

COMUNE DI TRADATE

**CONVENZIONE PER IL PIANO ATTUATIVO "P.A. PRATOLUNGO"
E CONTESTUALE AUTORIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE
VIA LEONCAVALLO - VIA CASCINA MONTECHIARO
CONFORME ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

L'anno ... , il giorno ... del mese di

in Tradate, nel mio studio in via ... numero

avanti a me dottor ... , notaio in ... , iscritto al Collegio Notarile di ... ,

sono comparsi i signori:

PERIN MAURA, nata a Tradate (VA) il 29 agosto 1958, domiciliata per la carica in Tradate, piazza Mazzini numero 6, la quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Responsabile dei Servizi Urbanistici e come tale in rappresentanza del **COMUNE DI TRADATE** con sede in piazza Mazzini n. 6, codice fiscale: 00223660127 (che più avanti sarà indicato semplicemente come "Comune" o "Concedente"),

munita di idonei poteri per la firma del presente atto in forza del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (in particolare articoli 107/109);

SPERONI FRANCESCO,
SPERONI GIOVANNI,
SPERONI GIUSEPPE,
SPERONI FELICITA,
SPERONI FELICITA,
SPERONI ANTONIA,
PONTI PIERA FRANCESCA,
PONTI TULLIO MARIO FELICE,
PELLEGATTA MASSIMO,
PELLEGATTA CLAUDIO,
PELLEGATTA CRISTINA,

(che più avanti saranno indicati semplicemente come "Attuatori" o "Concessionari"),
che intervengono nel presente atto come persone fisiche.

Detti comparenti, della cui identità personale qualifica i poteri io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

convengono e stipulano quanto segue:

IN PRIMO LUOGO

PREMESSO

- che i Signori sono proprietari delle aree in Tradate sezione censuaria di Abbiate Guazzone distinti in catasto terreni foglio 9, mappali 1517, 1519, 4273.
- che nel Comune di Tradate è attualmente vigente il Piano di Governo del Territorio, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale numero 74 del 29.12.2013 divenuta esecutiva ai sensi di legge e pubblicata sul B.U.R.L. n. 4 del 22.01.2014, approvato in data 21 giugno 2014 con delibera di Consiglio Comunale n. 16 pubblicato sul B.U.R.L. numero 48 del 26.11.2014;
- che dal punto di vista urbanistico, l'area oggetto del Piano Attuativo è individuata come segue:

nel P.G.T. vigente zona "VPV residenziale a verde privato vincolato compresa nelle aree soggette a PIF (Piano Indirizzo Forestale)" con i seguenti indici:

UF = 0,08 mq/mq

RC = 10 %

SD = 50 %

HE = 4,50 ml

- che in data 19 agosto 2017 i proprietari hanno presentato progetto per l'approvazione del P.A.;
- che la presente convenzione viene stipulata con l'intento di completare, dal punto di vista edilizio, l'area interessata dal P.A., uniformandola al comparto circostante, già totalmente edificato con costruzioni tipo ville con giardini;
- che sull'area, già parzialmente urbanizzata, ubicata fra la via Leoncavallo e la via Cascina Montechiaro, il progetto prevede la realizzazione di ville indipendenti con relativo giardino;
- che il progetto del Piano Attuativo con la realizzazione delle opere previste nello stesso, redatto dall'Arch. Giuseppe Speroni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 266, è composto dai seguenti elaborati:

- **1 Relazione tecnica**
- **2 Planimetria rilievo dello stato di fatto**
- **3 Planimetria progetto di lottizzazione**
- **4 Sezioni terreno**
- **5 Sezioni terreno e profilo strada privata**
- **6 Planimetria delimitazione area edificabile dei lotti (superficie di galleggiamento fabbricati)**
- **7 Pianta villa tipo "A"**
- **8 Prospetti e sezioni villa tipo "A"**
- **9 Pianta villa tipo "B"**
- **10 Prospetti e sezioni villa tipo "B"**
- **11 Pianta villa tipo "C"**

