

Repertorio N. Raccolta N.

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMMOBILE INDUSTRIALE IN VARIANTE AL P.G.T.  
- CON PROCEDIMENTO SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE - ART. 97**

**L.R.12/2005, ART. 8 D.P.R. 160/2010**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il [•]

In Trezzo sull'Adda, nel mio studio in piazza Nazionale n. 14.

Innanzi a me dottor Giovanni Battista MATTARELLA, Notaio in Trezzo sull'Adda, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

**SONO PRESENTI**

-, ..... , domiciliato a Trezzo sull'Adda, via Roma n. 5, che interviene al presente Atto per conto ed in rappresentanza, quale Dirigente dell'Area Tecnica del

**COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA**

codice fiscale 83502130152, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, tale nominato con Decreto Sindacale n. 19 del 5 novembre 2019, che interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente Pubblico Locale che legalmente rappresenta, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c), del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. ed in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 30 aprile 2021, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale, si allega al presente Atto **sub "A"**, nel seguito del presente Atto denominato semplicemente "Comune", da una parte,

**E**

- **"TECNOGRAS S.R.L."**, con sede in Trezzo sull'Adda, viale Lombardia nn. 31 / 33, capitale sociale Euro 2.000.000,00 interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano: 09644820962, iscritta al R.E.A di Milano: MI-2104026, società di diritto italiano costituita in Italia il 3 ottobre 2016, a quest'Atto legalmente rappresentata dal Consigliere Delegato \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, domiciliato in Trezzo sull'Adda, viale Lombardia 31 / 33, a quanto infra autorizzato in forza di delibera consiliare del [•] che, in estratto autentico, si allega al presente Atto **sub "B"** (d'ora in avanti anche la "Tecnogras"), proprietaria **del compendio industriale**, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda al **Foglio 21, mappali 917, 968, 1088, 1089, 1090 e 1091**, che formano il **compendio immobiliare** identificato come "tessuti a funzione produttiva ad alta trasformabilità".

- "SPECIALTRASFO S.P.A.", con sede in Milano via Rugabella 1, cap 20122, capitale sociale Euro 200.000,00, interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano: 13180160155, iscritta al R.E.A di Milano: MI-1625570, società di diritto italiano costituita in Italia il 7 luglio 2000, a quest'Atto legalmente rappresentata dal Amministratore unico \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, domiciliato in Milano via Rugabella 1 dall'altra parte,

Detti comparenti, cittadini italiani, della cui identità personale e poteri di firma io notaio sono certo, in virtù del presente Atto convengono e stipulano quanto segue,

premettendo:

**A) che** la "Tecnogras" è proprietaria del terreno a destinazione industriale sito in Comune di Trezzo sull'Adda, alla via Achille Grandi, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 21, mappali 1090, 1091, 968, ricadente nella procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive di cui alla Convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale il 28 luglio 2006 a rogito del notaio Giovanni Battista Mattarella (65.907/13.664);

**B) che** "Tecnogras" si è obbligata irrevocabilmente a vendere alla società "Specialtrasfo", che si è obbligata ad acquistare, il terreno di cui al precedente punto A) con contratto preliminare di compravendita del 2 (due) marzo 2026 (duemilaventisei), registrato a BERGAMO il 6 marzo 2026 al n. 10122, Repertorio N. 3053, Raccolta N. 2718, Notaio Dr. Francesca Rosso di San Secondo, Ponte San Pietro (BG), Largo IV Novembre n. 5 ;

**C) che** è interesse della "Specialtrasfo" acquistare la piena proprietà del suddetto terreno e ivi realizzarvi un "Nuovo Edificio Industriale" da destinare esclusivamente alla propria attività d'impresa;

**D) che** in data 04 febbraio 2025 il Comune, a seguito di istanze presentate da "Tecnogras" in data 11 dicembre 2024 prot. n. 23813 e 18 dicembre 2024 prot. n. 24306, ha espresso parere preliminare favorevole per l'incremento del rapporto di copertura oltre il 50% e parere preliminare favorevole per la deroga all'altezza massima del "Nuovo Edificio Industriale", subordinatamente alla stipula di convenzione urbanistica comprensiva della sistemazione del parcheggio pubblico di Via Santi;

**E) che** il "Nuovo Edificio Industriale" dovrà avere le caratteristiche evidenziate nella relazione tecnica depositata agli atti del Comune (**Allegato A**) che evidenzia, in particolare, per una porzione di mq 2.954,10 c.ca un'altezza massima all'estradosso pari a metri 17,00 (diciassette).

