

COMUNE DI TRAVEDONA MONATE
(Provincia di Varese)

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

IL COMUNE DI TRAVEDONA MONATE E

I SIGG. LEVA ANTONIO, LEVA DOMENICO, LEVA GABRIELLA, LEVA
GIUSEPPINA GIUDITTA, LEVA PIERANGELO, LEVA VINCENZO, INCOGNITO

ANTONINO E TRAPPELLA ELENA

PER L'ATTUAZIONE

DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE n°8

Art. 28 Legge Urbanistica n. 1150/1942

Art. 12 e 14 Legge Regionale n. 12/2005

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 8**

L'anno il giorno del mese di
..... avanti a me nato/a a..... il
..... residente a nella mia
qualità di

SONO COMPARI

- **Comune di Travedona Monate** (cod. fis. 00308240126) nella persona del responsabile servizio tecnico Geom. Costantini Diego nato a _____ il ____ domiciliato presso la sede municipale, il quale afferma di intervenire alla stipulazione del presente atto in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Travedona Monate medesimo, di seguito e per brevità detto "Comune", agendo qui in forza della deliberazione della Giunta Comunale n° _____ del _____;

da una parte
e dall'altra

- **Soggetto Attuatore**

- a) Sigg. LEVA ANTONIO nato a Bergamo il 14.04.1944 C.F. LVE NTN 44D14 A794J (quota di proprietà 1/8), LEVA DOMENICO nato a Travedona Monate il 11.08.1929 C.F. LVE DNC 29M11 L342P (quota di proprietà 1/4), LEVA GABRIELLA nata a Besozzo il 13.02.1942 C.F. LVE GRL 42B53 A826O (quota di proprietà 1/8), LEVA GIUSEPPINA GIUDITTA nata a Travedona Monate il 15.07.1931 C.F. LVE GPP 31L55 L342L (quota di proprietà 1/4), LEVA PIERANGELO nato a Cittiglio il 07.10.1940 C.F. LVE PNG 40R07 C751D (quota di proprietà 1/8), LEVA VINCENZO nato a Besozzo il 14.11.1953 C.F. LVE VCN 53S14 A826R (quota di proprietà 1/8), comproprietari di CT porzione 3322 ente urbano mq 5198, 3138 bosco ceduo classe 1 mq 15, 3513 seminativo arborato classe 4 mq 47, 741 bosco ceduo classe 1 mq 90 ,CF 743 sub 4 categoria D/1 rendita € 4'276,26;

b) INCOGNITO ANTONINO nato a Capo D'Orlando il 24.12.1971 C.F. NCG NNN 71T24 B666H (quota di proprietà 1/2) e TRAPPELLA ELENA nata a Varese il 24.06.1971 C.F. TRP LNE 71H64 L682C (quota di proprietà 1/2), comproprietari in qualità di coniugi in regime di separazione dei beni di CT porzione del 3322 ente urbano mq 5198, C.F. 743 sub 3 categoria A/3 classe 8 vani 6.5 rendita € 386,05.

I soggetti individuati sotto lettera a) e b) verranno in seguito per brevità denominati "Soggetto Attuatore"

I componenti della cui identità io, sono certo, di comune accordo dichiarano espressamente di rinunciare, con il mio consenso e sapendo essi leggere e scrivere, all'assistenza dei testimoni, ai sensi dell'art. 48 della legge 14.02.1913 n° 39, ed esprimono la volontà di stipulare il presente atto tra il Comune ed il Soggetto Attuatore.

