

N. di Rep.

N. di Racc.

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VIA BORSELLINO IN TRADATE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, addì _____, del mese di _____.

In Tradate, piazza Mazzini n. 6.

Avanti a me dottor _____, Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile di _____, sono presenti i signori:

- _____, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di _____
 - COMUNE DI TRADATE, con sede in Tradate, piazza Mazzini n. 6, codice fiscale 00223660127;
 - VERONESI GAETANO, nato a Varese il 17 ottobre 1968, residente a Saronno, in piazza Unità d'Italia n. 33, codice fiscale VRN GTM 68R17 L682M, identificato a mezzo di carta d'identità n. AT 8028219 rilasciata dal Sindaco del Comune di Saronno in data 24 marzo 2012, che interviene nella sua qualità di amministratore unico della ditta VEGA TRADING SRL con sede in Saronno via G. Garibaldi n. 43, c.f. e p.i. 03602190120;
- (che più avanti sarà indicato semplicemente come "lottizzante" o "concessionario").

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,
premessò

- che la ditta VEGA TRADING SRL è proprietaria del terreno in Comune di Tradate, distinto in Catasto Terreni con i mappali 8122, 8121 e 8561 del foglio logico 9;
- che il Comune di Tradate è dotato di Piano di Governo del Territorio PGT vigente approvato con Del. Di C.C. n. 16 del 21/06/2014 e reso efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 48 del 26/11/2014;
- che l'area oggetto di Piano Attuativo è individuata nel PGT vigente come Zona Urbanistica C1= PL-PII residenziali in corso di attuazione e convenzionati, la cui destinazione consente di preservare tutte le condizioni, gli obblighi e le regole stabilite nel Piano Attuativo di via Borsellino, approvato con Del. Di G.C. n. 135 del 04/05/2006 e Convenzione Rep. n. 62450 - Dott. Paleari Notaio in Monza – racc. n. 18881;
- che le aree sopra indicate erano destinate dallo strumento urbanistico vigente all'epoca della prima convenzione come segue:mappali8122 – 8121 - 8561: destinazione "Zona B2",
- che il lottizzante ha presentato in data 15 marzo 2019 richiesta di approvazione di piano attuativo sulle aree in parola;
- che il progetto di Piano di Lottizzazione redatto dal Geometra Vincenzo Lombardo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese, Geometra Giovanni Guida, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Como al n. 2195 e dall'Architetto Leo Roberta iscritto all'Albo degli Architetti di Varese al n. 1705, per conto del lottizzante, è composto dai seguenti elaborati, di cui alla Pratica Edilizia n. 0090/2019: Tavola n.1 -Planimetria con punti di ripresa fotografica

Tavola n.2 - Planimetria, sezioni stato di fatto

Tavola n.3 - Planimetria, sezioni progetto

Tavola n.4 -Planimetria di progetto con urbanizzazioni

Tavola n.5 - Planimetria con verifiche urbanistiche

Tavola n.6 –Planivolumetrico sezione schematica

Relazione tecnica descrittiva - Bozza di convenzione – Computo metrico estimativo opere urbanizzazioni secondarie

Che costituiscono riferimento base della presente convenzione, su cui si è espressa nella seduta del 04/04/2019 la Commissione Consiliare Territorio Ambiente VI ;

- che il Piano di Lottizzazione originario, convenzionato in data 20/06/2006, in parte già attuato, prevedeva:

superficie reale	mq	9.477,00
superficie area in cessione	mq	540,00
superficie area a standard	mq	1.599,60
totale superficie standard	mq	2.139,60
totale volume realizzabile	mc	11.006,10
volume realizzato lotto B	mc	6.148,92
volume residuo su lotto A	mc	4.857,18

- che il Piano di Lottizzazione in progetto prevede i seguenti valori urbanistici:

1) Superficie reale complessiva di P.L.	mq.	6.090,44
2) Superficie aree in cessione per un totale di	mq.	362,25
3) Superficie area ai fini edificabili	mq.	3.807,19

da cui consegue che la volumetria complessiva residua ammessa è pari a mc. 4.857,18

- che il Piano di Lottizzazione risulta urbanisticamente conforme alle prescrizioni del vigente strumento urbanistico;

- che le aree edificabili, all'interno del Piano Attuativo ed indicate nella narrativa che precede, sono ricomprese nella convenzione a rogito Notaio Alberto Paleari in data 20.06.2006 rep. 62450 – racc. 18881;

- che la procedura di approvazione del Piano di Lottizzazione a cui si riferisce la presente convenzione è quella stabilita all'art. 14 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.;

- che il Piano di Lottizzazione è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. ----- e approvato definitivamente con deliberazione di Giunta n.-----;

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra il COMUNE DI TRADATE, rappresentato come sopra, ed il Lottizzante, di comune accordo, si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1 - Valore giuridico delle premesse.

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente ed ai contenuti della Convenzione stipulata il 20/06/2006 rep. 62450 allegata al presente atto in forma integrante e sostanziale.

Art. 2 - Autorizzazione alla Lottizzazione.

Il Comune autorizza la Lottizzazione di cui al presente atto in conformità agli elaborati progettuali elencati in premessa. Il lottizzante presta al Comune la più alta garanzia di proprietà e disponibilità dei lotti sopra indicati, e si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione di cui in premessa secondo gli elaborati di progetto, di cui alla Pratica Edilizia PE0090/2019 prot. 5640, ed allegati alla deliberazione di Giunta

di approvazione definitiva del P.L., che si intendono qui richiamati anche se non formalmente allegati alla presente convenzione.

Art. 3 - Attuazione della Lottizzazione.

Ogni intervento sulle proprietà oggetto del presente Piano di lottizzazione ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza dei lottizzanti dovrà avere a presupposto un idoneo titolo abilitativo, conformemente a quanto previsto dalle vigenti leggi urbanistiche.

la presente convenzione del Piano Attuativo ha validità 10 anni dalla data di approvazione definitiva del Piano di lottizzazione.

In ogni caso l'utilizzo e l'agibilità anche parziale degli edifici realizzandi è subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione poste a carico dei lottizzanti con la presente convenzione.

Art. 4 - Soddisfacimento standard urbanistici.

Il lottizzante riconosce che le aree necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici conseguenti l'approvazione del Piano originario sono già parzialmente realizzate in osservanza alla convenzione citata in precedenza.

Il Lottizzante si impegna ad ultimare le opere di urbanizzazione secondaria riferite alla sistemazione del Parco Giochi come da computo metrico estimativo allegato, e ad assoggettarlo a servitù di uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Tradate

I lottizzanti si impegnano inoltre a curare le successive manutenzioni del parco giochi per i prossimi cinque anni a partire dalla data di collaudo favorevole emesso dall'Ufficio Lavori Pubblici, a seguito dei quali la manutenzione passerà in carico al Comune di Tradate.

Contestualmente alla firma di questa convenzione verranno ceduti al Comune di Tradate le aree destinate a strada e parcheggi e la conseguente gestione e manutenzione futura.

Art. 5 - Oneri per opere di urbanizzazione secondarie

I lottizzanti si obbligano per sé ed i loro aventi causa a corrispondere al Comune il contributo per opere di urbanizzazione secondarie come di seguito determinato.

Il contributo comunale afferente le opere di urbanizzazione secondaria per gli interventi previsti in Piano di Lottizzazione ammonta in via preventiva ad € 27.685,93 (euro ventisettemila/685,93: mc 4.857,18 * 5,70 = € 27.685,93) così come disposto dalla deliberazione di G.C. n. 113 dell'11/04/2006, in funzione della classificazione urbanistica stabilita nella Convenzione originaria.

Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire e/o della presentazione delle SCIA verranno calcolati in maniera definitiva i contributi per opere di urbanizzazione.

Il calcolo del contributo verrà effettuato applicando ai volumi amministrativi effettivi le tariffe vigenti al momento del rilascio di ciascun Permesso di Costruire e/o di presentazione di ciascuna SCIA.

Le somme da corrispondere al Comune da parte dei Concessionari per le opere di urbanizzazione saranno versate con le modalità fissate per i Permessi di Costruire e/o per le SCIA.

I lottizzanti si obbligano a realizzare a totale cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- completamento di area attrezzata a verde oltre spazi gioco, come da SCIA presentata in data 10.03.2019 per la quale si stabilisce uno scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria pari ad €. 25.000,00= a forfait;

Le opere sono individuate nelle Tavole allegate alla SCIA sopra citata.

I Lottizzanti si impegnano per sé e per gli aventi causa a qualsiasi livello a provvedere alla manutenzione ordinaria dell'intera area a standard per un periodo di anni 5 (cinque) dalla firma della presente convenzione.

In particolare, è da intendersi a carico dei Lottizzanti il taglio del manto erboso e la manutenzione delle essenze arboree.

