

COMUNE DI GORNATE OLONA

(provincia di VARESE)

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

«Piano Attuativo per l'ampliamento dell'insediamento produttivo
esistente in Gornate Olona via Manzoni 11»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. __ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemiladiciotto, addì _____ del mese di _____ (___/___/2018), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

si sono costituiti i Signori:

1. CROSTA ERMELINA c. f. CRS RLN 43A66 E104L nata a GORNATE OLONA Prov. VA il 26/1/1943 residente in GORNATE OLONA (VA) C.A.P. 21040 via CAMPI APERTI 22 in qualità di legale rappresentante della IMMOBILIARE S.A.R. S.r.l. partita IVA 00732880125 con sede in, MILANO –Via Senato n.6 – CAP 20121, proprietaria delle aree site in via Manzoni identificate al N.C.E.U. /C.T. al foglio 2 mappali – 801 – 2123 – 2124 – 3453 (in parte) – 3455 (in parte) - 3457 (in parte) - 3467 (in parte) - 2095 (in parte)
2. CONTE DINO c.f. CNT DNI 35E06 L934N nato a Villa del Conte Prov. PD il 06/05/1935 residente in GORNATE OLONA (VA) C.A.P. 21040 via CAMPI APERTI 20 tel/fax 0331 820002, proprietario dell'immobile identificato al C.T. al foglio 2 mappale 1935

I cui immobili riuniti in comparto hanno una superficie complessiva di mq. 19866 destinazione urbanistica: PGT – piano delle regole: area monofunzionale AMF1 - aree per attività produttive urbane, ambito territoriale T2 – sistemi insediativi consolidati, stato di urbanizzazione insufficiente Su1, nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di Gornate Olona, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____ (oppure)

con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 19866 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione della Giunta Regionale/del Consiglio comunale n. 26 in data 26/06/2017, sono classificate come segue:
area monofunzionale AMF1 - aree per attività produttive urbane, ambito territoriale T2 – sistemi insediativi consolidati, stato di urbanizzazione insufficiente Su1 per una superficie di mq 19866,
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), 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 «Piano di Lottizzazione per ampliamento edificio produttivo in Gornate Olona via Manzoni 11»;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- g) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- i) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- l) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) 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;
- n) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro 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. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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 dai proponenti 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.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

3. Tutte le opere, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo previsto per l'ultimazione dell'edificio previsto all'interno del piano attuativo.
4. In ogni caso tutte le opere di cui all'articolo 8 devono essere iniziate dopo del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativa all'intervento previsto dal piano attuativo e comunque nel rispetto di quanto indicato all'art.16.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 8, comma 2, di seguito descritte:

- A.1. strada veicolare tratto finale di via G. Pascoli;
- C.2. fognatura per acqua meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui al punto C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- F.2. predisposizione rete di pubblica illuminazione.

ART. 8 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui all'art. 7, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere.
2. Le opere convenzionate sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.
4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso.
5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione primaria a carico dei proponenti.

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 7 sono eseguite dai proponenti a loro cura e spese tramite operatore da loro medesimi individuato.
2. La direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati individuati liberamente dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001; l'onere è direttamente a carico della proponente.
3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti.
4. Le obbligazioni dei proponenti sono limitate al costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 7, a prescindere da quanto preventivato ai sensi dell'articolo 17, comma 1; tale costo non è soggetto ad alcuna verifica o sindacato da parte del Comune, che ne accerta esclusivamente la conformità al progetto e l'adeguatezza del risultato mediante il collaudo ai sensi dell'articolo 19.

ART. 12 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi dell'art. 19 del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Destinazione produttiva	Superficie lorda pavimento in progetto (S.l.p.):	mq	950,00
	Dotazione area parcheggio S1: 0,10 mq/mq	mq	95,00
	Dotazione area verde pubblico S2 : 0,10 mq/mq	mq	95,00
TOTALE S1 + S2	Aree per servizi pubblici totali	mq	190,00

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, non viene reperita direttamente alcuna area per attrezzature e servizi pubblici.

ART. 13 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq 190,00.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 94,42 (euro novantaquattro/42) al metro quadrato per quanto attiene la dotazione di aree a parcheggio e al prezzo unitario di euro 44,42 (euro quarantaquattro/42) al metro quadrato per quanto attiene la dotazione di aree a verde pubblico, come da perizia estimativa

allegata, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
aree a parcheggio: mq 95,00 x euro/mq 94,42 = euro 8.969,90
aree a verde pubblico: mq 95,00 x euro/mq 44,42 = euro 4.219,90
Totale importo della monetizzazione: euro 13.189,80

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 14 - OBBLIGHI PARTICOLARI

I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo. Il Comune dovrà farsi carico affinché, prima che abbiano inizio i lavori di cui all'art. 7, le recinzioni delle abitazioni prospicienti Via Pascoli, per la zona interessata dai lavori convenzionati, siano allineate in modo tale che, sia possibile realizzare il calibro della strada così come previsto in progetto. L'allineamento (realizzato a cura dei proprietari) dovrà essere eseguito successivamente la stipula di detta convenzione e dovrà realizzarsi nel termine massimo di mesi 6. In mancanza di ciò, i lavori stessi non potranno iniziare e quindi la colpa di ogni ulteriore ritardo nella realizzazione degli stessi non potrà essere imputato ai proponenti.

ART. 15 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 67.613,68 (sessantasettemilaseicentotredici/68) I.V.A. esclusa, come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:
 - a) obbligazioni convenzionali di cui all'articolo 7: euro 67.613,68;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria. La scadenza sarà quella prevista dall'art.16 comma 2 lettera a.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 19, commi 4 e 6.
4. La garanzia si estingue all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 19, comma 2;

ART. 16 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa

comunale nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo.

ART. 17 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

ART. 18 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

Non è ammessa la realizzazione di edifici con destinazione diversa da quella prevista nel piano attuativo.

ART. 19 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere convenzionate, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura e spese della proponente entro 30 giorni dall'ultimazione degli interventi edilizi previsti nel piano.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda all'approvazione del collaudo di cui al comma 1 entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

ART. 20 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

La presente convenzione non prevede alcuna cessione e/o asservimento di aree in favore del Comune.

ART. 21 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione, successivamente alla ultimazione delle stesse, è totalmente a carico del Comune.

ART. 22 - CONTROVERSIE

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

ART. 23 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione illustrativa con indicazione dei dati quantitativi ed economici relativi all'intervento e valutazione dell'impatto ambientale e paesaggistico;
 - b) norme di attuazione;
 - b) elaborati grafici urbanistici in n. 9 tavole;
 - c) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
 - d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
 - e) relazione idrogeologica;
 - f) relazione del clima acustico e valutazione di impatto acustico dell'intervento;
 - g) perizia estimativa valore di monetizzazione aree per servizi.
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) 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. 24 - SPESE

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, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 25 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano 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 trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 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, li _____

I proponenti

per il Comune