PREMESSO

1. che le suddette proprietà sono comprese nel vigente P.G.T. in Ambito di Trasformazione n° 8, con intervento urbanistico preventivo obbligatorio;
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 denominate "AMBITO DI TRASFORMAZIONE n°8":
3. che il soggetto Attuatore ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni di PGT mediante un Piano Attuativo Convenzionato d'iniziativa privata ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale della Lombardia n. 12/2005;
4. Il comprensorio dell' AT8 ha le seguenti caratteristiche:
 - a) superficie reale mq. 3990 - catastale mq. 5198 (porzione);
 - b) volume ricostruibile previa demolizione in AT8 mc. 2200
 - c) superficie da destinare a standard per parcheggio pubblico mq. 15/ab;
 - d) superficie da destinare a standard per aree verdi attrezzate mq. 10/ab;

5. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione avverrà in conformità alla presente Convenzione ed al Progetto Attuativo allegato;
6. che i Sigg. INCOGNITO ANTONINO e TRAPELLA ELENA sopraindicati sotto la lettera b) partecipano solo formalmente e per acconsentire al progetto in quanto proprietari della parte non soggetta a demolizione ma resteranno esonerati da qualsiasi spesa ed onere connessi alla presente Convenzione;
7. che i suddetti Signori eleggono domicilio per questa pratica c/o STUDIO TECNICO GEOM. GIULIANI MARIA PIERA Via I° Maggio n°107 – 21028 Travedona Monate (VA),
8. che il progetto di Piano Attuativo è stato predisposto a firma dei tecnici Geom. GIULIANI MARIA PIERA Via I° Maggio n°107 21028 Travedona Monate (VA) C.F. GLN MPR 60B42 L342Z – P.IVA 00822990123 e del Dott. Ing. MERLI ROBERTO Via Solferino n°1/a 21023 Olginasio di Besozzo (VA) C.F. MRL RRT 64C01 E367L – P.IVA 02029470123;
9. che il progetto dell'Ambito di Trasformazione è stato esaminato dalla Commissione Paesaggistica e dall'Ufficio Tecnico Comunale, i quali hanno espresso parere favorevole alla sua approvazione;
10. che l'Ambito di Trasformazione di cui trattasi è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° del / / divenuta esecutiva il / / che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera “...” con gli allegati, parte integrante della deliberazione medesima, di seguito indicati (Dis. 15/15):
 - 1) Tavola 1: “Estratti PGT, mappa catastale e aerofotogrammetrico”;
 - 2) Tavola 2: “Planimetria stato di fatto”;
 - 3) Tavola 3: “Sezioni del terreno stato di fatto”;
 - 4) Tavola 4: “Planimetria in progetto inserimento nel contesto urbano”;
 - 5) Tavola 5: “Sezioni del terreno in progetto”;
 - 6) Tavola 6: “Planimetria reti e servizi”;
 - 7) Allegato A: “Estratto catastale”;
 - 8) Allegato B: “Stralcio norme urbanistiche”;
 - 9) Allegato C: “Documentazione fotografica”;
 - 10) Allegato D: “Relazione tecnico illustrativa”;
 - 11) Allegato E: “Quantificazione standard qualitativo ”;

11. che detto progetto prevede, in applicazione della normativa di zona, l'edificazione di edifici residenziali per un totale di mc. 2200, previa demolizione del fabbricato artigianale esistente e **pertanto senza utilizzo di alcuna nuova volumetria;**

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 LR 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 delibera 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 sono 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 CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,
tra il Comune di Travedona Monate ed il Soggetto Attuatore quale proprietario delle aree e fabbricati interessati dall'intervento

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore 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. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione;
2. Il Soggetto Attuatore 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 Soggetto Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono 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;
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore 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 – DURATA E ATTUAZIONE

1. L'Ambito di Trasformazione ha una validità di anni 10 dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte del Consigli Comunale;
2. Tutti gli interventi contemplati dall'Ambito di Trasformazione dovranno essere ultimati entro il termine di cui al comma precedente;
3. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione in fase di esecuzione di modificazioni plani-volumetriche a condizione che queste 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 LR 12/2005 e s.m.i.;
4. Le norme tecniche del P.G.T. vigente con particolare riferimento alla zona AT8 fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 4 – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

1. Per dare inizio all'esecuzione dei lavori dei singolo progetti esecutivi il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, 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 urbanizzazione secondaria verranno determinate, relativamente ad ogni singolo procedimento abilitativo, in base alle disposizioni Comunali in vigore al momento del rilascio del provvedimento abilitativo stesso;
3. Il rilascio dei permessi di costruire per le nuove costruzioni relativi ai singoli lotti è comunque subordinato alla corresponsione della quota parte dello standard qualitativo e dello standard per aree pubbliche, entrambi gli standard monetizzati come indicato nei successivi artt. 6,7,8.

