

SCHEMA ATTO CONVENZIONALE**PIANO PARTICOLAREGGIATO****AREE COMPRESSE TRA LE VIE:
TOTI – CANTONI – MATTEOTTI – COLOMBO
SUB-COMPARTO AMBITI 4-5-6-6.1**

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 10.12.2001 è stato adottato il Piano Particolareggiato localizzato tra le Vie Toti, Cantoni, Matteotti e Colombo, con varianti introdotte secondo le procedure di cui alla L.R. 23/97 e successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 25.03.2002, vigente a seguito di pubblicazione B.U.R.L. n. 16 in data 17.04.2002;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 19.03.2010 è stato approvato il PGT (Piano di Governo del Territorio), vigente a seguito di pubblicazione sul BURL n. 22 "Serie inserzioni e concorsi" del 03.06.2010;
- ai sensi dell'art. 17, comma 3 della Legge 1150/1942, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato senza che sia stato presentato un nuovo piano ai sensi del comma 2 dello stesso articolo, "il Comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purchè non modificano la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal Consiglio Comunale senza applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16";
- il piano particolareggiato, la cui validità era fissata in 10 anni dall'entrata in vigore del Piano stesso, è scaduto il 16.04.2012;
- le società A&D Costruzioni Marsano srl con sede in Garbagnate Milanese, via Bernardino Zenale n. 34 e Azzurra Costruzioni Edili srl, con sede in Saronno, via G. Ferrari n. 29 hanno presentato al Sindaco una proposta di formazione e attuazione di singoli sub-comparti del Piano Particolareggiato suddetto, di cui hanno la titolarità;

Allegato alla delibera di C.C. n. 5 del 12.02.2016

- l'area oggetto della proposta suddetta è contrassegnata catastalmente come segue e più precisamente individuata nelle planimetrie di cui alla Tav. 1:

catasto fabbricati fg 8:

mapp. 1435 sub. 1-2 (correlato al terreni mapp. 300);
mapp. 300 sub. dall'1 al 6;
mapp. 433 sub. 501;
mapp. 299 sub. dall'1 al 33 e 35 (correlato al terreni 295, 297, 680);
mapp. 295 sub. 34 (correlato al terreni 295, 297, 680);
mapp. 480 dal sub. 1 al 4 (correlato ai terreni mapp. 295, 297, 680);

catasto terreni fg logico 1:

mapp. 434;
mapp. 677;

- sull'area suddetta possono essere realizzati, secondo la normativa vigente un totale di mc. 11.668,98 di volume, calcolato come da disposizioni vigenti nel Comune;
- i richiedenti hanno titolo alla presentazione della richiesta e che pertanto la domanda di convenzione può essere accolta;

tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto, tra il Comune di Castellanza, rappresentato dal Signor , nato a il, autorizzato per i presenti atti con Decreto Sindacale n. del, domiciliato per la carica presso la residenza municipale nella sua qualità di, codice fiscale, d'ora in poi per brevità detto "il Comune"

e le società **A&D Costruzioni Marsano srl** con sede in Garbagnate Milanese, via Bernardino Zenale n. 34 rappresentata dal Signor , nato a , il , nella sua qualità di , e **Azzurra Costruzioni Edili srl**, con sede in Saronno, via G. Ferrari n. 29, rappresentata dal Signor , nato a , il , nella sua qualità di , d'ora in poi per brevità detti "i Soggetti Attuatori".

L'anno duemila....., il mese, il giorno con la presente convenzione si conviene e si stipula quanto segue:

Allegato alla delibera di C.C. n. 5 del 12.02.2016

Art.1 – ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

Fanno parte integrante della presente convenzione:

- a) le premesse;
- b) il progetto di piano particolareggiato costituito dai seguenti elaborati:
 - relazione di progetto – tabelle di calcolo
 - n. 19 tavole di piano.

Art.2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Sull'area oggetto di convenzione, i soggetti attuatori si impegnano a costruire (o ristrutturare) edifici ad uso residenziale e commerciale e relativi servizi secondo le indicazioni del piano particolareggiato di cui alle premesse e per una densità edilizia massima non superiore a quella consentita dalle prescrizioni del piano particolareggiato stesso.

