

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA RELATIVO AI TERRENI UBICATI IN COMUNE DI TRADATE (VA) VIAGGIOTTO ANGOLO VIA TIZIANO- IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FOGLIO LOGICO 9 MAPPALI 7852-7855-7858-8795-8796-8797-8798-8799-8800-8801-8802 SEZIONE CENSUARIA DI TRADATE.

Il giorno..... del mese didell'annoavanti a me, Dott..... Notaio in iscritto nel Collegio Notarile di con studio in.....in via....., nella mia qualità di sono presenti, da una parte:

-il sig., nato a..... il , domiciliato per la carica in Tradate, piazza Mazzini numero 6, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di **XXX** 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"**), munito di idonei poteri in forza dell'articolo 51, comma 3, della legge 8 giugno 1990 n. 142, come integrato dall'articolo 6, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127 e come modificato dalla legge 3 agosto 1999 n. 265 e dall'articolo 2, comma 13, della legge 16 giugno 1998 numero 191 e del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (in particolare articolo 107/109),

-e la società **DECOSs.r.l.** con sede legale in Milano - via Francesco Petrarca, 4 e sede amministrativa in Saronno (VA) via Angelo Ramazzotti, 41- codice fiscale e partita IVA n° 10606550159-iscritta alla Camera di Commercio Industria - Artigianato - Agricoltura di Milano al n° 1388935 Repertorio Economico Amministrativo, qui rappresentata dal suo presidente del consiglio di amministrazione, dott. ing. Carlo De Marco, nato ad Agropoli (Sa) il 21.06.1960, codice fiscale DMR CRL 60H21 A0910, (che più avanti sarà indicata semplicemente come **"Attuatore"**), proprietario delle aree ubicate in Comuni di Tradate (VA) - via Giotto angolo via Tiziano, identificate catastalmente come segue :

foglio 9

- mappale 8797 mq. 1.302

- mappale 8798 mq. 147

- mappale 8801 mq. 1.055

- mappale 8802 mq. 399

PREMESSO:

a) che con la Convenzione stipulata tra il Comune di Tradate e la società DECOSs.r.l. in data 23.05.2007 dal dott. Alessio Michele Chiambretti - Notaio in Saronno (VA) al n. 192769/40210 di repertorio e registrata a Saronno in data 11.06.2007 al n. 2587 serie 1T):

- i mappali 7852 e 7855, della superficie catastale di mq545 e della superficie reale pari a mq556,03, sono stati ceduti gratuitamente al Comune di Tradate per opere di urbanizzazione primaria (allargamento delle sedi stradali di via Giotto e di via Tiziano);

- i mappali 8795, 8796, 8799, 8800 (ex 7853, 7856) e il 7858, della superficie catastale di mq 2292 e della superficie reale pari a mq 2.301,96, sono stati ceduti gratuitamente al Comune di Tradate per il soddisfacimento degli standards urbanistici (realizzazione di parcheggio sulla via Giotto e realizzazione di aree a verde);

- i mappali 8797, 8798, 8801, 8802 (ex 7854 e 7857) della superficie catastale di mq2903 e della superficie reale pari a mq 2.905,58sonorimastidi proprietà della società DECOS s.r.l.;

b) che allo stato attuale la società DECOS s.r.l. non ha presentato alcuna richiesta di “Permesso di Costruire” per la realizzazione della volumetria convenzionata _____ prevista dal Piano attuativo di cui alla Convenzione sopraccitata e di conseguenza alla data odierna non è stata realizzata alcuna opera edilizia;

c) che la società DECOS s.r.l. ha presentato presso il Comune di Tradate un’istanza formale – inviata tramite PEC in data 04/12/2019 – dirinuncia all’attuazione del P. A. di cui alla Convenzione sopraccitata, non essendo mai avvenuta di fatto la trasformazione edilizia dell’area oggetto di intervento;

d) che il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Tradate, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 21.06.2014 pubblicato sull’Albo in data 12.08.2014, all’articolo 31 - Zone C3 - delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, per le aree sopra identificate, persegue l’attuazione di insediamenti di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, con le necessarie infrastrutture di servizio. In tali zone sono consentite, nei limiti delle modalità di intervento successivamente descritte, le seguenti destinazioni: residenziali, commerciali di vicinato per generi di prima necessità, servizi collettivi per la residenza. Le destinazioni diverse da quella residenziale, con i relativi accessori, non possono superare il 25% della SLP complessivamente ammessa nella zona. L’attuazione avviene mediante permesso di costruire previa approvazione di Piano attuativo per edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, per le aree in oggetto, le Norme di attuazione del Piano dei Servizi individuano l’area come “Zona di Nuovi Insediamenti “Case ERP via Giotto. Nelle zone C3 previste per i nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, l’intervento sarà ammesso sulla base di un piano attuativo approvato nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico – edilizi:

