

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
in CUGLIATE FABIASCO – S.S. 233**

**SCHEMA CONVENZIONE**



## **PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**S.S. 233 Varese - Ponte Tresa**

### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE “ATc1”**

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

## **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

## **BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO AMBITO “ATc-1”**

L'anno ..... il giorno .... del mese di ..... in Cugliate Fabiasco, presso il Municipio in Via Roma 26, innanzi a me ..... notaio in ....., iscritto al Collegio notarile di ..... assistito dai testimoni noti, ed aventi i requisiti di legge

### **SI SONO COSTITUITI**

- **Comune di Cugliate Fabiasco** (c. f. ....)  
con sede in Cugliate Fabiasco, Piazza Vittorio Andreani 1, nella persona del Responsabile Servizio Tecnico geom. .... nato a ..... il ..... ed ivi residente in via ..... n. .... che interviene al presente atto in quanto autorizzato in forza delle deliberazioni della Giunta Comunale n. .... del ....., esecutiva ai sensi di legge, nonché in forza del decreto sindacale ..... prot. .... che in copia conforme all'originale si allegano sotto la lettera .....
- **SOC. “ERRE-S COSTRUZIONI s.r.l.”**  
con sede legale in Varese, Via Dandolo n. 5, iscritta presso il Registro delle Imprese di Varese numero di iscrizione e codice fiscale 03305160123, in persona dell'Amministratore Unico Sig. Ronchetti Stefano, nato a Varese il 1/10/1974, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito dei poteri rappresentativi ed a quanto infra autorizzato in forza del vigente statuto sociale, proprietaria del terreno sito in Cugliate Fabiasco contraddistinto nella mappa catastale del Comune censuario di Cugliate Fabiasco, foglio logico 9 e reale 7 con le seguenti particelle: 1649, 1654, 4642, 4644, 4653, 4835, 4836, 4837, 4638 della superficie catastale di complessivi mq. 6.540,00, di seguito denominato “Proponente”

### **PREMESSO**

1. che il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 11/11/2011, entrato in vigore il 04/04/2012 con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 14, individua le succitate aree di proprietà in ambito “ATc1: ambito di trasformazione urbanistica ad uso prevalentemente commerciale”;

2. che lo strumento urbanistico di cui al precedente punto 1 ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato "AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATc1"
3. che il Proponente ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni di P.G.T. mediante un Piano Attuativo (P.L.) convenzionato d'iniziativa privata ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale della Lombardia n. 12/2005;
4. che la superficie catastale delle aree di proprietà ammonta complessivamente a mq. 6.540,00 a fronte di una superficie reale di mq. 6.722,05, così come determinata sulle tavole progettuali allegate su supporto informatico,
5. che la superficie delle aree di proprietà ricomprese nell'ambito assoggettato a Piano Attuativo, al netto della porzione del mappale 4837 esterna all'ambito, assomma complessivamente a mq. 6.053,05, così come desumibile dalle tavole progettuali allegate su supporto informatico,
6. che il Piano di Lottizzazione, quale risultante dagli elaborati tecnici predisposti dall'arch. Domenico Iarossi, è composto da:
  - relazione tecnico-illustrativa
  - schema di convenzione
  - tavole grafiche nel numero di 4tutti all'uopo presentati ed esaminati con esito favorevole dalla Commissione ..... in data .....
7. che il Documento di Piano per l'ambito di trasformazione "ATc1" prevede i seguenti indici e parametri edilizi:
  - SIp massima: mq. 3.200,00
  - Sc massima: mq. 1.600,00
  - H massima: ml. 10,00
  - Destinazioni d'uso: non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella commerciale ad eccezione dell'artigianato produttivo e dell'artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli
8. che il presente Piano attuativo "ATc1" prevede i seguenti indici e parametri edilizi:
  - SIp massima: mq. 3.200,00
  - Sc massima: mq. 1.600,00
  - H massima: ml. 10,00
  - Destinazioni d'uso: commerciale per una SIp massima pari a mq. 1.600,00  
artigianale per una SIp massima pari a mq. 1.600,00
9. che in base alle tabelle degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attualmente in vigore nel Comune di Cugliate Fabiasco il Lottizzante dovrebbe versare a favore del Comune di Cugliate Fabiasco un importo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre ad oneri per smaltimento rifiuti per la parte artigianale, pari a **€ 82.960,00** così determinato:
  - per la destinazione d'uso commerciale
    - urbanizzazione primaria mq. 1.600 x €/mc. 28,05 = €. 44.880,00
    - urbanizzazione secondaria mq. 1.600 x €/mq. 7,00 = €. 11.200,00
  - per la destinazione d'uso artigianale

