanizzazione e relativo Computo metrico allegato alla Convenzione stipulata in data 10.07.2025 ed Euro 44.101,56 per le opere di sistemazione dell'area verde in fregio alla via Rosselli come da progetto e relativo Computo metrico costituente documento allegato alla presente proposta di Variante.
5. Nello specifico, lo scomputo di cui al precedente punto 4., verrà effettuato in relazione alle istanze di permesso di costruire riguardanti i singoli lotti d'intervento, sulla base dell'effettiva volumetria di progetto degli stessi lotti. Per tutte le istanze di PDC successive alla prima, dovrà essere prodotta la verifica del volume reale già realizzato.

Art. 9 - CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire la PARTE PRIVATA darà luogo al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni nella misura da determinarsi in tale momento sulla base del progetto definitivo dell'intervento edilizio.

Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE A SCOMPUTO

1. La presente Convenzione non comporta modifiche alle opere di urbanizzazione già definite nella Convenzione sottoscritta in data 10.07.2025, ad eccezione dello spostamento del passo carraio previsto negli elaborati del Piano convenzionato, senza tuttavia che tale modifica incida sulla qualità e quantità dei materiali impiegati e dei relativi costi convenzionati.
2. In aggiunta ed a completamento delle opere convenzionate, la Variante prevede opere di sistemazione dell'area a verde sull'area già ceduta in fregio alla Via F.lli Rosselli, come meglio descritte e rappresentate negli elaborati di Variante di cui al precedente art. 3;
3. L'importo per l'esecuzione di tali opere risulta complessivamente pari ad Euro 197.861,12 (centonovantasettemilaottocentosessantuno/12) così determinato:
 - Euro 153.759,56 quale importo già quantificato nel progetto delle opere di urbanizzazione e relativo computo metrico allegato alla convenzione stipulata in data 10.07.2025;
 - Euro 44.101,56 per le opere di sistemazione dell'area verde in fregio alla via F.lli Rosselli previste nella presente Variante;

Detti importi, calcolati al netto delle spese tecniche ed IVA, sono desunti dai relativi Computi metrici estimativi a cui si fa rimando.

3. L'importo complessivo verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione a carico della PARTE PRIVATA di cui al precedente art. 7. Nel caso in cui l'importo dei lavori a scomputo risultasse maggiore degli oneri di cui all'art. 8 nulla sarà dovuto alla PARTE PRIVATA.



Art. 11 – REPERIMENTO DI PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5 NTA

1. La PARTE PRIVATA, contestualmente alla stipula notarile del presente Atto, garantisce la quota dei parcheggi privati ad uso pubblico previsti dalla norma in oggetto nella misura di un posto auto per ogni mq. 100 di Slp per la parte corrispondente alla Slp aggiuntiva, mediante la monetizzazione degli stessi, prevedendo il versamento dell'importo a conguaglio di Euro 20.307,00 (Ventimilatrecentosette/00), da corrispondere al COMUNE alla stipula del presente atto.

L'importo di cui sopra risulta così determinato:

1662,00 mq SLP / 100mq = 16.62 arrotondato 17 posti auto

Superficie posti auto = 2.5 mt x 5 mt x 17 = 212,50

Importo monetizzazione = 212,50 x 308,40 €/mq = Euro 65.535,00

A dedurre quanto già versato alla stipula della convenzione in data 10.07.2025 Euro 45.228,00

Resta da corrispondere a conguaglio Euro 20.307,00

2. Il valore unitario di €/mq 308,40, riportato nel calcolo che precede, corrisponde al costo base da corrispondere per la monetizzazione dei parcheggi, stabilito con Determina del Responsabile dell'Area Governo del Territorio n. 766 del 23.12.2025.

3. La somma di cui al precedente comma risulta corrisposta al Comune come segue: _____.

Art. 12 – GARANZIE FIDEIUSSORIE

1. La PARTE PRIVATA ha già consegnato al Comune la fidejussione per l'importo di € 186.049,00 a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la convenzione stipulata il 10.07.2025.

2. Ad integrazione della polizza di cui al punto 1 del presente articolo, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, per le opere relative alla sistemazione a verde dell'area posta in fregio alla via Rosselli, la PARTE PRIVATA consegna al rappresentante del COMUNE idonea garanzia fideiussoria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, rilasciata da _____ dell'importo di Euro 53.362,88 pari al valore complessivo delle opere di sistemazione a verde dell'area in fregio alla Via Rosselli, descritta all'art. 10 del presente atto, risultante dal progetto allegato comprensivo della prevista maggiorazione del 10% per imprevisti e 10% IVA.

