

CONVENZIONE URBANISTICA PER PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Conforme alle previsioni del P.G.T.

L'anno duemiladiciannove il giorno del mese di in Motta Visconti
– Via

Fra i sottoscritti:

- Geometra Damaris Barbara ALBERICO nata a Pavia (PV) il 12 febbraio 1975, domiciliata per la carica presso l'ente da lei rappresentato, che stipula in rappresentanza del COMUNE DI MOTTA VISCONTI, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", quale Responsabile Settore Gestione del Territorio, giusto Decreto Sindacale n. ____ del _____ al cui settore di competenza spetta il perfezionamento della categoria di accordi cui il presente appartiene, che in copia conforme qui si allega sotto la lettera "A", con i poteri attribuiti dal terzo comma, secondo periodo, lettera c dell'articolo 107 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dall'articolo 76, primo comma, lettera c), dello Statuto comunale - agendo in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale del n. e del n., recanti, rispettivamente, l'adozione e la definitiva approvazione del "programma integrato di intervento (P.I.I.) denominato 'Vignone' relativo all'area di sedime ubicata in via Vigna della Pace n. 2, le quali in copia conforme si allegano sotto le lettere "B" e "C" nel presente atto;

- Donatella SCOTTI nata a Motta Visconti (MI) il 28 novembre 1956, domiciliato a Motta Visconti in via Vigna della Pace n. 2;

nel seguito del presente atto denominata semplicemente "proponente" o "soggetto attuatore";

PREMESSO:

- che all'interno dell'area di sedime ubicata in via Vigna della Pace n. 2, oggetto delle deliberazioni di Giunta Comunale del n. e del n., le quali in copia conforme si allegano sotto "B" e "C" nel presente atto, esistono edifici realizzati antecedentemente all'adozione degli strumenti urbanistici vigenti, per la cui edificazione è stato determinato un utilizzo di superficie fondiaria pari a mq. 2.501,47 calcolata in base ai parametri urbanistici attuali;
- che una minima parte delle unità immobiliari suddette sono di proprietà della Sig.ra Maria Teresa SCOTTI;
- che tale minima proprietà, in base ai parametri urbanistici attuali, ha ampiamente superato la sua capacità edificatoria, sottraendola di fatto a quella della Sig. Donatella SCOTTI;
- che la totalità della superficie fondiaria, ad esclusione dell'area su cui insistono i fabbricati della Sig.ra Maria Teresa SCOTTI, è di proprietà della Sig.ra Donatella SCOTTI;
- che risulta una superficie netta disponibile per il cambio di destinazione d'uso soggetta a PII di mq. 6.258,53, derivante dalla differenza tra la superficie territoriale dell'intero comparto di mq. 8.760,00 decurtata da quella già utilizzata per l'edificazione dell'esistente pari a mq. 2.501,47 (come dimostrato dai calcoli allegati alla relazione tecnica)
- che tale superficie è nella piena disponibilità della proponente Sig.ra Donatella SCOTTI, la quale pertanto è in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che dalla presente convenzione non deriva alcun aggravio o impegno economico a carico della suddetta Maria Teresa SCOTTI che quindi non è parte della presente convenzione;
- che il Comune di Motta Visconti, ai sensi della parte II, titolo VI, capo I, della regione Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni,

intende promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento attraverso la concertazione e la cooperazione con soggetti pubblici e privati per avviare le trasformazioni urbanistico territoriali, così come esplicitato dal Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, adottato dal Consiglio Comunale in data 26 giugno 2008 con deliberazione n. 31 ed approvato dal Consiglio Comunale in data 15 dicembre 2008 con deliberazione n. 74 [il quale ha acquistato efficacia, a sensi dell'undicesimo comma dell'articolo 13 della citata legge regionale, con la pubblicazione dell'avviso dell'approvazione definitiva sul bollettino ufficiale della Regione Lombardia avvenuta il 9 settembre 2009 n. 36];