L'altezza dell'edificio viene determinata misurando la distanza verticale tra la quota del marciapiede posto lungo il fronte principale, oppure - qualora risulti più bassa - la quota del terreno sistemato, e la quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano accessibile, intesa come superficie calpestabile. Nel calcolo non vengono considerati i parapetti, purché la loro altezza non superi il limite di sicurezza pari a 1,10 m, né eventuali shed destinati esclusivamente a garantire i requisiti aeroilluminanti del fabbricato;

**F) che** il "Comune", con delibera consiliare n. [•] del [•], sopra allegata, ha approvato la realizzazione di "Nuovo Edificio Industriale", in Variante al P.G.T., con procedimento "Sportello Unico per le Attività Produttive - art. 97 LR 12/2005, art. 8 DPR 160/2010 - ditta Tecnogras S.r.l." in Variante al PGT vigente, con le modalità indicate dall'art. 8 del DPR 160/2010, al fine di consentire le opere richieste sull'area individuata al mappale [•] del foglio 21, classificata nel P.G.T. vigente quale "tessuti a funzione produttiva ad alta trasformabilità", introducendo una specifica variante specifica solo per l'altezza massima consentita, portandola da metri 12 (dodici), come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione, a metri 17,00 (diciassette), come previsto negli elaborati allegati alla deliberazione;

**G) che** ai fini della realizzazione del "Nuovo Edificio Industriale", la "Società" presenterà istanza di rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, col versamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti;

**H) che** le Parti hanno pattuito gli accordi riportati nel presente Atto (di seguito, la "Convenzione", a valere quale Atto integrativo del Permesso di Costruire).

Tutto ciò premesso

#### **Art. 1 - Premesse**

**1.1.** Le premesse costituiscono parti essenziali ed integranti della presente Convenzione, rappresentandone il presupposto ed avendo efficacia vincolante e precettiva al pari di quanto disposto dai seguenti articoli.

#### **Art. 2 - Oggetto della Convenzione**

**2.1.** La "Convenzione" ha per oggetto la realizzazione del "Nuovo Edificio Industriale" in Variante al PGT vigente, con procedimento "Sportello Unico per le attività produttive - art. 97 LR 12/2005, art. 8 DPR 160/2010", Variante approvata da deliberazione di Consiglio Comunale n.[.] del [.] per la sola altezza del medesimo edificio;

**2.4.** "Tecnogras" presta assenso affinché "Specialtrasfo" depositi istanza di cui alla premessa G) e si obbliga al versamento degli oneri di urbanizzazione nonché di tutti gli importi dovuti in forza della presente Convenzione.

#### **Art. 3 - Altri oneri**

**3.1.** Si precisa che la realizzazione del "Nuovo Edificio Industriale" comporta, oltre a quanto oggetto della presente Convenzione ed indicato al precedente art. 2, la corresponsione dei seguenti importi:

- i) Standard urbanistici: mq **1.492,24** x 10% x €/mq 144,00 = **€ 21.488,26**;
- ii) Standard qualitativi: mq **1.492,24** x €/mq 100,00 = **€ 149.224,00**;
- iii) Oneri urbanistici: mq **4.868,72** x €/mq 80,11 = **€ 390.033,16**;
- iv) Onere qualitativo = **€ 220.000,00 (per una superficie di mq 2954,10 con altezza di ml 17,00)**

Si precisa che:

gli importi di cui ai precedenti punti i) e ii) costituiscono somme dovute in applicazione dell'art. 34, comma III, delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio e saranno integralmente corrisposti al Comune al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo;

l'importo di cui al precedente punto iii) rappresenta il complessivo ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché degli oneri afferenti allo smaltimento rifiuti, e sarà integralmente versato al Comune in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo;

l'importo di cui al precedente punto iv) costituisce il contributo individuato dal Comune ai fini della concessione della deroga al limite di altezza previsto dall'art. 34, comma II, delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio. Il relativo adempimento sarà effettuato da Tecnogras mediante la realizzazione delle opere di riqualificazione del parcheggio pubblico sito in Viale Lombardia angolo Via F. Santi (come da planimetria allegato B), per un importo minimo non inferiore a € 220.000,00 (duecentoventimila/00).

