

CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT03 DEL PGT VIGENTE VIA MONTE NEVOSO

L'anno il giorno di del mese di nella casa comunale di Tradate davanti a me dott..... notaio in iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di e senza l'assistenza di testimoni avendovi i comparenti rinunciato in comune accordo

sono presenti

Da una parte, in seguito denominata Amministrazione Comunale:

..... nato a il domiciliato per la carica presso la casa comunale la quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile Settore Urbanistica del COMUNE DI TRADATE, codice fiscale in seguito chiamato nel presente atto "Comune" che agisce ai sensi degli artt. _____ per l'attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. (approvazione del Piano Attuativo), esecutiva ai sensi di legge che a quest'atto si allega in copia conforme sotto la lettera "A"

e dall'altra parte:

- nato a (.....) il .../.../....., residente a (.....) in Via n..... C.F. in qualità di proprietario per 1/3 del mappale 863 e del mappale 6420;
- nato a (.....) il .../.../....., residente a (.....) in Via n..... C.F. in qualità di proprietario per 1/6 del mappale 863 e del mappale 6420;
- nato a (.....) il .../.../....., residente a (.....) in Via n..... C.F. in qualità di proprietario per 1/3 del mappale 863 e del mappale 6420;
- nato a (.....) il .../.../....., residente a (.....) in Via n..... C.F. in qualità di proprietaria per 1/6 del mappale 863 e del mappale 6420;

In seguito denominati nel presente atto “Attuatori”.

Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personalmente sono certo stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi degli artt. 12, 14 e 46 della LR 12/2005 e s.m. e i

PREMESSO CHE

- i signori sono proprietari dell’area di cui ai mappali della sezione censuaria di Abbiate Guazzone distinti al catasto terreni foglio 9 mappali n. 863 e 6420;

- nel Comune di Tradate è attualmente vigente il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale numero 16 del 21.06.2014 divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L., n. 48 – serie avvisi e concorsi – del 26/11/2014, la cui variante n. 9 è stata approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 30/09/2022, pubblicata su BURL n. 46 Serie Avvisi e Concorsi del 16/11/2022;

- dal punto di vista urbanistico, l’area oggetto del Piano Attuativo è individuata come segue:

- Ambito di Trasformazione AT03 area superficie reale di mq. 2.246,34

- l’area risulta essere libera da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, oneri reali e di godimento di terzi in genere, con gli indici di cui alla scheda dell’ambito allegata al documento di Piano;

- in data 09/03/2023 con richiesta prot. n. 3887 e successive integrazioni in data 11/04/2023, 29/04/2023, 12/05/2023 e 31/05/2023 i soggetti Attuatori hanno proposto all’Amministrazione Comunale l’esecuzione delle previsioni urbanistiche mediante presentazione di un Piano Attuativo, redatto dall’arch. Roberta Leo, con studio in Gallarate via Palestro 13, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1705 C.F. LEO RRT 72P65 B300J e dal Geom. Vincenzo Lombardo, con studio in Tradate Via Pasteur 2/d, iscritto al collegio dei geometri di Varese al nr 3119 CF LMB VCN 72C11 A176Y e costituito da:

Tav. 1. Inquadramento, planimetria e sezioni stato di fatto, fotografie.

Tav. 2. Scheda d'ambito, planimetria lotti e sezioni di progetto.

Tav. 3. Calcolo superfici terreno e lotti, identificazione mappale oggetto di cessione.

Tav. 4. Progetto planivolumetrico.

Tav. 5. Foto-inserimenti

Tav. 6 Pianta e prospetti edificio tipo e particolare finiture edificio tipo

Valutazione previsionale di impatto acustico

Relazione geologica

Schema di Convenzione

Relazione illustrativa

Visure catastali, documenti proprietari, delega e titoli di proprietà
Progetto invarianza idraulica
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
Particolare marciapiede.

- il Piano Attuativo risulta conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico ed alle vigenti normative nazionali e regionali in materia, al Regolamento Edilizio ed al Regolamento Locale d'Igiene, e l'attuazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute è subordinata alla stipula della presente convenzione;
 - il Piano Attuativo rispetta i parametri urbanistici del P.G.T. vigente, così che non necessita di VAS;
 - il Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione di Giunta Comunale .n. .. del ed approvato definitivamente con delibera di Giunta Comunale .n. del
- tutto ciò premesso fra le parti come sopra costituita con reciproco accordo,

SI STIPULA QUANTO SEGUE

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 urbanistica ed edilizia, al regolamento Edilizio e alle Norme Vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

Art. 2 – Autorizzazione alla Pianificazione Attuativa

Il Comune di Tradate autorizza la Pianificazione attuativa di cui al presente atto in conformità agli elaborati progettuali elencati in premessa.