- UF = 0,63 mq/ mq
- RC = 45% ST
- SD > 40% ST
- HE = 13,00 ml
- SP = per le abitazioni come da tabella A delle Norme del Piano delle Regole; per le destinazioni diverse dalla residenza 2 mq ogni 31,25 mq di SLP.

DISTANZE:

- DC = 5,00 metri dai confini esistenti, con possibilità di distanze diverse dai confini dei lotti interni
- DE = 10,00 metri oppure 0,00 metri nei casi previsti in aderenza
- DS = allineamento edifici esistenti con assegnazione di punti fissi da parte del Responsabile dello Sportello Unico, salve restando le distanze di legge tra le pareti finestrate di edifici antistanti, oppure minimo ml 5,00.
- Standard urbanistici come per legge, limitatamente alla quota per parcheggio con monetizzazione per la restante quota, salvo che nell'ambito soggetto a P.L. non sia compresa una specifica area a standard;

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Zona 2 b – aree pianeggianti con terreni eterogenei.

Zona Z 4 – ambiti soggetti ad amplificazione sismica locale.

PRESENZA DI VINCOLI

Zone A e B escluse da vincolo art. 142 D Lgs. 42/2004.

f) che l'Attuatore dell'area in oggetto ha presentato presso il Comune di Tradate in data 25/02/2020 protocollo n° 4531, il progetto del Piano Attuativo;

g) che detto Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°

.....
del

h) che detto Piano Attuativo è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° del e con il medesimo atto è stato approvato lo schema della presente convenzione;

i) che l'area da lottizzare non è sottoposta a vincoli ai sensi della L. 1497/39 e dell'art.1 della legge 08.08.1985 n° 431, come riassunti nel T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali- D. Lgs 42 del 22.01.2004 "Codice dei Beni Culturali";

l) che il progetto del Piano Attuativo, redatto dallo "STUDIO di INGEGNERIA DE MARCO-Agostino e Carlo De Marco Ingegneri Associati", con studio professionale in Saronno (VA) via Angelo Ramazzotti, 41, per conto dell'Attuatore, è composto dai sottoelencati elaborati:

TAVOLA 1b- ESTRATTO DI MAPPA, STRALCIO DI P.G.T., RILIEVO SUPERFICIE TERRITORIALE, INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA P.G.T.;

TAVOLA 2b- AZZONAMENTO;

TAVOLA 3b– PLANIVOLUMETRICO;
TAVOLA 4b– SCHEMI PLANIMETRICI;
TAVOLA 5b– PROSPETTI E SEZIONI SCHEMATICHE;
TAVOLA 6b– OPERE DI URBANIZZAZIONE;

ALLEGATO Ab- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA e VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE;
ALLEGATO Bb- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE;
ALLEGATO Cb– SCHEMA DI CONVENZIONE;
ALLEGATO Db– DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, RENDERING E FOTOINSERIMENTI;
ALLEGATO Eb– RELAZIONE MODALITA' DI MITIGAZIONE E PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR;
ALLEGATO Fb–RELAZIONE VERIFICA MITIGAZIONE INQUINAMENTO LUMINOSO CORPI ILLUMINANTI ESTERNI.

m)che il progetto di P.A. prevede:

A) Superficie Territoriale E.R.P.=mq 5.208,24

B) Superficie ceduta per ampliamento sede stradale=mq 556,03

A1) Superficie fondiaria E.R.P. =mq. 3.478,68;

B1) Superficie in cessione per standard= mq. 1.729,56;

TOTALE SUPERFICIE(A1 + B1)=mq. 5.208,24

C) S.L.P.complessiva rispetto alla Superficie Territoriale E.R.P. = mq 5.208,24 * 0,63 mq/ mq
= mq 3.281,19