- che il Piano di Governo del Territorio indica gli immobili di via Vigna della Pace fra le "aree attuabili mediante Programma Integrato di Intervento", al fine di avviarne una riconversione in senso terziario/ artigianale;
- che l'area è classificata in parte come "Tessuto industriale – artigianale – commerciale consolidato e di completamento" assoggettato a Programma Integrato di intervento con riconversione in destinazione d'uso terziario/artigianale;
- che la superficie territoriale residuale complessiva di mq. 6.258,53 nell'ambito del PII di via Vigna della Pace in capo al soggetto attuatore è di competenza degli immobili di sua esclusiva proprietà distinti a catasto fabbricati con le particelle 89 sub. 703, 290 sub. 701, 328 sub. 701, 348 del foglio 12 e nel Catasto Terreni con le particelle 369, 317, 370, 371, 372 sempre del foglio 12;
- che la proponente è intenzionata a presentare il Programma per stralci funzionali di attuazione, iniziando da un'area avente una superficie territoriale di 2.000,00 (duemila virgola zero zero) metri quadrati, distinta in catasto nel catasto dei terreni con le particelle 369 e 371 del foglio 12, come meglio individuata negli elaborati allegati al Programma Integrato di Intervento;
- che tale cambio di destinazione urbanistica verrà eseguito nel corso dei dieci anni di validità del presente P.I.I., fino all'esaurimento della superficie territoriale disponibile. La monetizzazione dello standard qualitativo corrispondente a tale

cambio di destinazione, determinata sul totale della superficie ancora a disposizione pari a mq. 6.258,53, viene quantificato in €. 149.453,70. A fronte dell'attuale richiesta di edificazione, corrispondente al cambio di destinazione di mq. 2.000,00, viene versata la somma di €. 47.760,00 mentre sulla restante quota di €. 101.693,70 viene rilasciata adeguata fidejussione a garanzia dell'esatto adempimento del cambio dei restanti mq. 4.258,53 (mq. 6.258,53 – mq. 2.000,00) entro i dieci anni di validità del presente Piano Integrato d'intervento. All'esecuzione futura di più stralci funzionali l'importo della fidejussione verrà diminuito in proporzione alla restante capacità edificatoria;

- che il soggetto attuatore ha presentato proposta di approvazione di un Programma Integrato di Intervento (P.I.I) ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni in attuazione al Piano di Governo del Territorio, redatto dall'architetto Massimo Scotti con studio in Motta Visconti;
- che il Programma Integrato di Intervento proposto è risultato coerente ai contenuti e agli obiettivi del Piano di Governo del Territorio, nonché meritevole di approvazione sotto il profilo dimensionale e funzionale e della equilibrata allocazione degli spazi pubblici e privati;
- che il Programma Integrato di Intervento proposto è stato adottato con deliberazione di Giunta Comunale del, n, esecutiva ai sensi di legge, ai sensi dell'articolo 92, comma 8 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni;
- che in adempimento alle formalità relative al deposito ed alle osservazioni gli atti di progetto del Programma Integrato di Intervento sono stati depositati in libera visione al pubblico dal al, dandone altresì notizia mediante avviso affisso all'albo pretorio, pubblicato sul sito internet dell'Ente;

- che la Giunta Comunale ha approvato in via definitiva il Programma Integrato di Intervento, unitamente alle controdeduzioni alle osservazioni presentate, con deliberazione del n. e lo stesso è divenuto efficace;
- che il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- che l'area è gravata da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo
- 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche e integrazioni;

VISTI:

- la domanda di adozione e approvazione del Programma Integrato di Intervento, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale il al n.;
- il parere della Commissione Territorio ed Ambiente reso in data
- la nota del protocollo con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del Programma Integrato di Intervento con il contestuale invito a provvedere alla stipula della convenzione;
- gli articoli 87 e seguenti nonché gli articoli 12, 14 e 46 della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005 n. e successive modifiche ed integrazioni;

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Valore delle premesse convenzionali

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

La proponente è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, da comunicare tempestivamente al Comune, gli obblighi assunti dalla 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.

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

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

Articolo 2 – Contenuti ed ambiti del programma integrato di intervento

Il Programma Integrato di Intervento, di cui alla presente convenzione, interessa gli immobili di proprietà della signora Donatella SCOTTI. L'utilizzazione edificatoria dell'area avverrà in conformità alle prescrizioni del programma stesso e degli indici urbanistici e degli elaborati di cui alle delibere di adozione e approvazione definitiva citate in premessa, che, allegate al presente atto, ne formano parte integrante e sostanziale.