L'intervento prevede in particolare la realizzazione di un complesso di edifici con n. 6 unità immobiliari commerciali e 61 unità immobiliari residenziali, come risulta dalle tavole di progetto allegate sotto la lettera "A", per un totale di mc. 11.668,98 di volume e di mq. 1.691,90 di superficie coperta.

Art.3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

- a) Opere di urbanizzazione primaria:

sono a carico dei soggetti attuatori tutte le opere necessarie ad allacciare i costruendi fabbricati ai pubblici servizi, si specificano come tali:

- rete acquedotto;
- rete fognaria;
- rete telefonica.

Le linee da eseguirsi a cura dei soggetti attuatori devono allacciarsi alle reti municipali in Via nei punti assegnati dall'Amministrazione; i diametri di dette reti saranno verificati dall'Amministrazione la quale potrà ordinare un dimensionamento maggiore al fine di garantire i servizi nell'immediato circondario o secondo i piani generali dei servizi; tali eventuali maggiori oneri non daranno luogo ad alcun compenso così come non darà luogo ad alcuna rivalsa l'eventuale futuro allacciamento di altre utenze, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Le opere e relativi oneri di cui al presente paragrafo passeranno in proprietà dell'Amministrazione, dopo collaudo favorevole, dietro semplice richiesta scritta della

Allegato alla delibera di C.C. n. 5 del 12.02.2016

stessa o in alternativa da parte dei soggetti attuatori; fino a tale data ogni onere di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sarà a carico dei soggetti attuatori, eredi e o comunque aventi causa; qualora, all'atto del trasferimento, le opere non fossero riscontrate in perfetta efficienza, i soggetti attuatori dovranno provvedere alla rimessa in pristino a sue cure e spese prima del definitivo trasferimento al Comune.

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

si dà atto che il piano particolareggiato prevede la realizzazione, entro il perimetro del piano stesso, delle seguenti opere:

- sistemazione della piazza interna in cessione a standard (tav. 9a e 9b)
- sistemazione corte interna in cessione a standard (tav. 9a e 9b)
- sistemazione portico interno in cessione a standard (tav. 9a e 9b)
- formazione camminamento pedonale, per futuro collegamento alla via Borsano in cessione a standard (tav. 9a e 9b);

si dà atto che il piano particolareggiato prevede la realizzazione, all'esterno del perimetro del piano stesso, in area adiacente al sub-comparto, delle seguenti opere:

- sistemazione della piazza pubblica, già di proprietà del Comune.

Per le opere sopra elencate è stato preventivato un importo di spesa di € 260.734,47 come risultante dal computo metrico allegato alla proposta di attuazione del sub-comparto. Le opere di urbanizzazione secondaria verranno prese in carico dal Comune dopo la loro ultimazione ed il favorevole collaudo. Le operazioni di collaudo, anche di quote funzionali di opere, saranno oggetto di specifico verbale da approvarsi da parte del Comune. Qualora all'atto del collaudo risulti che la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ha comportato l'esecuzione di opere inferiori a quelle previste nel computo metrico, i Soggetti Attuatori si impegnano a corrispondere la differenza a semplice richiesta del Comune mediante l'esecuzione di ulteriori opere, concordate fra le parti, fino alla concorrenza dell'importo del computo metrico.

Art.4 – CONTRIBUTO PER SPESE DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

I Soggetti Attuatori, suoi eredi o aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005 e s.m.i., si impegnano a:

- a) cedere gratuitamente, entro trenta giorni dal rilascio dei primi permessi di costruire o atti equipollenti per l'avvio dei lavori di edificazione e/o ristrutturazione di cui all'Art. 2, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, quali