D) S.L.P. di progetto mq. 1829,61

E) STANDARD MINIMO = mq. 3.281,19 * 3,20 / 100 * 18 mq / ab = mq 1.889,97;

F) STANDARD PREVISTO IN PROGETTO = (mq. 2.301,96 – 572,40) = mq. 1.729,56;

G) DIFFERENZA STANDARD da MONETIZZARE = (mq. 1.889,97 – mq. 1.729,56) = mq. 160,41

H) che la soc. DECOS srl per ritornare in possesso dell'area precedentemente ceduta al Comune come standard con la convenzione stipulata in data 23/05/2007 rep. 192768/40210 dott. Chiambretti, e individuata ai mappali n. 8795-8799-8800 di mq. 572,40 superficie reale, provvederà alla monetizzazione per un corrispettivo di €. 22.896,00 pari a mq. 572,40 x 40€/mq.da versarsi contestualmente alla stipula del presente atto.

n) che il Piano attuativo risulta conforme alle prescrizioni:

- del Piano di Governo del Territorio;

- del Regolamento Edilizio vigente;
- del Regolamento d'Igiene.

o) che conseguentemente, la procedura di approvazione del P.A. cui si riferisce la presente convenzione, è quella indicata dall'art. 14 della L.R. 12/2005;

q) che la proprietà indicata in premessa ha espressamente dichiarato di conoscere gli obblighi posti a suo carico per l'attuazione degli interventi, in conformità alle direttive del Piano Attuativo stesso, alla presente convenzione ed alle disposizioni legislative vigenti;

r) che l'Attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tuttociò premesso, fra le sopra costituite parti, con reciproco accordo,

SI CONVIENE E SI STIPULA

Art. 1-VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

Le premesse formano 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 di urbanistica ed edilizia, al Regolamento Edilizio e alle norme tecniche del PGT.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE ED AUTORIZZAZIONE

Il Comune di Tradate autorizza il Piano Attuativo con le delibere in premessa riportate, in conformità agli elaborati grafici progettuali citati nelle premesse, con le caratteristiche, i tempi ed alle le condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di una **superficie lorda di pavimento (S.L.P.) a destinazione residenziale pari a mq 1.830,00.**

Anche ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005, resta salva la facoltà per l'Attuatore, senza la necessità di approvare preventiva variante, di apportare, in fase esecutiva, modificazioni planivolumetriche e/o variazioni delle suddette quantità di destinazioni funzionali, nel rispetto della S.L.P. complessiva ammessa dal Piano, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO E DURATA DELLA CONVENZIONE

Ogni intervento sulla proprietà oggetto del presente piano ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza dell'Attuatore dovrà essere oggetto di preventivo Permesso di

Costruire, o S.C.I.A. in base al progetto che dovrà essere redatto nei modi e nei termini stabiliti dalla presente convenzione nonché dalle vigenti leggi urbanistiche.

Il termine entro cui potranno essere rilasciati i Permessi di Costruire relativi agli edifici previsti dal presente Piano Attuativo è fissato in anni 10 (dieci) dalla data di approvazione del Piano.

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

Art. 4-AREE PERSODDISFACIMENTO STANDARD URBANISTICI - MONETIZZAZIONI

Il concessionario riconosce che le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici conseguenti l'approvazione del piano ammontano a complessivi mq. 1889,97 così calcolati: mq. $5208,24 \times 0,63 =$ mq. $3281,19 \times 3,20/100 \times 18 =$ mq. 1889,97.

Le aree a standard individuate sul progetto risultano pari a mq. 1729,56 e che la differenza pari a mq. 160,41 verrà monetizzata come previsto dalla delibera di CC. N. 113/2006 e così quantificata mq. $160,41 \times \text{€/mq } 40,00 = \text{€ } 6416,40$ versati contestualmente alla stipula del presente atto.

Fino alla formale consegna al Comune di Tradate l'Attuatore e/o i suoi aventi causa si impegnano a garantire l'accessibilità pubblica alle aree cedute ad uso pubblico oltre a curare sin d'ora la manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti.

I tempi di attuazione sono stabiliti al successivo articolo 8.