Sono a carico del Comune:

- la pulizia delle aree a parcheggio esterno alle recinzioni compresa la manutenzione ordinaria della pavimentazione nonché la pulizia accurata da rifiuti e foglie, eccetera;
- la manutenzione dell'impianto di illuminazione in particolare la sostituzione delle lampade usurate e la manutenzione dei pali di sostegno;
- il rifacimento della segnaletica relativa ai parcheggi.
- la manutenzione della rete di smaltimento delle acque meteoriche nelle aree a standard;
- la gestione dell'impianto di illuminazione pubblica;
- il rifacimento della pavimentazione delle corsie di manovra;
- la manutenzione straordinaria delle aree di parcheggio pubblico.

Art. 6 - Assoggettamento a servitù di aree per urbanizzazione primarie.

I lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 1, 5° comma, dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, hanno assoggettato a servitù con vincolo ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Tradate le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria così come indicate nelle Tavole di progetto dell'originario piano attuativo.

Art. 7 - Oneri per opere di urbanizzazione primaria.

Oltre alle opere di cui sopra i concessionari corrispondono al Comune il contributo per opere di urbanizzazione primarie come di seguito determinato.

il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria ammonta in via preventiva ad € 39.343,16 (euro trentanovemila/343,16: mc 4.857,18 * 8,10 = € 39.343,16) così come disposto dalla deliberazione di G.C. n. 113 dell'11/04/2006, in funzione della classificazione urbanistica della Convenzione originaria.

Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire e/o della presentazione delle SCIA verranno calcolati in maniera definitiva i contributi per opere di urbanizzazione.

Il calcolo del contributo verrà effettuato applicando ai volumi amministrativi effettivi le tariffe vigenti al momento del rilascio di ciascun Permesso di Costruire e/o di presentazione di ciascuna SCIA.

Le somme da corrispondere al Comune da parte dei Concessionari per le opere di urbanizzazione saranno versate con le modalità fissate per i Permessi di Costruire e/o per le SCIA.

Art. 8 - Corrispettivo relativo al costo di costruzione.

I lottizzanti si obbligano a corrispondere al Comune la quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui agli articoli 7 – 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed ai D.M. 10 maggio 1977 e 20 giugno 1990, che sarà quantificato all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire in corso d'opera secondo le modalità e le garanzie vigenti al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

Art. 9 - Altre spese relative alle opere di urbanizzazione ed agli allacciamenti

Gli oneri e le spese stabilite dalle aziende erogatrici per la fornitura dei servizi e per gli allacciamenti sono a totale carico dei lottizzanti.

I lottizzanti sono tenuti, fin d'ora, a consentire l'istituzione delle servitù di elettrodotto, gasdotto, acque- dotto, fognatura e canalizzazioni per telefono e trasmissioni dati, ove occorran, sulle aree oggetto di intervento.

L'ubicazione delle servitù dovrà essere concordata tra i lottizzanti ed aziende erogatrici in modo da non pregiudicare l'attuazione degli interventi edilizi.

Art. 10 - Norme particolari che regolano la Lottizzazione.

Le costruzioni previste nel Piano di Lottizzazione dovranno essere realizzate in conformità e nel rispetto di tutte le norme del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, nonché della normativa e delle previsioni del presente Piano di Lottizzazione, con le modalità e nei tempi previsti dal precedente articolo 3.

I lottizzanti danno atto che nella redazione del progetto di lottizzazione hanno attentamente considerato tutti i diritti di terzi eventualmente implicati ed implicabili e di conseguenza dichiarano di assumersi le responsabilità di rispondere alle conseguenze che dovessero eventualmente derivare dall'esigenza del soddisfacimento di diritti di terzi non considerati o non adeguatamente assolti.

Le autorimesse di pertinenza delle singole unità immobiliari ex legge 122/1989 non potranno essere alienate dai lottizzanti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legate da vincolo di pertinenza.

I parcheggi esterni, a soddisfacimento di quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G., costituiscono area condominiale soggetta ad uso pubblico e pertanto non potranno essere in alcun modo ceduti od adibiti ad uso esclusivo di singole proprietà.

Gli atti di cessione eseguiti in violazione di quanto sopra stabilito sono nulli.

L'efficacia della presente convenzione viene convenuta per la durata di dieci anni dalla data di approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i., non necessita di approvazione di preventiva variante, la previsione, in fase di esecuzione, di modificazione planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente Piano di Lottizzazione, non

incrementano il dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Il lottizzante avrà diritto inoltre, in fase di esecuzione, di accedere ai lotti definiti direttamente dalla pubblica via in lato est ed ovest, senza pregiudicare la viabilità generale e la dotazione totale dei parcheggi

Art. 11 - Clausola compromissoria

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa ad un collegio di tre arbitri uno nominato dal Comune, uno dai lottizzanti ed uno concordemente tra le parti, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Varese.