Allegato alla delibera di C.C. n. 5 del 12.02.2016

individuare nella Tav.9 di Piano per un totale di mq 1.485, meglio identificate in seguito ad apposito frazionamento redatto a cura e spese a carico dei soggetti attuatori in seguito alla demolizione dei fabbricati esistenti; si specifica che la superficie adibita a parcheggi pertinenziali sottostante le aree oggetto di cessione, resterà di proprietà dei soggetti attuatori. La proprietà dei soggetti attuatori si estende non oltre l'estradosso del solaio di copertura esclusi sottofondo e pavimentazione che restano di proprietà dell'amministrazione comunale. Qualora dovessero verificarsi delle varianti nell'identificazione delle aree pubbliche/in cessione a seguito di progetto edilizio realizzato od a seguito di rilievo strumentale conseguente la demolizione e spianamento dell'area queste non costituiranno variante al piano.

- b) monetizzare la mancata cessione di aree per urbanizzazioni secondarie per un totale di mq. 2.237,83 (pari a mq. 31,77 dato di PRG x mc. 10.671,48/100 per la destinazione residenziale sommato al 100% della superficie commerciale pari a mq 332,50 detratta la superficie in cessione pari a mq. 1.485), valutate in complessive € 112.447,60 (pari a €/mq. 50,25 x mq. 2.237,83).

I Soggetti Attuatori, inoltre, a valere per sé, suoi eredi o comunque aventi causa, si impegnano:

- c) alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria con le modalità e nella misura vigenti nel Comune all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o atti equipollenti; il presente importo sarà commisurato al volume concesso con lo specifico atto autorizzativo; eventuali funzioni specifiche, compatibili con le destinazioni di piano esecutivo, daranno luogo all'applicazione delle relative disposizioni in materia;
- d) alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria con le modalità e nella misura vigenti nel Comune all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o atti equipollenti; il presente importo sarà commisurato al volume concesso con lo specifico atto autorizzativo; eventuali funzioni specifiche, compatibili con le destinazioni di piano esecutivo, daranno luogo all'applicazione delle relative disposizioni in materia;
- e) al pagamento del contributo sul costo di costruzione con le modalità e nella misura vigenti nel Comune all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o atti equipollenti; il presente importo sarà commisurato al volume concesso con lo specifico atto autorizzativo; eventuali funzioni specifiche, compatibili con le

Allegato alla delibera di C.C. n. 5 del 12.02.2016

destinazioni di piano esecutivo, daranno luogo all'applicazione delle relative disposizioni in materia;

- f) al pagamento del rimborso delle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per le spese generali del piano esecutivo, per la somma di €15.869,81 (pari a €/mc 1,36 x mc. 11.668,98).

A parziale scomputo dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria i soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di sistemazione delle aree a standard previste in cessione nonché della piazza di proprietà pubblica adiacente al sub-ambito oggetto di intervento; tutti i lavori verranno realizzati a misura sino al raggiungimento dell'importo complessivo di € 260.734,47 come risultante dal computo metrico allegato alla proposta di attuazione del sub-comparto, da confermarsi in seguito all'esecuzione del collaudo e comunque per un importo non inferiore a € 260.734,47.

Si da atto che risultano già versate le seguenti somme quale anticipo del contributo di costruzione previsto:

- € 169.000,00 versati in data 21.11.2007 e 14.11.2008 per contributo di costruzione relativo all'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'Ambito 4 del Piano di Recupero, non eseguito, ambito compreso nel sub-comparto oggetto di intervento;

I Soggetti Attuatori, per sè, suoi eredi o comunque aventi causa, allegano alla presente convenzione, sub. "D", polizza fideiussoria assicurativa n. , rilasciata da, per la complessiva cifra di € 260.734,47 a garanzia del preciso e puntuale adempimento delle opere di sistemazione delle aree a standard previste in cessione nonché della piazza di proprietà pubblica adiacente al sub-ambito oggetto di intervento.

Il Comune, con il presente atto, vende ai soggetti Attuatori l'area necessaria a realizzare la rampa di accesso all'area a parcheggio pertinenziale all'insediamento posta al piano interrato, come indicato nelle tavole di progetto (tav. 9), al prezzo di € 10.000,00 (50,25€/mq x mq 200) da corrispondere all'atto della stipula della convenzione.