Art. 5– ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Premesso che ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., i titoli abilitativi riguardanti il Piano attuativo in oggetto, riguardando interventi con le caratteristiche di edilizia convenzionata, non sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione, ma sono soggetti alla corresponsione dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dall'Attuatore per il rilascio del "Permesso di Costruire" dell'intervento previsto nel presente Piano, determinabili preventivamente in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 113 del 11.04.2006, **ammontano a € 97.795,20**

euromilasettecentotrentuno/10) come qui di seguito specificato:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

S.L.P. residenziale (nuova costruzione)

S.L.P. convenzionata = mq 1.830,00

volumetria convenzionata: mq 1.830,00 x h. virt. ml 3,20 = mc 5.856,00

TOTALE ONERI di URBANIZZAZIONE PRIMARIA: mc 5.856,00 x € 10,00 / mc = € 58.560,00

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

S.L.P. residenziale (nuova costruzione)

S.L.P. convenzionata = mq 1.830,00

volumetria convenzionata: mq 1.830,93 x h. virt. ml 3,20 = mc 5.856,00

TOT.ONERI di URBANIZZAZIONE SECONDARIA : mc 5.856,00 x € 6,70 / mc = € 39.235,20

IMPORTO TOTALE degli ONERI di URBANIZZAZIONE PRIMARIA a SECONDARIA DOVUTI dall'ATTUATORE = € 97.795,20

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà al rilascio dei permessi di costruire, anche in relazione alle possibili variazioni delle percentuali relative alle destinazioni, secondo quanto previsto al precedente articolo 2.

Art. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il concessionario si obbliga a sua totale cura e spese alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Ampliamento della sede stradale sulle via Tiziano e Giotto con realizzazione marciapiede
- 2) Realizzazione rete di pubblica illuminazione nuovo parcheggio
- 3) Realizzazione rete raccolta acque meteoriche nuovo parcheggio
- 4) Realizzazione nuovo parcheggio su via Giotto-Tiziano:

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- 5) Realizzazione verde pubblico

Il costo presunto di dette opere, come da Tabella riepilogativa del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (ALLEGATO Bb-Computo metrico estimativo) è stato redatto in base al Listino prezzi Opere Pubbliche della Regione Lombardia anno 2020 per un importo totale di **€ 108.854,92**

Il progetto esecutivo delle opere di cui al presente articolo, da redigere a firma di tecnici abilitati, è posto a carico dell'Attuatore. Le opere dovranno essere concluse e collaudate entro i termini definiti all'articolo 8 ed in ogni caso, prima della richiesta del certificato di agibilità degli edifici direttamente serviti. Il collaudo avverrà con le modalità espresse all'articolo 7.

Tutte le opere previste saranno realizzate solidalmente a cura e spese dall'Attuatore, a scomputo degli oneri primari e secondari dovuti per la realizzazione degli edifici, anche se in misura eccedente l'importo degli oneri dovuti per urbanizzazione.

In sede di collaudo verranno verificate le congruenze tra le opere di progetto e quelle effettivamente realizzate; qualora gli importi computati al netto di I.V.A. risultassero inferiori allo scomputo oneri effettuato, le eventuali differenze dovranno essere corrisposte dall'Attuatore al Comune di Tradate a titolo di conguaglio.

Per quanto riguarda la rete di distribuzione dell'energia elettrica al servizio del comparto oggetto di intervento, in conformità con quanto previsto dalla Circolare 13. 01.1970 n° 227 del Ministero dei Lavori Pubblici, l'Attuatore si impegna a prendere accordi preliminari con ENEL per la rete di distribuzione di energia elettrica, che prevede la realizzazione di cabina ENEL fuori terra, nella posizione indicata sulla TAVOLA 3b - Planivolumetrico. Di conseguenza, in seguito al frazionamento relativo al sedime della cabina ENEL, il Comune si impegna a costituire atto di servitù a favore dell'ente erogatore dell'energia elettrica.

Art.7-CONTROLLO SULLA PROGETTAZIONE E SULL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DI ONERI

I progetti esecutivi di cui al precedente articolo 5 saranno oggetto di verifica a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. I lavori inerenti le suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza di un tecnico abilitato incaricato dall'Attuatore.

Art.8- TEMPI DI ESECUZIONE

La presente convenzione avrà durata massima di 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del piano; alla scadenza di tale termine verranno meno tutte le obbligazioni assunte dalle parti, fatto salvo quanto eventualmente ed espressamente indicato in seguito.