Tali importi potranno essere oggetto di parziale ricalcolo in funzione delle superfici definitive determinate nel progetto esecutivo.

**3.2.** Si dà inoltre atto che con la Convenzione richiamata alla premessa A), nonché con le successive modifiche e integrazioni, erano disciplinati, tra l'altro, obblighi e condizioni di natura urbanistico-edilizia inerenti all'attuazione dei diritti edificatori in capo a Tecnogras. Le Parti dichiarano che detta Convenzione

di cui alla premessa A) deve intendersi, allo stato, scaduta e pertanto priva di ulteriori effetti, restando tuttavia integralmente adempiute le obbligazioni ivi previste, ad eccezione di taluni diritti edificatori maturati in capo a Tecnogras che non risultano essere stati attuati. In relazione a tali diritti edificatori non attuati, Tecnogras aveva provveduto a versare al Comune, in via anticipata, la somma di Euro 107.796,19 (centosettemilasettecentonovantasei/19), a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e costo di smaltimento rifiuti, precisandosi espressamente che detto importo non aveva né natura di onere qualitativo, né di standard urbanistico, né di monetizzazione di standard, né costituiva prestazione sostitutiva o ad essi assimilabile. Preso atto che l'istanza di ripetizione formulata da Tecnogras in relazione alle predette somme è stata accolta dal Comune, le Parti convengono e danno atto che l'importo sopra indicato, pari a Euro 107.796,19

(centosettemilasettecentonovantasei/19), sarà conteggiato in compensazione e quindi portato in detrazione dagli oneri dovuti in ragione dell'intervento disciplinato dalla presente Convenzione.

**3.3.** Nel caso in cui vengano apportate modifiche e/o stipulati nuovi accordi tra il Comune e "Specialtrasfo", che comportino un aumento degli importi previsti ai precedenti artt. 2.2 e 3.1, tali maggiori somme rimarranno ad esclusivo carico di "Specialtrasfo" e non potranno in alcun modo essere richieste a "Tecnogras".

**3.4.** A garanzia della puntuale esecuzione degli obblighi di cui al precedente punto 3.1. iv) (Parcheggio), "Tecnogras" si obbliga a consegnare al Comune, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, idonea fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, redatta secondo lo schema approvato dal Comune, dell'importo complessivo pari a € [•] (euro [•]) corrispondente al valore degli obblighi assunti. La fideiussione dovrà avere durata pari a quella degli obblighi convenzionali e comunque con scadenza non anteriore a 12 mesi dopo il termine per l'ultimazione delle opere o il pagamento delle somme dovute, con clausola di rinnovo automatico fino all'attestazione di completa esecuzione delle obbligazioni, mediante certificato di collaudo favorevole delle opere e/o quietanza del pagamento delle somme dovute. La garanzia potrà essere svincolata parzialmente dal Comune, previa richiesta di "Tecnogras" e certificazione dell'Ufficio Tecnico circa l'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere o l'integrale pagamento delle somme corrispondenti. Lo svincolo totale avverrà solo a seguito dell'adempimento integrale di tutti gli obblighi e della relativa attestazione comunale.

**3.5.** "Tecnogras" assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione degli obblighi di cui al precedente punto 3.1. iv) (Parcheggio), comprese le spese di progettazione, direzione lavori, allacciamenti e collaudo delle opere di sistemazione dell'intera area. A seguito dell'accettazione della fidejussione a garanzia dei lavori per l'importo a scomputo, verrà rilasciata autorizzazione all'occupazione delle aree per installare il cantiere. Dovranno essere realizzate tutte le opere descritte dal progetto della sistemazione del Parcheggio e le voci del computo metrico estimativo che ha previsto la spesa per la realizzazione in € 329.649,83 (Allegato C), restano a carico di "Tecnogras" le opere realizzate e le spese superiori all'importo a scomputo pari a € 220.000,00 e nulla sarà dovuto dal Comune a differenza dei costi sostenuti. Dovranno essere dimostrate in fase di consegna e di collaudo dei lavori i valori e le quantità delle opere realizzate che dovranno essere superiori al valore dell'importo a scomputo. Il progetto,

comprensivo di computo metrico e cronoprogramma della realizzazione delle opere dovrà essere approvato dal Comune.