- 12 Prospetti e sezioni villa tipo "C"
- 13 Piante villa tipo "D"
- 14 Prospetti e sezioni villa tipo "D"
- 15 Particolari costruttivi
- 16 Fotoinserimento realistico e render delle quattro tipologie
- 17 Opere di urbanizzazione fognatura, reti tecnologiche e particolari
- 18 Opere di urbanizzazione profilo fognatura acque miste
- 19 prospettive ville tipo A - B - C - D
- allegato relazione paesaggistico-forestale (Dott. Bianchi)
- allegato relazione geologica (Dott.ssa Linda Cortellezzi)

elaborati tutti che trovano depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ai quali le parti fanno qui espresso riferimento e che dichiarano di ben conoscere;

- che gli elaborati tecnici costituenti riferimento base della presente convenzione sono previsti dalla vigente normativa;

- che l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo non comportano la modifica delle previsioni dello strumento urbanistico vigente;

- che il Piano Attuativo in progetto, prevede i seguenti dati urbanistici:

- **SF:** superficie fondiaria complessiva dell'intero lotto del Piano Attuativo
 - mq 11393,00
- **SLP:** superficie lorda di pavimento ammessa
 - $\text{mq } 11.393,00 \times 0,08 = \text{mq } 911,44$
- **V:** volume ammesso
 - $\text{mq } 911,44 \times H \text{ } 3,20 = \text{mc } 2.916,61$
- **A:** numero abitanti ammessi col parametro SLP
 - $\text{mq } 911,44 : 31 \text{ mq/ab} = \text{abitanti } 29,4$
- **A:** numero abitanti ammessi col parametro del volume
 - $\text{mc } 2916,61 : 100 \text{ mc/ab} = \text{abitanti } 29,2$
- **ST:** superficie a standard totale richiesta
 - $\text{mq/ab } 18,00 \times 29,4 \text{ abitanti} = \text{mq } 530,00$
- **ASM:** area a standard totale da monetizzare
 - mq 530,00
- **DF:** Distanza dai fabbricati
 - 10 mt o in aderenza
- **DC:** Distanza dai confini
 - pari alla metà dell'altezza massima dell'edificio o comunque non inferiore a mt 5,00 salvo convenzione coi confinanti;
- che il Piano Attuativo rispetta i parametri urbanistici del P.G.T. vigente, così che non necessita di VAS;

- che il Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione di Giunta Comunale ... ed approvato definitivamente con delibera di Giunta Comunale ... ;
tutto ciò premesso fra le parti come sopra costituita con reciproco accordo,

SI CONVIENE E SI 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 Vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

Art. 2 - Autorizzazione alla Pianificazione Attuativa e contestuale rilascio del Permesso di Costruire.

Il Comune autorizza la Pianificazione attuativa di cui al presente atto in conformità agli elaborati progettuali elencati in premessa, comprese tutte le opere di urbanizzazione da realizzare, necessarie per l'attuazione del P.A. come previsto nel progetto.

Gli attuatori prestano al Comune la più ampia garanzia di proprietà e disponibilità del terreno sopra indicato, e si impegnano a dare esecuzione al Piano Attuativo di cui in premessa, secondo gli elaborati di progetto approvati con la deliberazione di Giunta Comunale che si intendono qui richiamati anche se non formalmente allegati alla presente convenzione.

Art. 3 - Attuazione della Pianificazione attuativa e P.D.C.

Ogni intervento edilizio, oggetto del presente piano, riguardante i fabbricati da realizzare sull'area, così come proposto negli elaborati, comprese le caratteristiche strutturali, architettoniche e tipologiche dei tipi edilizi, nonché la scelta dei materiali e dei colori, faranno da linea guida per la realizzazione dei fabbricati e potranno comunque variare in occasione delle richieste dei singoli Permessi di Costruire.

In tal caso i progetti delle unità abitative dovranno essere nuovamente sottoposti all'esame della Commissione Paesaggio Comunale.

Le opere di urbanizzazione primarie relative alla fognatura e tutti i sottoservizi stradali, considerate private, verranno eseguite a partire da via Leoncavallo fino al lotto 6 lungo la strada privata di accesso; mentre sui lotti 6-7-8 continuerà solamente il collettore fognario.

Gli allacciamenti dei sottoservizi stradali e relative utenze per i lotti 7 e 8 avverranno dalla via Cascina Montechiaro.

I lavori di costruzione degli edifici previsti dal piano e relative opere di urbanizzazione dovranno essere ultimati entro 10 anni dalla data di approvazione definitiva del Piano Attuativo.

In ogni caso l'utilizzo e l'agibilità anche parziale degli edifici in progetto è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione indispensabili, poste a carico degli attuatori.