Le opere di urbanizzazione previste dal Piano dovranno essere eseguite entro 24 mesi dalla data di approvazione del piano e dovranno essere collaudate entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori;

Art.9- COLLAUDO E MANUTENZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al Piano dovrà avvenire in conformità ai progetti esecutivi assentiti, nel rispetto dei termini indicati all'art. 8.

L'Attuatore si impegna a nominare, entro sessanta giorni dalla data di rilascio del relativo "permesso di costruire", un tecnico abilitato per il collaudo in corso d'opera per il collaudo finale delle opere di urbanizzazione, dando tempestiva comunicazione del nominativo al Comune di Tradate.

Dell'avvenuta ultimazione di dette opere l'Attuatore darà immediata notizia, formale e per iscritto, al Comune; le operazioni di collaudo tecnico - contabile dell'opera dichiarata ultimata dovranno essere concluse entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il costo delle operazioni ritenute necessarie all'emissione del certificato di collaudo è posto a carico dell'Attuatore che si impegna, sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore al fine di rendere le opere realizzate conformi agli elaborati di cui sopra e, in ogni modo, perfettamente utilizzabili.

Non appena concluso positivamente il collaudo, l'Attuatore si impegna a trasferire al Comune di Tradate il possesso delle aree e delle opere sulle stesse realizzate; di detto trasferimento sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle opere realizzate.

ART.10- NORME PARTICOLARI CHE REGOLANO IL Piano.

La richiesta del Permesso a Costruire e la successiva costruzione dovranno rispettare quanto previsto dal Piano approvato;

La Proponente dà atto che nella redazione del Piano sono stati considerati i diritti di terzi e pertanto si impegna a rispondere delle conseguenze pregiudizievoli a tali diritti, sollevando il Comune da qualunque responsabilità a riguardo;

I parcheggi ad uso pubblico realizzati sulle aree cedute non potranno essere in alcun modo ceduti e/o utilizzati per altri scopi e dovranno sempre essere accessibili all'uso;

Il concessionario riconosce 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 dagli enti e aziende erogatrici per la fornitura dei servizi e per gli allacciamenti, che rimangono quindi a totale carico del concessionario.

L'ubicazione delle servitù di tutti i servizi di rete dovrà essere concordata tra il concessionario e le aziende erogatrici in modo da non pregiudicare l'attuazione degli interventi edilizi.

Art. 11-GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Proponente si impegna a prestare, al momento della stipula, fidejussione annuale rinnovabile automaticamente rilasciata da un primario Istituto di Credito o primaria Compagnia assicurativa degli importi relativi alla realizzazione – come da computi metrici allegati – e elencate all'articolo n.6 per un importo totale di : **€ 108.854,92**

L'Attuatore riconosce che, nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art. 23.

La restituzione delle garanzie avverrà, a richiesta dell'Attuatore, alla conclusione delle lavorazioni previste ed in seguito alle operazioni di collaudo come stabilito al precedente articolo 9.

Art.12-ALTRE SPESE

Gli Attuatori riconoscono che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per le opere di urbanizzazione e per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi, non sono comprensivi di ulteriori oneri che venissero stabiliti da Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, che saranno a carico dell'Attuatore.

Art. 13- TRASFERIMENTO AREE SOGGETTE AL PRESENTE ATTO

L'Attuatore si impegna, in caso di trasferimento anche parziale delle aree soggette al presente accordo, a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dai presenti accordi, che dovranno essere debitamente trascritti.

“L'attuatore dichiara di conoscere e di accettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Tradate in data..... a rogito dott.....:”

Le aree cedute per opere di urbanizzazione primaria e secondaria come illustrate nel progetto vengono trasferite al comune libere da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri reali di qualsiasi genere.

Art.14–EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA (regolamentata dalla Legge Regione Lombardia 08.07.2016 n° 16)

Sul sedime di proprietà e nel relativo sottosuolo l'Attuatore ha previsto di realizzare, nei tempi di validità del titolo abilitativo edilizio, un fabbricato di edilizia residenziale convenzionata. Gli alloggi, i box, e le loro pertinenze saranno ceduti in proprietà o in locazione convenzionata, per un periodo di tempo di almeno 8 (otto) anni dalla fine della convenzione, esclusivamente a persone fisiche aventi i requisiti di cui all'articolo 19.

Il canone massimo di locazione non potrà essere superiore al 5 % (cinque per cento) del valore di prima cessione e potrà essere oggetto di rivalutazione nei limiti e con le modalità previste dalle vigenti norme.