Il Programma Integrato di Intervento attribuisce all'area che ne è oggetto la capacità edificatoria e gli indici evidenziati nella tabella inserita nella relazione illustrativa al punto A.3, acquisito al protocollo comunale il

Il soggetto attuatore, con la presente convenzione, si obbliga a cedere l'area di seguito indicata nella tavola 3 costituente il documento di corredo del Programma qualificato come "Allegato 5 - Stato di fatto, dati tecnici, schema aree in cessione", acquisito al protocollo comunale il e precisamente:

a) area identificata catastalmente al foglio 12 mappale 347 parte, già utilizzata come sede stradale;

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare gli interventi previsti dal Programma in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia, previo ottenimento dei relativi permessi di costruire o mediante titoli equivalenti.

Articolo 3 – Termini per gli adempimenti

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del piano.

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.

Decorsi trenta giorni dalla definitiva approvazione del Programma Integrato di Intervento senza che sia intervenuta la stipula della convenzione, il Comune potrà diffidare il soggetto attuatore a sottoscrivere entro trenta giorni la convenzione stessa; in caso di inutile decorso del termine assegnato potrà dichiarare l'intervenuta decadenza del programma medesimo ad ogni effetto.

Articolo 4 – Durata e validità della convenzione

La durata e validità della presente convenzione è di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della convenzione; i soggetti attuatori si impegnano irrevocabilmente ad accettare tutti i contenuti del Piano Integrato di Intervento, nonché a dare esecuzione alle previsioni contenute nel medesimo entro i termini prescrittivi stabiliti nel presente articoli.

Articolo 5 – Varianti al programma integrato di intervento

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 così come richiamato dall'articolo 93, comma 5 della stessa legge, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche, che non alterino le caratteristiche tipologiche e morfologiche di impostazione previste negli elaborati grafici del Programma Integrato di Intervento, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Programma stesso.

Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui al precedente articolo 3, salvo diversa pattuizione nel caso di procedura di cui al precedente punto 4.2.

Articolo 6 - Cessione o asservimento ad uso pubblico di aree per servizi

In relazione al disposto dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni con riguardo al dimensionamento degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento il soggetto attuatore è tenuto a dotare l'insediamento di aree a standard urbanistico per una superficie di almeno 511,20 (cinquecentoundici virgola venti) metri quadrati; a fronte di tale obbligo i soggetti attuatori si impegnano a cedere al Comune una superficie di aree a standard urbanistico pari a 158,00 mq. (centocinquantaotto metri quadrati).

A fronte del fabbisogno di standard indotto dall'intervento il soggetto attuatore monetizza la differenza di superficie a standard urbanistico richiesto, ed ha corrisposto al Comune l'importo di € 14.080,13 (quattordicimilaottanta euro e tredici centesimi), pagato alla tesoreria comunale come da ricevuta e come evidenziato nella relazione illustrativa "Monetizzazione aree", acquisito al protocollo comunale il n

Le aree cedute nel contesto di questa convenzione sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

La cessione dell'area è fatta senza alcuna riserva per cui sulla stessa il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuita con il programma integrato di intervento e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

La proponente si impegna a sostenere ogni onere conseguente per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Qualora, per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo sia accertato che l'area ceduta o da cedere al Comune, ovvero asservita o da asservire all'uso pubblico, sia accertata in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, la proponente sarà obbligata in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, la proponente proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

Le aree indicate come in cessione sulla tavola grafica n. 3 allegata acquisito al protocollo comunale il nvengono cedute al Comune contestualmente alla stipula della convenzione.

Articolo 7 – Opere a carico dei soggetti attuatori

Alla data di presentazione della proposta di Piano Integrato di Intervento gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in applicazione delle tariffe comunali sono i seguenti:

-oneri di urbanizzazione primaria: €. 20.958,04 (ventimilanovecentocinquantotto virgola zeroquattro) euro;

-oneri di urbanizzazione secondaria: €. 22.265,76 (ventiduemiladuecentosessantacinque virgola settantasei) euro.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti risultano complessivamente pari ad €. 43.223,80 (quarantatremiladuecentoventitre virgola ottanta) euro.

L'importo totale degli oneri di urbanizzazione pari a ad €. 43.223,80 (quarantatremiladuecentoventitre virgola ottanta) euro è stato già versato dal soggetto attuatore alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione con reversali del n. e del n.