Art. 4 - Oneri per opere di urbanizzazione primaria.

L'attuatore si obbliga a sua totale cura e spese a realizzare e a completare all'interno del perimetro dell'area oggetto di intervento le urbanizzazioni primarie sotto elencate, oltre ai relativi allacciamenti:

- rete fognaria delle acque miste;
- rete gas
- rete telefonica e dati;
- rete energia elettrica;
- rete illuminazione stradale;
- rete acqua potabile.

Oltre alle reti sopra indicate sarà a totale carico dei lottizzanti la realizzazione delle strade private di accesso ai lotti, oltre alla successiva manutenzione, pulizia e spazzatura neve e l'illuminazione stradale.

Il posizionamento dei contatori dei sottoservizi dovrà avvenire in prossimità del confine di ogni singolo lotto.

Oltre alle opere di cui sopra l'attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo per opere di urbanizzazione primaria come di seguito determinato.

Il contributo comunale afferente le opere di urbanizzazione primaria per gli interventi previsti dal Piano Attuativo ammonta a **Euro 29.166,10 (ventinovemilacentosessantasei virgola dieci)** in via preventiva, importo derivante dal calcolo del volume amministrativo moltiplicato per l'importo unitario degli oneri come da delibera di Giunta Comunale n. 113/2006 (mc. 2.916,61 - duemilanovecentosedici virgola sessantuno - x Euro/ mc 10,00 - dieci virgola zero = Euro 29.166,10 - ventinovemilacentosessantasei virgola dieci).

Il contributo degli oneri di urbanizzazione primaria verrà nuovamente calcolato al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi per la realizzazione degli alloggi, applicando al volume amministrativo (in caso di variazione ammesse dei progetti esecutivi) le tariffe vigenti in tale momento.

Le somme da corrispondere al Comune da parte della concessionaria per le opere di urbanizzazione saranno versate con le modalità fissate dal Permesso di Costruire.

Art. 5 - Oneri per opere di urbanizzazione secondarie.

Il contributo comunale afferente le opere di urbanizzazione secondaria per gli interventi previsti come da progetto nel Piano Attuativo ammonta a **Euro 19.541,29 (diciannovemilacinquecentonovantuno virgola ventinove)** in via preventiva, importo derivante dal calcolo del volume amministrativo moltiplicato per l'importo unitario degli oneri come da delibera di Giunta Comunale n. 113/2006 (mc. 2.916,61 - duemilanovecentosedici virgola sessantuno - x Euro/mc 6,70 - sei virgola settanta = Euro 19.541,29 - diciannovemilacinquecentonovantuno virgola ventinove).

Il contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà nuovamente calcolato al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi per la realizzazione del Piano Attuativo, applicando al volume amministrativo (in caso di variazione ammesse dei progetti esecutivi) le tariffe vigenti in tale momento.

Le somme da corrispondere al Comune da parte della concessionaria per le opere di urbanizzazione saranno versate con le modalità fissate dal Permesso di Costruire.

Art. 6 - Aree standard.

A seguito dell'individuazione delle aree a standard da monetizzare, che risultano essere di mq. 530,00 come specificato nella relazione, l'importo della monetizzazione ammonta a **Euro 16.430,00 (sedicimilaquattrocentotrenta virgola zero)**, importo derivante dal calcolo della superficie da monetizzare per l'importo Euro/mq come da delibera di Giunta Comunale n. 113/2006 (mq. 530,00 - cinquecentotrenta virgola zero - x Euro/mq 31,00 - trentuno virgola zero = Euro 16.430,00 - sedicimilaquattrocentotrenta virgola zero, importo che dovrà essere versato alla firma della convenzione.

Art. 7 - Corrispettivo relativo al costo di costruzione.

Gli Attuatori si obbligano a corrispondere al Comune la quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui agli artt. 7 - 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, ed ai D.M. 10.05.1977 e 20.06.1990, che attualmente risulta essere pari a **Euro 71.700,00 (settantunomilasettecento virgola zero)**, che successivamente sarà quantificato all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire e versato dagli Attuatori in corso d'opera secondo le modalità e le garanzie vigenti al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

Art. 8 - Altre spese per opere di urbanizzazione ed allacciamenti.

Gli attuatori riconoscono che da tutti gli oneri sopra specificati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono esclusi gli ulteriori oneri che venissero stabiliti da enti ed aziende erogatrici dei servizi, sia per le forniture che per gli allacciamenti di detti servizi.