Art. 15-PREZZI DI CESSIONE

L'Attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Tradate a cedere in proprietà, in conformità ai contenuti della presente Convenzione, a persone fisiche aventi i requisiti di cui all'articolo 19, gli alloggi, i box auto, le cantine realizzandoli ad un prezzo medio convenzionato pari a € 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta al metro quadrato).

Tale prezzo tiene conto anche dei maggiori costi dovuti alle alte prestazioni energetiche degli edifici che saranno realizzati in classe energetica A1. Il prezzo sopra indicato sarà definito “prezzo convenzionato” dell'alloggio. Il prezzo sopra determinato non comprende gli oneri di seguito elencati, che l'Attuatore porrà a carico degli acquirenti esclusivamente senza necessità di preventiva autorizzazione:

- contributo di allacciamento agli Enti;
- spese notarili per cessione degli immobili realizzati e per l'accensione di mutui;

- eventuali varianti o migliorie calcolati rispetto al Capitolato generale delle opere, che comunque non potranno eccedere complessivamente il 10% (dieci per cento) del prezzo finale di cessione di ogni singolo alloggio.

Sin d'ora si conviene che una quota non superiore al 85% (ottantacinque per cento) del "costo al metro quadrato convenzionato" sopra indicato, potrà essere aggiornato in base alle variazioni dell'indice nazionale I.S.T.A.T. sul costo di costruzione.

L'Attuatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovrà presentare al Comune, prima del rilascio del Permesso di Costruire, la descrizione analitica dei lavori degli alloggi realizzandi.

L'Attuatore si obbliga a presentare al Comune il consuntivo finale relativo al costo degli alloggi convenzionati, dei box auto e delle cantinole e parti comuni contestualmente alla richiesta di agibilità dell'immobile. Nel consuntivo finale dovrà risultare il prezzo di assegnazione al metro quadrato di superficie commerciale degli alloggi e delle relative pertinenze, box auto, cantinole, balconi, terrazze, mansarde e parti comuni, ed eventuali migliorie.

La superficie commerciale dell'alloggio è determinata dalla somma delle sottoelencate voci:

- la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolata al 100 %;
- la superficie di balconi e cantine di pertinenza dell'alloggio calcolata al 50%;
- la superficie dei box calcolata al 60 %;
- la superficie dei giardini calcolata al 5 %;

la superficie sarà aumentata forfettariamente del 5 % per le parti comuni dell'edificio (scale, porticati, locali accessori etc...).

I prezzi finali di cessione in edilizia convenzionata dovranno essere conformi a quelli risultanti dall'applicazione della presente Convenzione.

Art. 16-LOCAZIONE

Ottenuta la certificazione di agibilità, l'Attuatore o chi ha preso in consegna l'immobile potrà locare una o più unità immobiliari non ancora cedute a persone fisiche in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 19.

Il canone di locazione non potrà essere superiore al 5% (cinque per cento) del valore dell'importo relativo ai parametri sopra indicati, oggetto di rivalutazione nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Tale canone sarà oggetto di rivalutazione in base alla variazione dell'indice nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Concluso il contratto di locazione, l'Attuatore potrà continuare a locare alle stesse condizioni primarie oppure potrà cedere l'unità immobiliare in proprietà a persone fisiche aventi i requisiti previsti dall'articolo 19 ed alle condizioni stabilite all'articolo 20.

Gli alloggi convenzionati e relative pertinenze realizzati dall'Attuatore potranno essere locati dalle persone fisiche acquisite anche nel primo quinquennio dalla data di prima cessione.

Art. 17-BOX IN ECCESSO RISPETTO A QUELLI PERTINENZIALI AGLI ALLOGGI

Qualora non fossero ceduti tutti i box, l'Attuatore ha la facoltà di procedere alla cessione in proprietà e/o locazione ad altre persone fisiche. Tali box potranno essere ceduti senza alcun vincolo di pertinenzialità.

Art. 18 VINCOLI, OBBLIGHI E DIVIETI

Gli alloggi, i box auto, le cantinole ceduti in edilizia convenzionata dall'Attuatore non potranno essere alienati a nessun titolo, ad eccezione di quanto previsto dal successivo comma del presente articolo, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione; il termine di 5 anni decorre dalla data di stipula del rogito notarile.