Art.5 – MODALITA' DI PAGAMENTO E TEMPI DI ESECUZIONE DEI LAVORI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Gli importi di cui al precedente art.4 vengono corrisposti con le seguenti modalità:

- 1- relativamente al punto "4b": in uno con la stipula della presente convenzione
- 2- relativamente al punto "4 c,d,e": secondo le modalità previste per il rilascio dei singoli permessi di costruire;

Allegato alla delibera di C.C. n. 5 del 12.02.2016

- 3- relativamente al punto "4f": in uno con la stipula della presente convenzione;
- 4- relativamente all'area per la rampa di accesso: in uno con la stipula della presente convenzione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste a carico del Concessionario e di cui al precedente art.3 deve avvenire in modo da garantire l'ultimazione dei manufatti necessari per il rilascio del certificato d'uso dei fabbricati realizzandi.

Il certificato di collaudo delle opere di cui al precedente punto costituisce titolo idoneo allo svincolo della relativa quota parte della fidejussione prestata ai sensi del precedente art.4.

Art.6 – SUCCESSIVI ATTI DI VENDITA

E' consentito il trasferimento degli edifici realizzati e con essi dell'area oggetto della presente convenzione nonché delle aree non ancora edificate a condizione che negli atti di trasferimento siano inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa:

- a) dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a rispettarla;
- b) dichiara altresì di impegnarsi ad inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme della presente convenzione.

Art.7 – PUNTI FISSI

I soggetti Attuatori si obbligano a tracciare a proprie cure e spese la delimitazione dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del Piano Particolareggiato con gli opportuni riferimenti.

I punti fissi approvati dal Comune si intendono definitivi ad ogni effetto.

Art.8 – CAUSE DI CESSAZIONE DELLA VALIDITA' DELLA CONVENZIONE.

E' in facoltà del Comune ritenere risolta di diritto la presente convenzione, incamerando quindi sia gli importi fideiussori, che ogni importo a qualsiasi titolo versato alle casse Comunali, nelle seguenti ipotesi:

- a) quando si siano violati gli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli e non si sia provveduto a ripristinare la situazione in conformità ai patti, nonostante l'invito del Comune e trascorsi 60 giorni dall'invito stesso;

Allegato alla delibera di C.C. n. 5 del 12.02.2016

- b) quando i lavori di costruzione non siano stati iniziati o completati alle date previste dalla convenzione o dagli atti connessi salvo gravi motivi di forza maggiore.

Le parti danno atto che dette azioni di autotutela dell'Amministrazione Comunale non sono esaustive e non pregiudicano, da parte della stessa, il ricorso sia alla giustizia ordinaria che amministrativa.

Art.9 – RILASCIO DEI CERTIFICATI D'USO

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità, di agibilità e di uso dei locali se non quando dai Soggetti Attuatori, o da chi per essi, siano stati adempiuti tutti gli obblighi sorgenti dalla presente convenzione.

Art.10 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata della presente convenzione è fissata in anni 10 dalla data della sua sottoscrizione.

Art.11 – TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

I contraenti comparenti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari rinunciando all'iscrizione ipotecaria e sollevando il Conservatore da ogni responsabilità.

Art.12 – ONERI DI TRASCRIZIONE E REGISTRAZIONE

Le spese del presente atto inerenti e conseguenti sono a carico dei Soggetti Attuatori i quali possono avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti disposizioni in materia.

I Soggetti Attuatori dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione ipotecaria che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed all'uopo solleva il Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art.13 – NORME FINALI

Per quanto contenuto nel presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica del 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, il DPR 380/2001 e la LR 12/2005, fermo restando che le pattuizioni di cui alla presente convenzione hanno carattere vincolante per tutte le parti contraenti.

Allegato alla delibera di C.C. n. 5 del 12.02.2016

Art.14 – DOMICILIO DELLE PARTI

Le parti, a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio: il Comune presso il Palazzo Municipale in Castellanza (VA) e i Soggetti Attuatori in

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Responsabile del Settore

I Soggetti Attuatori