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

Art. 9 - Calcolo di oneri compensativi per trasformazione area soggetta a P.I.F.

Oltre agli oneri suddetti a carico dei lottizzanti compete la corresponsione del contributo eventualmente dovuto alla Regione, giuste le previsioni di cui alla L.R. 31/2008, a titolo di compensazione per la trasformazione del verde nell'area oggetto di P.A. ovvero la realizzazione di opere di compensazione di pari importo sul territorio comunale di Tradate o comuni limitrofi.

Art. 10 - Norme particolari che regolano la Pianificazione Attuativa

Le costruzioni previste nel Piano Attuativo dovranno essere realizzate in conformità alle previsioni del presente Piano Attuativo nel rispetto di tutte le norme del Regolamento Edilizio e del PGT vigente, con le modalità e nei tempi previsti dal precedente articolo 3.

Gli attuatori danno atto che nella redazione del progetto di Piano Attuativo 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.

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

Ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, le previsioni in fase di esecuzione di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dal presente Piano Attuativo, non incrementino il dimensionamento globale degli insediamenti, al di fuori dei parametri ammessi dal PGT che sarà allora vigente, e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, non necessita di approvazione di preventiva variante.

La realizzazione delle opere previste dal presente Piano attuativo è subordinata e condizionata all'ottenimento dell'autorizzazione alla trasformazione del verde di cui al precedente articolo 9 nonché dell'autorizzazione paesaggistica di competenza provinciale.

Art. 11 - Controversie.

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà attribuita alla giurisdizione amministrativa del TAR Lombardia.

Art. 12 - Spese contrattuali.

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

Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni previste dalla legge più favorevoli al contribuente, ivi compresa quella richiamata all'art. 20 della legge 28.01.1977 n. 10.

Art. 13 Alienazione delle aree della pianificazione attuativa.

Gli attuatori, qualora procedano alla alienazione delle aree di piano, 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 Piano Attuativo stipulata con il Comune di Tradate in data _____ a rogito dott. _____".

Art. 14 - Disposizioni finali.

Gli attuatori si impegnano a presentare al Comune i progetti per le nuove costruzioni nonché per le opere di urbanizzazione primaria interne al piano, nonché a realizzare gli stessi e le opere conseguenti entro i termini stabiliti dai relativi titoli edilizi:

Art. 15 - 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. 16 - Sanzioni.

In caso di inadempienze da parte degli attuatori 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 degli attuatori, il Comune provvederà a revocare il provvedimento di sospensione emesso.

Il Comune si riserva inoltre il diritto di dichiarare, in danno degli attuatori, 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.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, potrà comportare anche applicazioni delle seguenti sanzioni:

- perdita dei diritti, in tutto o in parte, derivanti dalla convenzione;
- obbligo del risarcimento dei danni; il tutto a carico degli attuatori.

=. =. =. =. =

I proprietari delle aree così come sopra rappresentati, prestano le garanzie di legge, dichiarando che quanto oggetto del presente atto è di loro piena proprietà e

che quanto oggetto di convenzione è libero da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie.

Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, dichiarano non esservi titolo per l'ipoteca legale.

Danno atto le parti, in proprio e come sopra rappresentate, che al presente atto non si applicano:

* le disposizioni di cui all'articolo 35, comma 22, del D.L. numero 223 in data 4 luglio 2006 convertito con modificazioni dalla legge numero 248 del 4 agosto 2006, così come sostituito dall'articolo 1, comma 48, della legge 296 del 27 dicembre 2006, e che in ogni caso non si sono avvalse di un mediatore per la conclusione dello stesso;

* le disposizioni di cui all'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 numero 52, come introdotto dall'articolo 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 numero 78, convertito con Legge 30 luglio 2010 numero 122, non ricorrendone i e modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "...".

=.=.=.=.=.

I componenti, in possesso dei requisiti di legge, mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati per averne già avuto conoscenza.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura alle componenti che, da me interpellate, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me notaio lo sottoscrivono.

Il presente atto, dattiloscritto da persona di fiducia sotto mia direzione e da me notaio completato a mano, consta di ... fogli di cui occupa pagine intere e parte della

Sottoscritto alle ore ... e minuti

Firmato: Maura Perin,, ... notaio