- urbanizzazione primaria	mq. 1.600 x €/mc.	9,09 = €.	14.544,00
- urbanizzazione secondaria	mq. 1.600 x €/mq.	4,29 = €.	6.864,00
- oneri smaltimento rifiuti	mq. 1.600 x €/mq.	3,42 = €.	5.472,00

-----  
totale oneri d'urbanizzazione €.

			82.960,00
--	--	--	-----------

10. che il Lottizzante dovrebbe cedere senza corrispettivo alcuno e/o monetizzare al Comune di Cugliate Fabiasco una superficie minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari a mq. 2.720,00 calcolata, ai sensi dell'art. 6 dell'articolato del Piano dei Servizi, sulla base di:
- per nuovi insediamenti di carattere commerciale (medie strutture): 150% della SIp in progetto
  - per nuovi insediamenti di carattere industriale o assimilabile: 20% della SIp in progetto
- e così determinata in sede di Piano Attuativo:
- SIp in progetto ad uso commerciale: mq. 1.600,00 x 150% = mq. 2.400,00
  - SIp in progetto ad uso artigianale: mq. 1.600,00 x 20% = mq. 320,00
11. che si è concordemente convenuto di sostituire la cessione delle aree di cui al precedente punto con la monetizzazione delle stesse per un importo complessivo di €. 163.200,00 (mq. 2720,00 x €/mq. 60,00)
12. che ai sensi dell'art. 43, comma II-bis, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 7 del Piano dei servizi, ogni intervento di trasformazione integrante nuova costruzione che sottragga superfici agricole nello stato di fatto è gravato da un contributo aggiuntivo determinato nella misura del 5% del contributo concessorio (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).
13. che il Lottizzante dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

## VISTI

- la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo presentata al protocollo comunale al n.... del .... e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. ....;
- la procedura seguita ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005;
- la deliberazione del Consiglio comunale n.... in data ....., esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;  
*(oppure, in presenza di osservazioni)*  
in seguito ai quali sono pervenute n. .... osservazioni;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. .... in data ....., esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;  
*(oppure, in presenza di osservazioni)*  
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;

- la nota prot. .... in data..... con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia dei provvedimenti di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999 n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

## **TUTTO CIO' PREMESSO**

tra il **COMUNE DI CUGLIATE FABIASCO** e il **PROPONENTE** quale proprietario delle aree interessate dall'intervento,

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 – OBBLIGO GENERALE**

1. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante fino al completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente si obbliga per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### **ARTICOLO 3 – DURATA E ATTUAZIONE**

1. Il Piano di Attuativo ha una validità di anni 5 dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte del Consiglio comunale.

2. Tutti gli interventi contemplati dal Piano Attuativo dovranno essere ultimati entro il termine di cui al comma precedente.
3. In fase di esecuzione dovranno essere rispettate le caratteristiche planivolumetriche indicate nelle tavole di progetto mentre non sono da ritenersi vincolanti le soluzioni architettoniche indicate.
4. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione in fase di esecuzione di modificazioni plani- volumetriche a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento urbanistico stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### **ARTICOLO 4 – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI**

1. Per dare inizio all'esecuzione dei lavori dei singoli progetti esecutivi il Soggetto Attuatore dovrà ottenere gli appositi e preventivi provvedimenti abilitativi il cui rilascio sarà comunque subordinato alla stipula del presente atto.
2. L'ammontare e le modalità di versamento del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri di smaltimento rifiuti verranno determinate, relativamente ad ogni singolo provvedimento abilitativo, in base alle disposizioni comunali in vigore al momento del rilascio del provvedimento abilitativo stesso.