Gli attuatori prestano al Comune la più ampia garanzia di proprietà e disponibilità dei terreni sopra indicati, 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 n. del che si intendono qui richiamati anche se non formalmente allegati alla presente convenzione.

Art. 3 – Realizzazione della Pianificazione attuativa

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. Sono previste come opere di urbanizzazione con oneri a totale carico del lottizzanti la realizzazione di un marciapiede di larghezza m. 1,50 sul mappale n. 863 lungo la Via Monte Nevoso con relativo frazionamento e la sua cessione gratuita al Comune di Tradate Come previsto dalla scheda AT03 del Documento di Piano i lottizzanti cedono a titolo gratuito al Comune di Tradate il mappale n. 6420 sito in zona via Brandenera.

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 telefonica e dati;
- rete energia elettrica;
- rete illuminazione stradale;
- rete acqua potabile;
- altre reti necessarie.

Oltre alle reti sopra indicate sarà a totale carico dei lottizzanti la realizzazione delle strade private di accesso ai lotti, la successiva manutenzione ordinaria e straordinaria comprensiva dei sottoservizi presenti, nonché la pulizia e spazzatura neve, la manutenzione di eventuali aiuole o aree verdi e l'illuminazione stradale.

Rimane altresì a carico dei lottizzanti la realizzazione del marciapiede lungo la via Monte Nevoso, come indicato anche all'art. 3 della presente convenzione, con relativo spostamento dei pali di e-distribuzione.

Il posizionamento dei contatori dei sottoservizi dovrà avvenire in prossimità del confine di proprietà lungo la Via Monte Nevoso.

Il contributo degli oneri di urbanizzazione primaria verrà 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 degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà 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 degli attuatori per le opere di urbanizzazione saranno versate con le modalità fissate dal Permesso di Costruire.

Art. 6 - 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 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. 7 – Opere di urbanizzazione primaria: allacciamento ai pubblici servizi

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. 8 - Cessione di area destinata a standard urbanistici

Gli Attuatori, all'atto della stipula della presente convenzione, cedono al Comune che accetta a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la proprietà dell'area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art. 9 della L.R. 12/2005 a destinazione pubblica esterna al perimetro di piano pari a mq 2.165 così come meglio evidenziata nella Tav. 3 del P.A. e come meglio descritta nella relazione tecnica allegata.

Tale area è così identificata al catasto terreni del Comune Censuario di Tradate: sez. Tradate Foglio 9 particella n. 6420 qualità Seminativo Arborato classe 3 R.D. €. 11,18 R.A. €. 11,18 Superficie 2.165,00 mq.

Il dimensionamento dell'area a standard è stato effettuato in conformità a quanto previsto dal Documento di Piano del P.G.T. vigente considerando la volumetria potenziale quale definizione assunta nel P.G.T. vigente come quella indicata nella scheda relativa all'Ambito di Trasformazione AT03

Volume massimo insediabile mq 980,00;

Superficie a Standard minima da cedere mc 980,00 /100 x 18 = mq 176,40;

dal Documento di Piano del P.G.T. vigente, l'area costituente quota obbligatoria in cessione è pari a mq 176,40.

L'area standard in cessione così come individuata dagli elaborati di progetto è pari a mq 2.165,00 mappale n. 6420 + marciapiede mq 109,07 totale 2.274,07 mq maggiore rispetto alla superficie standard richiesta. La maggior superficie ceduta al comune risulta pari a mq 2.097,67, viene trasferita al Comune all'atto della firma della presente convenzione.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione a scomputo

Le opere di urbanizzazione vengono svolte con onere a totale carico dei lottizzanti.

Non è previsto alcuno scomputo oneri.

Art. 10 - Opere di urbanizzazione primaria: tempi e modalità di esecuzione

Realizzazione di marciapiede lungo la via Montenevoso per una Larghezza di ml 1,50 e lunghezza lungo tutto il fronte del mappale oggetto di lottizzazione. Superficie di mq 109,07

L'opera verrà realizzata dagli attuatori entro 2 anni dalla convenzione e comunque prima del rilascio dell'agibilità della prima unità abitativa realizzata.

