

CONVENZIONE AI SENSI ART. 46 L.R. 11 marzo 2005 n. 12 PER L'ATTUAZIONE

DEL PIANO ESECUTIVO APR 5 DI VIA Monte Grappa

IN COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

Repubblica Italiana

L'anno duemilaventicinque, il giorno

In Gallarate, nel mio studio sito in via n° .

Avanti a me Dott. Notaio alla residenza di Gallarate ed iscritto nel ruolo del

Distretto di Milano, assistito da:

1),

2),

testi idonei come essi affermano ed a me Notaio note

Sono comparsi

I Signori:

DA UNA PARTE:

- , nato a il, il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di Funzionario dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Casorate Sempione, C.F. n° 00341710127, di seguito e per brevità detto "Comune", presso la cui sede municipale in Via E. De Amicis n° 7 è domiciliato per la carica, che agisce in forza dei poteri derivategli dalle deliberazioni del Consiglio Comunale n° del e n° del , deliberazioni che, in copia conforme, si allegano al presente atto, previa lettura da me datane in presenza delle testi sotto le lettere "A" e "B" , unitamente alla bozza di convenzione ed agli elaborati descritti al successivo art. 1 allegati alle delibere n° del e n° del .

DALL'ALTRA PARTE:

Sig.ri

1)

Che intervengono al presente atto quali proprietari delle aree di cui ai mappali 6165, 3720, 6166, 2560, 611, 3721, 612 e 8802 foglio di mappa n° 6 di Casorate Sempione e in questa convenzione denominati "Lottizzanti", mappali tutti che saranno oggetto di successivo frazionamento ai fini dell'individuazione delle aree oggetto di cessione e dei singoli lotti che fanno parte del piano esecutivo.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, premettono e dichiarano che i lottizzanti quali proprietari delle aree qui descritte, intendono procedere all'attuazione del Piano di Lottizzazione approvato con delibere di Giunta Comunale n° del e n° del sopracitate ed allegate al presente atto, come detto alle lettere "A" e "B";

- che le aree interessate dal Piano Esecutivo APR 5 (Piano attuativo di via Monte Grappa) situate nel Comune di Casorate Sempione, sono così attualmente catastalmente identificate:

1) Catasto Terreni:

foglio di mappa n° 6

- mappale 6165 seminativo arborato cl. 2 superficie Ha 000.13.37 R.D. Euro 9,32 R.A. Euro 5,87;
- mappale 3720 seminativo arborato cl. 1 superficie Ha 000.07.42 R.D. Euro 5,36 R.A. Euro 3,26;
- mappale 6166 seminativo arborato cl. 2 superficie Ha 000.13.57 R.D. Euro 9,46 R.A. Euro 5,96;
- mappale 2560 seminativo arborato cl. 2 superficie Ha 000.13.65 R.D. Euro 9,52 R.A. Euro 5,99;
- mappale 611 seminativo arborato cl. 2 superficie Ha 000.13.08 R.D. Euro 9,12 R.A. Euro 5,74;
- mappale 3721 seminativo arborato cl. 1 superficie Ha 000.06.53 R.D. Euro 4,72 R.A. Euro 2,87;
- mappale 612 seminativo arborato cl. 2 superficie Ha 000.13.08 R.D. Euro 9,12 R.A. Euro 5,74;
- mappale 8802 ente urbano superficie Ha 000.25.92 senza redditi;

particelle meglio evidenziate in tinta rossa nell'unito estratto di mappa di cui alla tavola progettuale n° 1;

- che il Comune di Casorate Sempione dispone di regolamento edilizio approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 39049 del 16.07.1993, esecutivo ai sensi di legge, di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di consiglio Comunale n°46

del 31/10/2015 e pubblicato sul B.U.R.L n° 12 del 23/03/2016 e divenuto esecutivo ai sensi di legge.

- che le suddette aree nel vigente PGT risultano classificate come zona residenziale sottoposta a piano attuativo. Nello specifico le aree sono disciplinate quali ambito APR – 5 Piano attuativo da realizzare in via Monte Grappa. Le aree sono soggette a Piano ESECUTIVO.