#### **Art. 4 - Rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato**

4.1. Il Permesso di Costruire Convenzionato potrà essere rilasciato in favore di "Specialtrasfo" solo a seguito dell'ottenimento da parte di quest'ultima della piena proprietà del terreno di cui alle premesse.

#### **Art. 5 - Durata ed efficacia della Convenzione.**

5.1. La presente "Convenzione" ha durata corrispondente a quella del Permesso di Costruire rilasciato per la realizzazione del "Nuovo Edificio Industriale" e delle eventuali proroghe del medesimo.

Tutti gli oneri, le spese e la responsabilità sia del procedimento amministrativo, sia dei lavori che verranno intrapresi, oltre ai rapporti di qualsiasi natura che con terzi verranno instaurati, resteranno ad esclusivo carico della "Tecnogras".

#### **Art. 6 - Spese e oneri**

6.1. Tutte le spese e gli oneri conseguenti al perfezionamento della presente "Convenzione" per tasse, imposte e diritti di segreteria sono a totale ed esclusivo carico delle "Società".

#### **Art. 7 - Comunicazioni**

7.1. Tutte le comunicazioni pertinenti e relative alla presente "Convenzione" ed alla sua esecuzione si intenderanno validamente effettuate tra le Parti se trasmesse per iscritto a mezzo raccomandata A.R. o mediante posta elettronica certificata (PEC).

7.2. Le comunicazioni a "Tecnogras" dovranno essere inviate via "PEC" all'indirizzo: tecnogras@pec.it; oppure spedite per raccomandata A.R. a: "Tecnogras S.R.L.", viale Lombardia nn. 31 / 33 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) - all'attenzione del Sig. \_\_\_\_\_.

7.3. Le comunicazioni a "SPECIALTRASFO S.P.A." dovranno essere inviate via "PEC" all'indirizzo: [•]; oppure spedite per raccomandata A.R. a: "SPECIALTRASFO S.P.A.", [•] (MI) - all'attenzione del Sig. [•].

7.4. Le comunicazioni al "Comune" dovranno essere inviate via "PEC" all'indirizzo: protocollo@comune.trezzosulladda.mi.it; oppure spedite per raccomandata A.R. a: COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA, via Roma n. 5 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) - all'attenzione del Settore Pianificazione del Territorio.

#### **Art. 8 - Foro competente**

8.1. Ogni eventuale controversia relativa alla presente "Convenzione" in materia di interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione ed in generale alle obbligazioni in esso previste, una volta esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole che le Parti si impegnano comunque a ricercare in via prioritaria, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

#### **Art. 9 - Clausola Finale**

9.1. Le Parti dichiarano, convengono e riconoscono di aver liberamente negoziato e concordato tutti gli articoli e le disposizioni della presente "Convenzione" e concordano pertanto sull'inapplicabilità alla stessa degli artt. 1341, 1342 e 1370 del cod. civ.

**Art. 10 - Protezione dei Dati Personali e riservatezza**

**10.1.** Con la sottoscrizione della presente "Convenzione", si ritiene acquisito - ai sensi e per gli effetti e nel pieno rispetto di quanto previsto dal "Regolamento UE 679/2016" e dalla normativa nazionale, come di volta in volta attuati, integrati e modificati - ogni necessario consenso al trattamento dei dati personali, che saranno utilizzati dalle Parti e dalla "Banca" esclusivamente per l'adempimento degli obblighi qui assunti e/o di legge.

Allegati:

- Sub. A - Delibera CdA Tecnogras
- Sub. B - Delibera consiliare Specialtrasfo
- All. A - Relazione tecnica per parere preliminare depositata il 18/12/2024 prot. 24306
- All. B - Planimetria riqualificazione parcheggio
- All. C - Computo metrico opere di riqualificazione parcheggio