Il Collegio deciderà secondo diritto ed equità ed il risultato del lodo sarà inappellabile.

Art. 12 - Spese contrattuali

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione, si convengono a carico dei lottizzanti.

Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni previste dalla legge 28 giugno 1973 n. 666 ed eventuali successive più favorevoli ai lottizzanti, ivi compresa quella richiamata all'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Art. 13 Alienazione delle aree lottizzate

I lottizzanti, qualora procedano alla alienazione delle aree lottizzate, si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola che dovrà essere specificamente approvata dagli eventuali acquirenti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Tradate con atto in data _____ di repertorio a rogito del Notaio _____".

Art. 14 - Garanzia degli immobili

Le aree, di cui ai precedenti articoli, per opere di urbanizzazione primaria e secondaria come illustrato nella del Piano di Lottizzazione, sono state assoggettate ad uso pubblico, come indicato al precedente articolo 6.

I lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare, per gli obblighi assunti nella presente convenzione, ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale ed autorizzano il Signor Conservatore dell'Ufficio del Territorio di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla trascrizione della convenzione stessa, affinché siano noti ai terzi gli obblighi con la medesima assunti, esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Art. 15 - Procedura e tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Per l'esecuzione delle opere di competenza i lottizzanti e da questi direttamente eseguite, di cui agli articoli 5 e 7 del presente atto, è stata presentata SCIA in data 10.03.2019, a mente dell'articolo 31 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, per l'esame e l'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami i lottizzanti dovranno sottostare nel rispetto delle norme stabilite dalle leggi vigenti, dai regolamenti comunali e dalla presente convenzione.

I lavori inerenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza di un tecnico abilitato incaricato dai concessionari.

Rimangono a carico del Comune le eventuali spese per il collaudo finale ed in corso d'opera, in questo caso il nome del tecnico incaricato verrà tempestivamente comunicato ai lottizzanti.

Art. - 16 Garanzie finanziarie

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, i soggetti attuatori si impegnano a prestare, al momento della stipula della presente convenzione, fidejussione di €. _____ per oneri di urbanizzazione primari e secondari, rilasciata da un primario Istituto di credito o Primaria Compagnia di Assicurazione.

In caso di violazione degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, il Comune potrà liberamente riscuotere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato la fideiussione per l'importo delle opere, come da verbale redatto dall'Ufficio Tecnico in sede di verifica.

I relativi importi saranno utilizzati dal Comune di Tradate per l'esecuzione delle opere medesime previste dal programma e non realizzate dal soggetto attuatore.

Art. 17 - Disposizioni finali

I lottizzanti si impegnano a presentare al Comune, per il rilascio del relativo Permesso di Costruire, il progetto di ogni singola costruzione e di qualsiasi altro lavoro attinente, ed a realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini stabiliti dai relativi provvedimenti autorizzativi, ai sensi dei disposti della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 18 - Sorveglianza

Ferme le imperative di legge in ordine a nomina dei responsabili per direzione lavori, sicurezza, esecutivi cementi armati e relativo collaudo statico nonché per affidamento ad imprese edili dei lavori, il Comune si riserva il diritto di svolgere attività di vigilanza in corso d'opera sulla conformità delle opere ai progetti autorizzati.

Art. 19 - Sanzioni

In caso di inadempienze da parte dei lottizzanti nei confronti anche di uno solo degli obblighi qui convenuti, il Comune potrà sospendere l'esecuzione dei lavori in danno dell'inadempiente. Contestualmente alla sanatoria della/e inadempienza/e da parte dei lottizzanti, il Comune provvederà a revocare il provvedimento di sospensione emesso.

Il Comune si riserva inoltre il diritto di dichiarare, in danno dei lottizzanti, la decadenza della convenzione qui sottoscritta per i casi qui elencati:

- esecuzione in difformità dai progetti approvati, fatti salvi i casi per i quali è proponibile accertamento di conformità e ciò varrà pure per opere eseguite senza autorizzazione, ma comunque sanabili ai sensi dell'art. 13 della legge 47/1985 e successive modifiche e integrazioni;
- inadempienze ad obblighi derivanti in materia di imposta conseguenti alla presente convenzione.