La scheda dell'ambito di trasformazione indica per il piano in questione quanto segue:
superficie a mq 9160;

indice di edificabilità mc/mq 0,80;

metri cubi edificabili mc 7328,00;

superficie da cedere a standard mq 1929,00.

Che il PGT vigente prevede nelle *"schede aree di trasformazione tavola A-27V del documento di piano all'articolo 2.1 le superfici indicate sui piani attuativi sono indicative e grafiche, saranno valide quelle reali del lotto derivanti dal rilievo topografico"*.

Che da rilievo strumentale del lotto lo stesso ha una superficie pari a mq 9.463,03 pertanto i parametri vengono rivisti nel modo seguente:

superficie reale rilevata mq 9.463,03;

indice di edificabilità mc/mq 0,80;

metri cubi edificabili $(9463,03 \times 0,8) = mc\ 7.570,43$;

superficie da cedere a standard mq 1.993,00.

- che sul progetto del presente piano esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione del Paesaggio del Comune di Casorate Sempione come da parere espresso nella seduta del

- che sul progetto del presente piano esecutivo si è espressa la Consulta Urbanistica comunale come da parere espresso nella seduta del

- che è stato acquistato il parere dell'ufficio tecnico comunale;

- che il progetto di lottizzazione è conforme alle previsioni e prescrizioni del PGT e relative norme di attuazione vigenti;

- che le aree a destinazione pubblica e la distribuzione edilizia sono conformi alla normativa urbanistica – edilizia vigente del Comune;

- che i lottizzanti accettano di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

- che la narrativa che precede è parte integrante e sostanziale del presente atto.

Tutto ciò premesso

Le seguenti parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

L'attuazione del progetto di piano esecutivo sull'area in premessa meglio descrittiva avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione ed agli elaborati del piano, che vengono di seguito indicati e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

Elenco elaborati

Tav. 01 Estratto di mappa, estratto PGT, foto aerea, estratto PTCP e schede aree di trasformazione;

Tav. 02 Individuazione mappali e superfici dei singoli lotti;

Tav. 03 Rilievo strumentale del piano attuativo;

Tav. 04 Individuazione area a standard oggetto di cessione e individuazione area ove concentrare le edificazioni;

Tav. 05 Progetto planivolumetrico;

Tav. 06 Sezioni esemplificative fabbricati oggetto di nuova edificazione;

Tav. 07 Bozza di convenzione per l'attuazione del piano attuativo;

Tav. 08 Elenco proprietari con visure catastali;

Tav. 09 Calcoli planivolumetrici;

Tav. 10 Schema progettuale urbanizzazioni, rete fognaria e rete stradale;

Tav. 11 Schema progettuali urbanizzazioni sottoservizi;

Tav. 12 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazioni da eseguire;

Art. 2

I lottizzanti in ossequio ai disposti della Legge Regionale n° 12 del 11/03/2005 e successive modifiche e integrazioni, si obbligano per sé ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo:

a1) a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria e specificamente: realizzazione di nuova viabilità pubblica di piano, realizzazione di posteggi pubblici e relative aree di manovra realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno del piano. Realizzazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale; realizzazione di illuminazione pubblica. Realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali ai singoli lotti da edificare. Tutte le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate a scomputo oneri fino alla concorrenza dell'importo scomputabile.

a2) non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno corrisposti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Le opere da eseguirsi sono quelle meglio specificate nell'unito computo metrico estimativo di cui all'elaborato 12.

I lottizzanti si obbligano, per sé ed aventi diritto a qualsiasi titolo, ad inoltrare, come prima istanza, la richiesta di permesso di costruire (o equivalente titolo abilitativo a costruire) per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria: tali opere, dopo la loro ultimazione e relativo collaudo, verranno cedute al comune di Casorate Sempione con specifico atto.