Il soggetto attuatore dovrà altresì procedere, a proprie cura e spese, a far eseguire gli allacciamenti di cui all'articolo 44, comma 14, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 8 - Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del soggetto attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi pedonali afferenti le singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti nella misura minima di cui alle vigenti disposizioni;
- d) verde privato interno al singolo lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi; f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

Articolo 9 - Opere di allacciamento ai pubblici servizi

La proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione e l'eventuale potenziamento delle connessioni alle infrastrutture di rete, così come evidenziate sugli elaborati del permesso di costruire, che saranno meglio precisati e come di seguito descritte:

potenziamento della rete di distribuzione dell'acqua potabile interna ed allacciamento alla condotta dell'acquedotto sulla strada vicinale delle Ciliegie;

realizzazione rete di fognatura interna ed allacciamento al collettore fognario esistente sulla strada vicinale delle Ciliegie;

[Riconoscono le parti che le ulteriori opere astrattamente previste dallo schema di convenzione approvato dal consiglio comunale non trovano luogo nella fattispecie concreta del presente programma integrato di intervento per cui si evita di riprodurre la parte di questa clausola che ad esse si riferisce].

Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 2.

Articolo 10 – Standard qualitativi

L'attuazione del presente Programma Integrato di Intervento, a supporto delle funzioni insediate, non riesce a garantire una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in base all'analisi dei carichi che le nuove funzioni

inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale. Pertanto si richiede la monetizzazione della dotazione di standard per interesse pubblico.

A fronte dell'attuale richiesta di edificazione, corrispondente al cambio di destinazione di mq. 2.000,00, viene versata la somma di €. 47.760,00 mentre sulla restante quota di superficie ancora attuabile viene rilasciata all'atto della stipula della presente una fidejussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia pari a €. 101.693,70 a garanzia dell'esatto adempimento del cambio dei restanti mq. 4.258,53 entro i dieci anni di validità del presente Piano Integrato d'intervento.

Articolo 11 – Obblighi particolari

Il soggetto attuatore si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del programma integrato di intervento.

Le spese derivanti da ogni e qualsiasi spesa legale per eventuali ricorsi da parte di terzi relative al programma integrato di intervento che coinvolgano il Comune di Motta Visconti verranno sostenute dai soggetti attuatori e il professionista deputato alla difesa del "Comune" verrà scelto direttamente dalla Amministrazione Comunale.

Articolo 12 - Realizzazione degli interventi edilizi

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i soggetti attuatori potranno acquisire gli opportuni titoli abilitativi per l'edificazione.

I proponenti si impegnano sotto la propria responsabilità a rendere edotti eventuali aventi causa dell'esistenza degli obblighi da loro assunti con il presente atto e ad imporre ai medesimi l'onere della piena osservanza degli stessi.

Articolo 13 – Pubblicità degli atti

Il progetto di programma integrato di intervento è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli

elaborati allegati al programma integrato di intervento essendo atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Il progetto di programma integrato di intervento è composto da:

1) Relazione Generale Programma Integrato di Intervento

A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A.1. Presentazione del Programma Integrato di Intervento e sue finalità

A.2. Inquadramento N.C.T.

A.3. Inquadramento urbanistico e censimento N.C.E.U.

A.4. Determinazione superficie fondiaria disponibile

A.5. Verifica degli standard urbanistici

A.6. Valutazione della compatibilità geologica

B. RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'

B.1. Tabella riepilogativa

C. ALLEGATI

C.1. Estratto Mappa

C.2. Estratto P.G.T e relativa legenda

C.3. Norme Tecniche di Attuazione

C.4. Visure Catastali

C.5. Calcoli planivolumetrici proprietà Sig.ra Scotti Mariateresa

C.6. Calcoli planivolumetrici edifici esistenti proprietà Sig.ra Scotti Donatella

C.7. Planimetria edifici esistenti

Planimetria: inquadramento territoriale e rappresentazione cartografica servizi esistenti
(Tav. 1)

Estratto P.G.T e estratto mappa catastale (Tav.2)

Stato di fatto, dati tecnici, schema aree in cessione (Tav. 3)

Inquadramento fotografico e sky-lines edifici in progetto (Tav. 4)

Planivolumetrico, tipologie edilizie e dati tecnici (Tav. 5)

Proposta progettuale : piante (Tav.6)

Proposta progettuale : prospetti e sezioni (Tav.7)

Per tutta la durata della convenzione la proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un congruo numero di copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

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 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 della proponente.

Articolo 15 - Trascrizione e benefici fiscali

La proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

La proponente autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Il Proponente

Donatella SCOTTI

Il Responsabile Settore Gestione del Territorio

geom Damaris Barbara ALBERICO