

COMUNE DI MOTTA VISCONTI
(Provincia di Milano)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Denominato «Ex-Friggi»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ___ del _____
Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ___ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila [REDACTED], addì [REDACTED] del mese di [REDACTED] ([REDACTED]/[REDACTED]/2018), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in [REDACTED] (oppure) avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del Comune di Motta Visconti, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori:

- _____ nat. a _____ il _____ cod. fisc. _____ resident in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Motta Visconti (provincia di Milano), individuata al mappale n. 419 del foglio n. 8 e ai mappali n. 91 e n. 489 del foglio n. 9 del Catasto Terreni ed avente superficie totale territoriale pari a mq 8.583; (proprietà è persona fisica)

O

- _____ nat. a _____ il _____ in qualità di _____ (6) della società/ditta cod. fisc. _____ con sede in _____ (_____), via _____, _____, quest'ultima titolare proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Motta Visconti (provincia di Milano), individuata al mappale n. 419 del foglio n. 8 e ai mappali n. 91 e n. 489 del foglio n. 9 del Catasto Terreni ed avente superficie totale territoriale pari a mq 8.583; (proprietà è persona giuridica)

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponente», da una parte;

e il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] in qualità di responsabile del [REDACTED] pro tempore del Comune di Motta Visconti, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del [REDACTED] comunale n. [REDACTED] in data [REDACTED] (oppure) con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 8.583 e in relazione al vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 74 in data 15/12/2008, si propone un Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione dell'area da attuarsi in variante al vigente strumento urbanistico.
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Piano Ex-Friggi»;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 12695 del 2/12/2011 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. [REDACTED]; integrato in data 4/03/2017 protocollo comunale n. 3459;
- g) la deliberazione del Consiglio comunale n. [REDACTED] in data [REDACTED], esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni) in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;
- i) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. [REDACTED] in data [REDACTED], esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
(oppure, in presenza di osservazioni) con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
- j) la nota prot. [REDACTED] in data [REDACTED] con la quale il Comune ha comunicato al Proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- k) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati ognuno per la propria parte, per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente con la presente convenzione 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 e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate a carico e a favore e del Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma. In particolare i giorni di ritardo imputabili al Comune non saranno conteggiati nei termini temporali a carico del Proponente per adempiere alla Convenzione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, vanno eseguite a cura e carico del Proponente e verranno realizzate contestualmente all'intervento. Qualora le opere di urbanizzazione si rilevassero funzionali all'utilizzo e all'agibilità degli edifici previsti all'interno del piano attuativo dovranno essere portate a totale compimento entro l'ultimazione della realizzazione degli edifici stessi e quindi anche anticipatamente il termine massimo sopraccitato. Qualora le opere di urbanizzazione non fossero necessarie dovranno essere monetizzate in toto per un valore pari a € 90.018.00.
3. A seguito dei progetti che verranno definiti con gli enti erogatori dei servizi, così come meglio descritto all'Art 4, le opere di urbanizzazione esterne all'area di intervento ma

funzionali all'agibilità degli edifici potranno essere portate a scomputo dei contributi da corrispondere al Comune.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Proponente assume a proprio totale carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, esterne all'area di proprietà del Proponente che saranno meglio precisate nei progetti che verranno definiti con gli enti erogatori dei servizi, di seguito descritte:
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - D.2. rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;
 - E.1. rete di distribuzione del gas metano;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - G.1. rete telefonica fissa;

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede all'interno del comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Le stesse pertanto verranno monetizzate alla stipula della Convenzione per la somma complessiva di €. 189.037,80.

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite cura e spese del Proponente qualora siano necessarie.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati dal Proponente al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Parametri urbanistici	Superficie territoriale (S.t.)	mq	8.583
	Volume edificabile	mc	10.300
	Abitanti teorici	n.	100
Destinazione residenziale	Superficie lorda pavimento (Slp)	mq	3.433
Destinazione secondaria	Superficie lorda pavimento (Slp)	mq	369,60

1. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'esterno, di quest'ultimo non sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1.

ART. 8 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 7 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq 2004,00.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 72,80 (euro _settantadue/80) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 2004,00 x euro/mq 72,80 = euro 145.891,20 (euro centoquarantacinquemilaottocentonovantuno,20).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal Proponente alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal Proponente medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 9 – STANDARD DI QUALITA'

1. Per l'attuazione del presente piano attuativo è prevista la monetizzazione dello standard qualitativo quantificato per un totale di 80.000,00€ come riportato nelle tavola 1 di progetto.

ART. 10 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal Proponente sarà pari alle eventuali opere di urbanizzazione primaria che potrebbero essere eseguite direttamente dal Proponente per un valore massimo di €. 90.018,00 come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, il Proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. [REDACTED] in data [REDACTED] emessa da [REDACTED] per euro [REDACTED] con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Proponente.

ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione il Proponente può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:
 - a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate entro il _____, che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
 - b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

ART. 12 – VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;



- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
 - f) il mutamento delle di destinazioni d'uso purché le stesse siano conformi allo strumento urbanistico
- 3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
 - 4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate mediante atto di assenso da parte del Comune.
 - 5. Le variazioni possono comportare proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

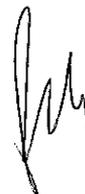
- 1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

La previsione di una destinazione diversa da quella prevista in origine non comporta variante alla presente Convenzione purché sia conforme allo strumento urbanistico vigente

ART. 14 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

- 1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) norme tecniche di attuazione;
 - c) elaborati grafici urbanistici in n. ____ tavole;
- 2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e il Proponente in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla Convenzione.

ART. 15 – SPESE



1. 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 le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

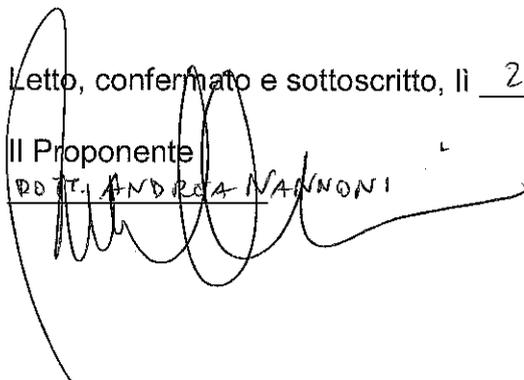
ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
2. Il Proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li 26/2/2018.

Il Proponente

DR. A. ANDREA NANNONI



Per il Comune