Dette opere dovranno essere eseguite comunque nella loro totalità entro il termine di validità della presente convenzione.

b) a cedere gratuitamente al comune, al momento del completamento di dette opere di urbanizzazione e dopo il loro collaudo le aree interessate all'esecuzione delle opere indicate al precedente punto a) e qui meglio specificate:

Nuova sede stradale di piano esecutivo e marciapiede, parcheggi pubblici e relativi spazi di manovra, rete fognaria acque bianche, rete fognaria acque nere, pubblica illuminazione, sottoservizi necessari all'allacciamento dei nuovi fabbricati alle opere di urbanizzazione per un importo di € 170.324,20 oltre Iva di legge. Oltre detto importo i lottizzanti si faranno carico della realizzazione della nuova rete idrica di PL di piano esecutivo che verrà eseguito da Alfa S.R.L.

c) a cedere gratuitamente al comune di Casorate Sempione e comunque entro il termine di validità della presente convenzione, previa certificazione della regolare esecuzione, le opere di urbanizzazione primaria indicate al precedente punto a1)

d) i lottizzanti si impegnano per sé e per i loro aventi causa o diritto a qualsiasi titolo ad assumere direttamente il costo relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto a1) per l'importo di € (Euro), come da computo metrico allegato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e previsti dalla delibera della Giunta Comunale n° del (in vigore dal)

Detto importo risulta molto superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria stimato per la massima volumetria realizzabile quantificato in:

mc 7570,43 x €/mc 3,37 = € 25512,34 (oneri da scomputare)

e) i lottizzanti si impegnano per sé e per i loro aventi causa o diritto a qualsiasi titolo a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria come dovuti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

A garanzia dell'esecuzione delle opere di cui al comma a1) i lottizzanti presenteranno fideiussione bancaria o assicurativa di € 170.324,20 (dicasi centosettantamila trecentoventiquattro/20) così come determinata dal computo metrico estimativo allegato alla lottizzazione.

Il contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà aggiornato in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire, sulla base dei progetti esecutivi e relative tariffe vigenti al momento del rilascio.

f) ad eseguire le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, a propria cura e spesa, delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai lottizzanti, dalla loro esecuzione alla cessione delle stesse al Comune.

g) i lottizzanti si obbligano a tracciare a propria cura e spesa il perimetro dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione.

h) nel caso uno o più lotti vengano edificati in eccedenza volumetrica rispetto all'indice di edificabilità previsto dal P.G.T. vigente, la presente costituisce anche atto di compensazione e asservimento volumetrico, rispetto alle attribuzioni di spettanza dei singoli lotti, così come individuato dalla presente convenzione.

i) Ai sensi della LR 12 / 2005 art 14 comma 12 *“Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale”.*

Art. 3

La realizzazione dei fabbricati dovrà essere completata entro 10 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

I lottizzanti si obbligano per sé ed aventi diritto a qualsiasi titolo ad inoltrare la richiesta di permesso di costruire o equivalente titolo abilitativo a costruire per le opere di urbanizzazione primaria. Tali opere dopo la loro ultimazione e relativo collaudo verranno cedute al Comune di Casorate Sempione con specifico atto.

I lottizzanti, ad avvenuta cessione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, si impegnano ad inoltrare la richiesta di permesso di costruire o equivalente titolo abilitativo a costruire per la realizzazione dei fabbricati residenziali in modo da poter completare i lavori ed ottenere l'agibilità degli immobili entro la scadenza dei 10 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. I lottizzanti hanno la facoltà di realizzare i fabbricati in più lotti successivi oggetto di distinti provvedimenti di permesso di costruire o SCIA alternativa permesso di costruire.

Art. 4

Le opere di urbanizzazione del comprensorio lottizzato, dovranno sopportare quanto tecnicamente possibile in rapporto all'allacciamento eventuale di altri servizi di terreni circostanti.