Su richiesta motivata e comprovata degli acquirenti, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti, la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al precedente comma, o il minor tempo in caso di deroga, la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, compresi i box auto riferiti agli alloggi stessi, potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dall'articolo 19, ad esclusione di quello relativo al reddito, che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva cessione.

L'Attuatore si impegna ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, delle loro pertinenze e delle loro parti comuni, il richiamo espresso alla presente Convenzione. Nel caso di trasferimenti successivi alla prima cessione, gli alloggi potranno essere ceduti a soggetti aventi i requisiti previsti al successivo art. 19, nel rispetto delle condizioni per la determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione degli alloggi in regime di edilizia convenzionata fissate dalla presente Convenzione.

Art. 19-REQUISITI SOGGETTIVI

Gli alloggi, i box auto, le cantinole che l'Attuatore realizzerà sull'area di sua proprietà dovranno essere ceduti in proprietà o locati a persone aventi i sottoelencati requisiti:

- a) in possesso della cittadinanza di uno stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in materia di immigrazione ed accoglienza;
- b) che si impegnino a trasferire la residenza nel Comune di Tradate entro 1 (uno) anno dalla data di sottoscrizione del rogito notarile e nel caso di locazione a svolgere attività lavorativa in uno dei Comuni appartenenti alle Provincie di Varese – Como – Milano;
- c) che non siano titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o convivente del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altro alloggio idoneo ai bisogni del proprio nucleo familiare nel Comune di Tradate; a tal fine è da considerare idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico – sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, (cucina- servizi- ingressi- disimpegno), pari a quelli dei componenti il nucleo familiare. Al fine della verifica di tali requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della stipula del preliminare di compravendita, l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'Ufficiale rogante avanti al quale verrà sottoscritto il rogito.

Nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto sia gravato di diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso alloggio non costituisce impedimento per l'assegnazione del nuovo alloggio.

- d) che fruiscono di un reddito annuo complessivo al momento del rogito per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata; oggi il decreto n° 2670 del 02/03/2020 Regione Lombardia fissa a €55.377,53 la fascia unica, incrementato del 50 % (cinquanta per cento) per redditi da lavoro dipendente e del 75 % (settantacinque per cento) per redditi da lavoro autonomo, con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico.

In presenza nel nucleo familiare di persone portatrici di disabilità o affette da grave infermità o particolarmente numerosi, l'Amministrazione Comunale potrà derogare dal limite sopra citato, determinando di volta in volta il limite massimo di reddito annuo complessivo del nucleo familiare in relazione allo stato della disabilità o del nucleo familiare.

Per quanto attiene alla composizione del nucleo familiare, nonché al metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'Edilizia Agevolata deliberate dalla Regione Lombardia; nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento della cessione dell'alloggio, si prende in esame il maggiore reddito di un solo componente del nucleo.

Possono essere acquirenti degli alloggi da realizzare dall'Attuatore anche le categorie qui di seguito elencate, sempre che gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a) – b) – c) - d):

- persone singole, purchè maggiorenni;
- soggetti comunque conviventi;
- nubendi.

Nel caso in cui gli acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi, i requisiti di cui alle lettere a) – b) – c) -d) dovranno esser posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi previsti dal presente articolo; tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote tra comproprietari dello stesso.

E' fatto obbligo per tutti gli acquirenti degli alloggi da realizzare dall'Attuatore di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula del rogito notarile e contestuale consegna dell'alloggio, a pena della risoluzione dei relativi atti di cessione.

Art. 20-REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE.

Prima fase di aggiornamento e revisione del prezzo di prima cessione

Il prezzo degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata potrà essere aggiornato per effetto della revisione per una quota non superiore all'85% (ottantacinque per cento) del prezzo di vendita di cui al precedente articolo 15 in base alle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione per un fabbricato residenziale, per mesi intercorrenti dalla data di stipula della presente Convenzione al mese antecedente la data di inizio lavori, avendo come base l'indice del mese di stipula della convenzione.