Art. 13 - RESPONSABILITÀ DELLA PARTE PRIVATA – INADEMPENZE - SERVITÙ' - OBBLIGHI E PRESCRIZIONI

Restano valide tutte le obbligazioni e impegni che la PARTE PRIVATA ha già sottoscritto con la convenzione più volte richiamata, e si intendono qui integralmente riportate.

Art. 14 – EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione è efficace e vincolante nei confronti della PARTE PRIVATA che sottoscrive in data odierna.

2. In caso di trasferimento dei diritti sull'immobile/area di intervento per atto tra vivi o per causa di morte, i nuovi intestatari, loro successori o aventi causa subentrano nella porzione giuridica a tutti gli oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Art. 15 - TRASCRIZIONE DELL'ATTO



1. Le parti autorizzano la trascrizione della convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il COMUNE al diritto di ipoteca legale ed esonerando il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16 – SPESE

1. Spese, imposte e tasse relative alla presente convenzione, nessuna esclusa, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, si convengono a carico della PARTE PRIVATA la quali invoca i benefici fiscali previsti dalla Legge.

2. Parimenti sono a carico della PARTE PRIVATA tutte le spese ed onorari per la cessione al COMUNE delle aree e delle opere.

Art. 17 – DOMICILIO

1. Le parti, a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio come segue:

a) il COMUNE presso il Palazzo Municipale sito in Canegrate in Via Manzoni n.1;

b) la PARTE PRIVATA a _____ () in via _____ n. __ presso _____.

Art. 18 - CLAUSOLE FINALI

1. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

2. Eventuali contenziosi in essere tra la PARTE PRIVATA ed il COMUNE di Canegrate, si intendono decaduti a tutti gli effetti di Legge con la semplice sottoscrizione per accettazione del presente schema di convenzione.

3. Qualsiasi controversia inerente alla presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Busto Arsizio.

IN SECONDO LUOGO

CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DI AREA A SERVIZI

Con riferimento all'articolo 5 del "IN PRIMO LUOGO" del presente atto

la SOCIETA' ARES IMMOBILIARE COSTRUZIONI SRL (PARTE PRIVATA) o suoi successori ed aventi causa
CEDONO

irrevocabilmente alla stipula per atto pubblico della presente convenzione urbanistica al Comune di Canegrate

che accetta (per sé e per i suoi eventuali aventi causa), senza alcun corrispettivo in denaro:

l'area di mq 240 catastalmente identificata al foglio 11 particella 653 (seicentocinquantatre), seminativo di classe 2, di ettari 00.02.40 (are due centiare quaranta), R.D. Euro 1,24, R.A. Euro 1,24;

Confini: strada vicinale Rogora Selvetta, mappali 638, 655 e 654 tutti del foglio 11.



Variante alla convenzione stipulata in data 10.07.2025

- *L'area è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 27/03/2017 ed efficace dal 22/05/2017, in "tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: spazi pubblici e di uso pubblico" e secondo il Nuovo Documento di Piano e le Varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT costituenti la Variante Generale al PGT vigente, adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 14 del 02/02/2026, in regime di salvaguardia, in AREE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE E PARCHI URBANI E VERDE PUBBLICO DEL PIANO DEI SERVIZI – CITTA' DEI SERVIZI- AREE DI COMPENSAZIONE disciplinate dall'art. 16 delle norme del Piano dei Servizi.*

L'area è pervenuta in proprietà alla PARTE PRIVATA in forza di atto di vendita del Notaio Dott. Fenaroli Croce:

- in data 17.10.2025 rep n. 37407 raccolta n. 11808, registrato a Milano il 31.10.2025 al numero 112425 S 1T e trascritto a Milano 2 il 03.11.2025 al numero 155980/106858;

La cessione dell'area avviene garantendo la piena proprietà e disponibilità di quanto ceduto e la sua libertà da pesi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;

Ogni onere derivante dalla cessione dell'area è a carico della parte cedente inclusi quelli relativi alle operazioni catastali necessarie.

ARES IMMOBILIARE COSTRUZIONI s.r.l.
Sede Legale: Piazza Sant'Ambrogio, 21
20020 VANZAGHELLO (MI)
Cod. Fisc./Part. IVA 10522970960