Le opere di urbanizzazione previste dal presente piano esecutivo dovranno essere collaudate. L'incarico del collaudo sarà affidato dall'amministrazione comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, a spese dei lottizzanti ad un tecnico abilitato scelto dalle parti. Il collaudo dovrà essere ultimato entro 3 mesi dalla dichiarazione di fine dei lavori delle opere di urbanizzazione e comunque deve essere perfezionato entro la presentazione dell'agibilità della prima unità abitativa terminata. I lottizzanti si impegnano a cedere gratuitamente al comune di Casorate Sempione le opere di urbanizzazione collaudate, assumendosi incarico tutte le spese inerenti al frazionamento delle aree e alla stipula dell'atto di cessione.

Art. 5

Qualora i lottizzanti dovessero procedere ad alienazione delle aree lottizzate si obbligano a trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti tutti gli oneri loro derivanti in forza della presente convenzione stipulata con il Comune, dandone opportuna comunicazione al Comune medesimo. In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i lottizzanti ed i loro successori od aventi causa diritto a qualsiasi titolo, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

Art. 6

I proprietari delle aree lottizzate ed i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

Art. 7

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito di quanto consentito dalla vigente legislazione, si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione solamente qualora intervengano successivamente particolari e comprovate necessità di interesse pubblico.

Art. 8

I lottizzanti o chi per essi si impegnano a presentare o a far presentare, nel rispetto di quanto indicato negli elaborati grafici dell'intero piano attuativo presentato per il parere della Commissione del Paesaggio Comunale e per l'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, il progetto di ogni singola edificanda costruzione e di qualsiasi altro lavoro attinente nonché opere di urbanizzazione e di realizzare o di far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini stabiliti dalla presente convenzione.

Art. 9

L'Amministrazione Comunale consentirà in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire modifiche planivolumetriche nei limiti delle norme di P.G.T. vigente, nonché delle Norme del Regolamento Edilizio Comunale e delle Norme Sanitarie, purché non vengano alterate le caratteristiche residenziali e generali del piano di lottizzazione, vengano mantenute le destinazioni a residenza individuate dal piano di lottizzazione e rimanga invariata la cubatura complessiva prevista dal piano medesimo.

Ai sensi delle vigenti norme in materia energetica il calcolo del volume per gli edifici in classe A (debitamente certificati) verrà eseguito come previsto dalle norme medesime.

Art. 10

Il costo di costruzione previsto dalla norma vigente, dovrà essere corrisposto al Comune nel seguente modo o in unica soluzione o, per il 50% al rilascio del permesso di costruire per ciascun fabbricato e il saldo entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire, con l'applicazione di quanto previsto dalle norme vigenti in tale materia.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei lottizzanti.

Art. 11

I lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

Art. 12

Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle norme di legge vigenti e alle leggi statali, regionali e comunali in vigore.

Art. 13

In caso di inadempienze da parte dei lottizzanti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione

dei lavori e dei titoli abilitativi in corso nell'ambito del piano attuativo che, a suo giudizio, riterrà interessata alle inadempienze, previo formale preavviso di 15 giorni.

Avvenuto l'adempimento e l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione di cui sopra.

Il comune potrà inoltre dichiarare in danno di lottizzanti la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- il ritardo di oltre un anno rispetto al termine fissato dal precedente art. 5 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo casi di forza maggiore opportunamente documentati e certificati;
- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal comune per il rispetto della convenzione;
- il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerente la presente convenzione, o ad essi conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il comune o con gli enti interessati a norma della presente convenzione;
- il ripetuto mancato inserimento da parte dei lottizzanti, nei contratti di vendita delle aree e/o degli immobili delle clausole di cui all'art. 9;
- le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, comporterà la perdita dei diritti derivanti ai lottizzanti per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del comune, delle sole opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 4, senza alcun obbligo da parte del comune stesso a compensi e/o rimborsi di qualsiasi natura, e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora il comune accerti la mancata manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, potrà, previa messa in mora dei lottizzanti inadempienti, eseguire le opere manutentive necessarie, salva la facoltà di recuperare le somme anticipate rivalendosi nei confronti del predetto lottizzante inadempiente.