Successivamente all'inizio dei lavori, la revisione prezzi avverrà secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times (1 + 0,50 \times (I_f - I_i) / I_i)$$

dove:

Q_f=valore finale della quota residenziale;

Q_i=valore iniziale della quota residenziale;

I_f=indice ISTAT del costo di costruzione alla data di fine lavori;

I_i=indice ISTAT del costo di costruzione alla data di inizio lavori;

Seconda fase di aggiornamento e revisione del prezzo di prima cessione

Per le cessioni successive alla prima, la revisione del prezzo di prima cessione sarà regolamentata tenendo conto:

- degli incrementi dei costi di costruzione
- della vetustà degli alloggi
- dello stato di manutenzione degli alloggi.

Relativamente agli incrementi dei costi di costruzione, la rivalutazione del prezzo di prima cessione sarà calcolata applicando a tale prezzo la variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione, ridotti della metà della differenza algebrica tra il suddetto indice e l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Relativamente alla vetustà degli alloggi, sarà applicato il coefficiente di degrado, per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di costruzione dell'immobile, stabilito nel seguente modo:

- da 0 al 5° anno = nessuno;
- da 6° a 20° anno = 1%;
- da 21° a 50° anno = 0,50%.

Se si procederà a lavori di integrale ristrutturazione e di completo restauro dell'unità immobiliare, si terrà conto della data di ultimazione dei lavori comunque accertati.

Relativamente allo stato di manutenzione degli alloggi, saranno applicati i coefficienti previsti dall'art. 21 della Legge n. 392/1978 e dal D.M. 09.08.1978 e successive modifiche ed integrazioni. I criteri di revisione del prezzo di cessione rimangono validi entro i termini temporali eventualmente vigenti al momento del trasferimento della proprietà.

Art. 21-NULLITA' DI CESSIONE

E' colpita da nullità ogni cessione in violazione alle disposizioni di cui alla presente Convenzione con riguardo agli articoli da n° 13 a n° 20.

Art. 22-TRASMISSIONE DI ELENCHI

E' fatto obbligo all'Attuatore di trasmettere ai competenti uffici del Comune l'elenco definitivo degli acquirenti degli alloggi, comprensivo delle quote di competenza.

Art.23-SANZIONI

In caso di inadempienza da parte dell'Attuatore e in confronto anche di solo uno degli obblighi qui convenuti, il Comune potrà sospendere l'esecuzione in danno dell'inadempiente. Contestualmente alla sanatoria della/e inadempienza/ed a parte dell'Attuatore, il Comune provvederà a revocare il provvedimento di sospensione emesso. Ai sensi dell'articolo 8 della L. 10 / 1977 ogni pattuizione stipulata in violazione di quanto disciplinato dalla presente convenzione a proposito di prezzi di cessione e di canoni di locazione degli alloggi, è da ritenersi nulla per la parte eccedente rispetto a quanto fissato con il presente atto.

La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione comporta a carico del soggetto attuatore l'applicazione delle seguenti sanzioni:

- sanzione pecuniaria, sia per la locazione che per la vendita, di importo pari da due a tre volte la differenza tra due importi, in caso di locazione o di vendita a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri fissati nei precedenti articoli;
- risoluzione per inadempienza della convenzione qualora il soggetto attuatore dovesse costruire alloggi con caratteristiche diverse da quelle pattuite; in questo caso lo stesso soggetto attuatore sarà tenuto alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione.

Il Comune si riserva inoltre il diritto di dichiarare, in danno dell'Attuatore, la decadenza della convenzione qui sottoscritta anche 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 delle normative vigenti;
- inadempienze ad obblighi derivanti in materia di imposta conseguenti alla presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, potrà comportare anche l'applicazione delle seguenti sanzioni:

- perdita dei diritti, in tutto o in parte, derivanti dalla convenzione;
- obbligo del risarcimento dei danni;

il tutto a carico dell'Attuatore.

Art.24-CLAUSOLA GENERALE

Per quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione, si fa esplicito richiamo alle norme di legge.

Ai sensi della Legge 28.02.1985 n° 47 - art. 18, si allega a questo atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tradate in data prot.....
Le parti dichiarano che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici che qui interessano.

Art. 25-CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le eventuali controversie saranno deferite all'autorità giudiziaria competente – Foro di Varese . E' esclusa la clausola arbitrale.

Art.26-SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché i previsti stipulanti atti di cessione gratuita delle aree, si convengono a totale carico dell'Attuatore, che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legge.

Art. 27-NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.08.1942 n° 1150 e s.m.i. nonché alla L.R. Lombardia 11.03.2005 n° 12 es.m.i.

L'Attuatore

Il Comune