Art. 11 - Destinazioni d'uso

Gli Attuatori si impegnano a destinare gli immobili realizzati nell'ambito del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione esclusivamente alle seguenti funzioni, così come previste dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione AT03:

Funzione principale: Residenziale (R).

Art. 12 - Norme particolari che regolano la Pianificazione Attuativa

Le costruzioni previste nel Piano Attuativo dovranno essere realizzate in conformità alle previsioni del presente Piano nel rispetto di tutte le norme del Regolamento Edilizio e del PGT vigente, con le modalità e nei tempi previsti dal precedente articolo 10.

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 dalla scheda di ambito, e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, non necessita di approvazione di preventiva variante.

E' consentita la cessione di volume, superficie coperta e area a verde tra i singoli lotti senza variante di piano purché si rispettino le superfici totali e gli indici globali di piano. La cessione dovrà essere ratificata mediante atto registrato e trascritto.

Mentre gli ingombri dei fabbricati previsti in progetto (di cui alla medesima tavola 4) sono riportati a puro titolo indicativo e potranno trovare successiva diversa specificazione in fase di presentazione dei singoli Permessi di Costruire (SCIA o altro titolo abilitativo equipollente).

Art. 13 – Collaudi e Direzione Lavori

I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a carico degli Attuatori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali ed il collaudo degli stessi è riservato (compatibilmente con le vigenti normative) all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico comunale o di tecnico all'uopo incaricato, con spese a carico degli Attuatori sulla base di quanto verrà stabilito con successiva deliberazione di Giunta Comunale.

Il collaudo finale verrà effettuato entro 90 giorni dalla comunicazione di fine lavori opportunamente documentata e segnalata.

Qualora il Comune non procedesse nei termini previsti ai collaudi di cui sopra e senza giusta causa, previa apposita diffida ad adempiere notificata al Comune, gli Attuatori procederanno all'esecuzione degli stessi, a norma di legge, richiedendo la nomina all'albo degli ingegneri di Varese e nominando un tecnico della terna proposta dall'albo. Tali collaudi saranno successivamente fatti propri dal Comune di Tradate.

Art. 14 – Garanzie

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di cui all'art.3 e fino alla approvazione del verbale di collaudo gli Attuatori presentano, contestualmente alla stipula della presente convenzione garanzia fidejussoria rilasciata da un primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione dell'importo di € 14.042,90 pari all'importo stimato delle opere di urbanizzazione comprensivo di IVA da realizzarsi e quantificato con computo metrico.

La fidejussione sarà automaticamente rinnovabile senza specifica richiesta da parte del Comune sino a che il Comune, verificati gli adempimenti di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, non ne restituisce i titoli con dichiarazione liberatoria.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, previa diffida ad adempiere in congruo termine, gli Attuatori autorizzano sin d'ora il Comune a disporre della fidejussione di cui sopra nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e comunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti e/o prelievi che il Comune dovrà effettuare.

La garanzia dovrà operare a prima richiesta, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna e con l'obbligo di versare la somma richiesta entro il limite dell'importo garantito entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta. A tal fine, il documento stesso dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro i 15 giorni sopra indicati.

La fidejussione verrà ridotta proporzionalmente in relazione alle opere di urbanizzazione eseguite sulla base di certificazione da redigersi da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, previa comunicazione da parte degli Attuatori, e verifica, da parte dell'Ufficio Tecnico, sullo stato di avanzamento dei lavori.

Art. 15 – Alienazione delle aree

Il Soggetto Attuatore, qualora proceda alla alienazione delle aree incluse nel Piano Attuativo, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola che dovrà essere specificamente approvata dagli 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 del Piano Attuativo stipulata con il Comune di Tradate in data _____ a rogito dott. _____ subentrando in tutti gli oneri ed obblighi solidalmente con la parte venditrice”.

Art. 16 Disposizioni finali.

Il soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune il progetto di ogni singola costruzione e di qualsiasi altra opera attinente, a realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini stabiliti dai relativi titoli abilitativi.

Art. 17 Sorveglianza.

Per le opere di urbanizzazione, ferme le prescrizioni imperative di legge in ordine ai 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 muniti di titolo abilitativo.

Art. 18 - Spese e tasse.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e numero ____ copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare, da consegnare al Comune di Tradate entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico del Soggetto attuatore tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto di cessione con il presente atto e quelle relative al successivo atto di identificazione catastale delle stesse.

Art. 19 - Clausola compromissoria.

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà deferita all’autorità giudiziaria competente – Foro di Varese. E’ esclusa la clausola arbitrale.

Tradate li,