

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'anno _____, addì _____ del mese di ___/___/2015, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del Comune di Sumirago, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti i Signori:

- ROSSI GIAN MARIO
nato a SUMIRAGO il 23/01/1935 residente a Jerago con Orago via Volta n.4,
codice fiscale RSSGMR35A23L003Q
che agisce anche in nome e per conto dei sigg. Rossi Angelo e Bertoncello Claudia
- NOLLI VANDA nata a VARESE il 31/10/1953 e residente a Sumirago in via
Codic efiscale NLLVND53R71L682T
- BRIOSCHI MARIA ENRICA nata a VARESE il 08/01/1954 e residente a Sumirago in via
Codice fiscale BRSMNR54A48L682C
- NOLLI ENNIO nato a SUMIRAGO il 20/03/1943 e residente a Sumirago in via Trieste
Codice fiscale NLLNNE43C20L003H
NOLLI SAVIO nato a GALLARATE il 29/05/1948 e residente a Sumirago in via
Codice fiscale NLLSVA48E29D869F

in qualità di titolari dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di: Sumirago (provincia di Varese), individuata ai seguenti mappali del foglio n. 9
mapp. 1699,1700,1701,1035 di proprietà sigg. ROSSI/BERTOCELLO
mapp.643, 642 di proprietà NOLLI VANDA
mapp.1034 di proprietà sig.a BRIOSCHI MARIA ENRICA
mapp. 1024 di proprietà sigg. NOLLI ENNIO e SAVIO

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "lottizzanti", da una parte;

e il _____ nato a _____ il _____

in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Sumirago, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco prot. n. _____ in data _____
ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte,

PREMESSO

- A. che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- B. che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. 4146 n vigente PGT con deliberazione della sono classificate come segue;Area di trasformazione TR3.2 come zona omogenea " C1 – residenza con nuovo impianto urbanistico soggetto a pianificazione attuativa (P.L.)" per un volume di mc 2902 max. estensibile fino a mc. 3100 con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato, qui denominato "Piano di Lottizzazione quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 18, commi 2 e 3, della legge n. 47 del 1985.

- C. 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 di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- D. che i sigg
- NOLLI ROBERTA proprietaria del mapp. 1187
- NOLLI FABRIZIO E MASCHERA SANDRA, proprietari dei mappali 1359 e 1027
Fondi parzialmente inclusi nella perimetrazione dell' area di Trasformazione , non intendono partecipare alla operazione urbanistica,

VISTI

- A. La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____ ;
- B. La deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione;
- C. L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito alla quale sono/non sono pervenute osservazioni;
- D. La deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di lottizzazione; (ovvero, 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 di lottizzazione; approvando altresì, contestualmente, la variante al PGT;
- E. 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, e s.m.i.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti 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.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del Piano di lottizzazione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Le opere relative a viabilità principale e parcheggio ad uso pubblico, così come individuate nell'azonamento del PGT, dovranno essere completate in tutte le loro parti entro il termine massimo di 3 (tre) anni. In ogni caso entro anni 2 (due) viene assicurata la presenza della viabilità principale con finitura al rustico (tout-venant).
3. Tutte le altre opere di urbanizzazione, devono essere ultimate entro il termine massimo di 5 (cinque) anni.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi Permesso a Costruire, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto interessato dal permesso a costruire medesimo. Nessun Permesso a Costruire può essere rilasciato se in fregio al lotto sul quale sia prevista l'edificazione non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.
5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Non verranno rilasciate agibilità degli edifici precedentemente alla realizzazione, collaudo e cessione delle previste opere di urbanizzazione ed aree standard.
6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento dei permessi per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di lottizzazione ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun permesso.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro 3 (tre) mesi dalla stipula della convenzione.
2. Fanno eccezione le opere di urbanizzazione secondaria nonché le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.
3. Le spese tecniche per la redazione del Piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di lottizzazione, e di seguito descritte con i relativi costi desunti dal computo metrico estimativo allegato al P.L.:
per un totale stimato di € 50.000 (cinquantamila /) per le opere di urbanizzazione primaria

L'onere unitario vigente nel Comune di Sumirago di urbanizzazione primaria è pari a

- Residenziale 6,55 €/mc x 2902 mc = € 19.008,10 (diciannovemilaotto/10)

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità di previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici.
3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate ed ai regolamenti comunali.
5. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:
 - segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti _____, dell'articolo 5, sono riservate per disposizione normativa convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 4, comma 2, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti _____, dell'articolo 5, i lottizzanti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I lottizzanti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 11 sono ridotte di conseguenza.
5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico dei lottizzanti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi lottizzanti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 8 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 le aree a standard che competono al Piano di lottizzazione e da cedere al Comune, sono così quantificate:

• STRADE :	mq 500
• MARCIAPIEDI :	mq 0
• VERDE PUBBLICO :	mq 600
• PARCHEGGI :	mq 0

Totale mq. 1100.

I parcheggi esterni realizzati nell'ambito del Piano di Lottizzazione non vengono interamente conteggiati nelle aree a standard in quanto parte di essi sono destinati al rispetto dell'art. 54 delle N.T.A. in vigore in questo Comune quantificati fin da ora nella misura di 80mq.

Una volta realizzati resteranno di proprietà dei lottizzanti ma con destinazione di uso pubblico con obbligo a cura dei proprietari di provvedere alla loro cura e manutenzione.

Tenendo in opportuna considerazione il fatto che la realizzazione dell' ampliamento della sede della strada comunale detta di..... non è prevista negli obblighi di piano e che le aree necessarie allo scopo dovranno essere acquistate da terzi, estranei all' intervento urbanistico, dette aree, saranno computate in ragione di un mezzo della loro superficie reale, quindi in ragione di mq. 550 che , dedotti dai mq. 1202 previsti in cessione, portano le aree da monetizzare a mq. 652,00. Per un importo complessivo di €. 76,00/mqx 652= €. 49.552,00

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a € 50.000 (cinquantamila)
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria, alla firma della presente convenzione con scadenza incondizionata fino al collaudo dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione. (BANCARIE)
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta