

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 02

L'anno duemilaquindici, addì _____ del mese di _____ (/), si sono costituiti i Signori:

Arch. _____, nato a il _____ in qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente del Comune di Cassina Rizzardi, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, incaricato con Decreto del Sindaco n. ___ in data _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»;

e i sig.ri:

CADENAZZI ALESSANDRO, nato a Como, il 13 novembre 1966 - C.F. CDN LSN 66S13 C933I;

CADENAZZI LUCA, nato Como, il 28 febbraio 1972 - C.F. CDN LCU 72B28 C933H;

che vengono indicati nel prosieguo dell'atto con la denominazione «soggetti attuatori»;

PREMESSO CHE:

i soggetti attuatori sono proprietari delle aree contraddistinte al foglio 9 coi mappali 623 e 972 del Comune di Cassina Rizzardi, individuati con contorno rosso nella planimetria catastale allegata al suddetto Piano di Lottizzazione;

il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 11 Dicembre 2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n° 12 del 20 marzo 2013, individua i suddetti terreni in ambito di trasformazione "AT 02", all'interno del corridoio di salvaguardia temporanea per la possibile individuazione del tracciato autostradale regionale Varese - Como – Lecco;

i soggetti attuatori hanno intenzione di procedere alla realizzazione di un Piano di Attuativo ai sensi della L.R. 12/2005 art. 12 – 14;

è necessario procedere alla stipula di apposita convenzione che specifichi gli obblighi a carico dei soggetti attuatori, come indicato nel richiamato dagli artt. 12 e 14 della L.R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.;

il progetto di Piano Attuativo risulta conforme alle prescrizioni del vigente Strumento Urbanistico P.G.T.;

la Commissione al Territorio nella seduta del _____ verbale n. ___ ha espresso parere favorevole per quanto di competenza;

Regione Lombardia, essendo l'intervento proposto all'interno del corridoio di salvaguardia urbanistico individuato e dimensionato ai sensi della DGR n. VIII/8579 del 03.12.2008 per il collegamento autostradale Varese – Como – Lecco, ha espresso parere favorevole allo stesso con propria nota del 03/06/2015 - prot. 2644;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 – OBBLIGHI GENERALI

I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per Loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ARTICOLO 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, pertanto si intende che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree o alloggi oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo aente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della presente Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa ad opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

ARTICOLO 3 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità di anni dieci dalla data di approvazione definitiva ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005.

Tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla data di cui al precedente comma.

ARTICOLO 4 – CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

I soggetti attuatori hanno presentato in data _____ prot. n. _____ una richiesta di Piano Attuativo relativo all'ambito di trasformazione individuato dal vigente P.G.T. come "AT 02" a firma a firma dei progettisti Arch. Marcello Brusa e p. ed. Mario Bison, ognuno per le proprie competenze, con studio professionale in Villa Guardia (Co), Via 1^o maggio, 5,

Il progetto prevede le seguenti caratteristiche planivolumetriche:

Superficie Ambito 02 _____ 3.901,84 mq.
Superficie di proprietà ricompresa in Ambito 02 _____ 2.983,91 mq.
Volume teorico ammesso: _____ 1.535,90 mc.
Superficie coperta: _____ 292,51 mq.

ARTICOLO 5 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE AL COMUNE

Le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune di Cassina Rizzardi direttamente con la stipula notarile della presente convenzione.

Le sopra indicate aree sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione con le tavole n. 6PA e 7PA.

Le aree cedute sono libere da iscrizione ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, e vincoli di ogni genere.

I soggetti attuatori si impegnano a predisporre a propria cura e spese il frazionamento delle suddette aree prima della sottoscrizione della convenzione.

Qualora per qualunque motivo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune ovvero asservite o da asservire ad uso pubblico siano accertate in misura inferiore a quella prevista dal vigente strumento urbanistico i soggetti attuatori sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti i soggetti attuatori procederanno alla loro monetizzazione al prezzo di mercato, fermo restando ogni risarcimento del danno.

ARTICOLO 6 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico l'esecuzione delle opere urbanizzazioni primarie, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, così come evidenziate negli elaborati del progetto del piano attuativo e che saranno meglio precise nel progetto esecutivo da presentarsi entro tre mesi dalla sottoscrizione della convenzione.

Il progetto deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico – informatico.

Le opere di urbanizzazione primaria come meglio precisato nel computo metrico estimativo e nelle tavole grafiche predisposti dai progettisti consistono nelle seguenti opere:

Parcheggio pubblico:	€. 36,824,92
Marciapiede:	€. 2.650,46
Realizzazione strada	€. 31,155,17
IVA	€. 7,063,05
<hr/> TOTALE	€. 77,693,60

I soggetti attuatori sono edotti che eventuali ulteriori opere di urbanizzazione primaria non previste dal suddetto prospetto ma resesi necessarie per gli interventi edilizi saranno a loro totale carico, così dicasi per l'IVA.

Si dà atto che il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, ammontante complessivamente ad €. 77.693,60 IVA compresa, è maggiore rispetto all'onere concessorio vigente.

I soggetti attuatori si impegnano a nominare a loro cura e spese un direttore dei lavori delle opere sopra menzionate.

La realizzazione delle sopra indicate opere di urbanizzazione debbono avvenire con regolarità, continuità e contestualmente agli interventi degli edifici progettati, e debbono essere completate entro il rilascio del primo certificato di agibilità.

ARTICOLO 7 – MANUTENZIONE - CONSEGNA - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di cui al precedente articolo 6, ancorché già cedute formalmente al Comune, restano a carico dei soggetti attuatori sino all'approvazione del collaudo finale, che dovrà avvenire entro sei mesi dalla consegna delle opere di urbanizzazione primaria eseguite dai soggetti attuatori.

Le operazioni di collaudo saranno eseguite da un tecnico incaricato direttamente dall'Amministrazione Comunale e a spese dei soggetti attuatori, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali oltre agli oneri accessori e connessi.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione autonomamente funzionale. Al collaudo parziale non si applica la procedura del collaudo o dell'approvazione tacita su indicata.

ARTICOLO 8 – URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I soggetti attuatori si impegnano a versare l'importo relativo alle **URBANIZZAZIONI SECONDARIE** nella misura prevista dalla vigente Deliberazione comunale e in relazione all'effettivo volume edificato, per intero all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, oppure con le previste rateazioni.

ARTICOLO 9 – AREE A STANDARD - CESSIONE

In adempimento a quanto disciplinato dal Documento di Piano del vigente P.G.T. il progetto di Piano Attuativo proposto prevede la realizzazione di aree per attrezzature e servizi pubblici (standard urbanistico) in misura superiore rispetto a quella prevista dal P.G.T. stesso e precisamente:

- Servizi – parcheggi pubblici in progetto: mq. 830,98 (> mq. 820,57 prescritti)
- Servizi – Parcheggi Privati: mq. 613,66 (> mq. 602,36 prescritti)

La cessione delle aree per servizi a parcheggi pubblici avverrà in forma gratuita a favore del Comune di Cassina Rizzardi con la stipula della presente convenzione.

Le aree cedute sono libere da iscrizione ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, e vincoli di ogni genere.

I soggetti attuatori si impegnano a predisporre a propria cura e spese il frazionamento delle suddette aree prima della sottoscrizione della convenzione.

Qualora per qualunque motivo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune ovvero asservite o da asservire ad uso pubblico siano accertate in misura inferiore a quelle previste dal vigente strumento urbanistico, i soggetti attuatori sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti i soggetti attuatori procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato, fermo restando ogni risarcimento del danno.

ARTICOLO 10 – COSTO DI COSTRUZIONE

I soggetti attuatori si impegnano a versare l'importo relativo al **COSTO DI COSTRUZIONE**, previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/01, come da prospetto allegato D.M. 10 maggio 1977, che verrà depositato contestualmente alla richiesta dell'intervento edilizio, per intero all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, oppure con le previste rateazioni.

ARTICOLO 11 – OBBLIGHI

I soggetti attuatori sono tenuti a fare espresso riferimento alla presente Convenzione negli atti preliminari e definitivi a terzi.

Pertanto, tutti gli oneri nominati nei confronti del Comune di Cassina Rizzardi dovranno essere trasferiti a totale carico e responsabilità dell'acquirente con l'atto di vendita, costituendo tale eventualità anche atto di trasferimento degli oneri derivanti dalla presente Convenzione.

La Convenzione sarà stipulata entro 12 mesi dalla data di approvazione definitiva del presente piano attuativo.

I soggetti attuatori dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione nei registri immobiliari.

ARTICOLO 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori e dei relativi oneri accessori ammonta ad €. 77.693,60 come meglio precisato all'art. 6, pertanto a garanzia degli obblighi assunti i soggetti attuatori prestano adeguata garanzia finanziaria con polizza fidejussoria bancaria / assicurativa di pari importo, da depositarsi alla sottoscrizione della presente convenzione.

La suddetta garanzia non può essere estinta se non con lettera liberatoria da parte del Comune che potrà avvenire a collaudo tecnico favorevole di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso alla presente convenzione.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei soggetti attuatori, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune di Cassina Rizzardi a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione.

La garanzia potrà essere ridotta, su richiesta dei soggetti attuatori in funzione degli importi relativi alle opere di urbanizzazione realizzate, previa approvazione da parte del Comune.

ARTICOLO 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i soggetti attuatori possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le Denunce di Inizio Attività in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché a quanto disciplinato dal presente piano attuativo.

ARTICOLO 14 – SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure la stipula del rogito notarile e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori.

ARTICOLO 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

I soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione e autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

ARTICOLO 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto del presente Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1PA – Rilievo – Planimetria generale – Estratto Mappa – Estratto PGT – Inquadramento urbanistico

Tav. 2PA – Rilievo – Sezioni

Tav. 3PA – Rilievo - Documentazione Fotografica

Tav. 4PA – Rilievo – Calcolo superficie Ambito 02 – Calcolo superficie di proprietà

Tav. 5PA – Progetto – Planimetria generale opere di urbanizzazione – Nuovo parcheggio

Tav. 6PA – Progetto - Stralcio planimetria generale opere di urbanizzazione

Tav. 7PA – Progetto - Calcolo superfici in cessione ed area a parcheggio privato

Tav. 8PA – Progetto – Opere di urbanizzazione particolari costruttivi

Tav. 9PA – Progetto – Planivolumetrico verifica parametri urbanistici

Tav 10PA – Progetto - Sezioni

Letto, confermato e sottoscritto.

I soggetti attuatori

Per il Comune