#### **ARTICOLO 5 – OPERE/ ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA-SECONDARIA**

1. Il Proponente viene esonerato dall'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria sia per la particolare localizzazione dell'ambito nel contesto territoriale sia perché la zona interessata dal Piano Attuativo ne risulta già sufficientemente dotata.
2. In alternativa totale alla realizzazione diretta delle suddette opere il Proponente, per sé e per eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a corrispondere, secondo le modalità di pagamento in vigore al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi, il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla Deliberazione Comunale di cui all'articolo 44 della legge regionale 12/2005.

#### **ART. 6 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. Non essendo prevista a carico del Proponente la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte di quelle secondarie non si prevede a carico del proponente la corresponsione di idonee garanzie finanziarie.

## **ARTICOLO 7 – FABBISOGNO AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO**

1. Il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indotto dal presente Piano Attuativo, calcolato in base alle disposizioni del Piano dei Servizi del Comune di Cugliate Fabiasco, come indicato nelle premesse, è pari complessivamente a mq. 2.720,00

## **ARTICOLO 8 – INDIVIDUAZIONE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO**

1. Con riferimento al precedente articolo le Parti concordemente convengono la non opportunità di localizzare in questo ambito aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
2. il Proponente pertanto, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, non reperisce aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (sia internamente che esternamente all'ambito territoriale interessato dal Piano Attuativo) e si impegna a corrispondere, al momento della stipula del presente atto, la monetizzazione convenzionale per le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico non cedute per una superficie pari a mq 2.720,00.
3. Tale somma, calcolata sulla base dei costi di acquisizione delle aree nel Comune di Cugliate Fabiasco pari a €. 60,00/mq., risulta pari a **€ 163.200,00**(centosessantatremiladuecento/00)

## **ARTICOLO 9 – MAGGIORAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Visto che gli interventi contemplati dal Piano Attuativo comportano la sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, il Proponente si impegna al versamento, al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi agli interventi edilizi, della maggiorazione del 5% (cinque per cento) del contributo concessorio (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

## **ARTICOLO 10 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Ai sensi dell'art. 15 del Piano delle Regole e della scheda "Funzioni e carichi urbanistici per gli ambiti di trasformazione" allegata al Documento di Piano il Proponente si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare parcheggi pertinenziali (carichi urbanistici) nella seguente misura minima:
  - 1posto auto/20 mq. di SIp effettivamente destinata alla vendita per la funzione commerciale, di cui almeno il 60% aperti ai fruitori
  - 1posto auto/60 mq. di SIp per la funzione artigianale, di cui almeno il 50% aperti ai fruitori.I posti auto pertinenziali (carichi urbanistici) indicati nella tavola "Planivolumetrico" sono indicativi sia nella loro quantificazione che nella loro localizzazione e dovranno essere puntualmente individuati in sede di progetto architettonico stante la loro natura strettamente correlata alle superfici di pavimento in progetto.



## **ARTICOLO 11 – ALLACCIAMENTI ALLE RETI**

1. Il Proponente si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:
  - a collegare a proprie spese le proprie reti alle reti dei pubblici servizi esistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli Uffici comunali preposti.
  - a sostenere i costi relativi ad eventuali potenziamenti delle reti, qualora ritenuti necessari da parte dell'Ente Gestore delle Reti, in funzione delle potenzialità richieste.

## **ART. 12 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Proponente, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - Ingressi carrabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
  - posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - illuminazione degli accessi, protezione e eventuale automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

## **ART. 13 – CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Varese.

## **ART. 14 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto, oltre che dal presente schema di convenzione, da:
  - a) relazione tecnica illustrativa;
  - b) elaborati grafici urbanistici nel numero di 4 tavole;
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

## **ART. 15 – SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla

redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente.

#### **ART. 16 – TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI**

1. Il Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scemputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto a Cugliate Fabiasco il .....

Per IL COMUNE

-----

IL PROPONENTE

**ERRE-S COSTRUZIONI S.r.l.**  
Via Dandolo, 5 - 21100 VARESE  
P. IVA 03305160123