Art. 5 – OPERE/ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Il Soggetto Attuatore viene esonerato dall'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria sia per la particolare localizzazione dell'ambito nel contesto

territoriale sia perché la zona interessata dall'Ambito di Trasformazione ne risulta già sufficientemente dotata.

Art. 6 – 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 Soggetto Attuatore pertanto, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, non reperisce aree per attrezzature pubbliche a di interesse pubblico e si impegna a trasmettere al soggetto che realizzerà le nuove costruzioni, l'obbligo della monetizzazione convenzionale per le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico non cedute;
3. Il calcolo dell'importo da monetizzare a causa della superficie non utilizzabile in loco come standard per parcheggi pubblici (15 mq/ab) ed aree pubbliche a verde attrezzato (10 mq/ab), per un totale di 25 mq per abitante teorico insediato corrispondente a 100 mc di volume in progetto, è qui di seguito indicato:

$$(2200/100 \times 25,00 \text{ mq}) = \text{mq. } 550,00$$

$$(550,00 \times \text{€ } 25,00) = \text{€ } 13.750,00 \text{ (tredicimilasettecentocinquanta)}$$

Art. 7 – STANDARD QUALITATIVO

Lo standard qualitativo, in aggiunta allo standard previsto in base agli indici di zona di cui al precedente art. 6, è normato nel vigente PGT dall'art. 28 del Piano delle Regole e lascia alla negoziazione convenzionale con l'operatore la sua determinazione.

La compensazione dell'intervento, tenuto conto delle dimensioni, della tipologia uni /bifamigliare delle costruzioni e dell'impatto nullo dal punto di vista volumetrico in quanto trattasi di demolizione e ricostruzione e migliorativo dal punto di vista dell'inserimento nel contesto in quanto si passa da edificio artigianale all'interno di un contesto residenziale, ad edifici abitativi, è determinato in € 13.800,00 (tredicimilaottocento)

Art. 8 – RIEPILOGO E RIPARTIZIONE ONERI ED OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Gli oneri convenzionali sono così riepilogati:

Quantificazione standard qualitativo	€ 13.800,00
Monetizzazione aree standard pubblico	€ 13.750,00
Totale	€ 27.550,00

2. Le nuove costruzioni sono distribuite su n° 4 lotti e pertanto tutti gli obblighi previsti nella presente convenzione saranno da ripartire in parti uguali per ciascun lotto e verranno soddisfatti al momento del rilascio di ciascun titolo abilitativo per le nuove costruzioni nella misura di € 27.550,00 / 4 = € 6.887,50 (seimilaottocentottantasette/50);
3. Gli oneri per Standard di cui agli art. 6,7,8 sono pertanto interamente distribuiti sui lotti n,1,2,3,4, dove sono previste le nuove costruzioni, mentre resta esente l'area a verde individuata con il lotto 5 ed il fabbricato esistente sul lotto n. 6 ; in particolare saranno esentati dal pagamento dei suddetti Oneri Convenzionali i Sigg. Incognito Antonino e Trapella Elena, pur rientrando nel gruppo del Soggetto Attuatore sotto la lettera b), in quanto proprietari del fabbricato esistente che non verrà demolito.

Art. 9 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Non sono previste opere pubbliche né cessione di aree a carico del Soggetto Attuatore, bensì il pagamento degli Standard Qualitativo e Standard per aree pubbliche.
2. In considerazione del fatto che detto pagamento è previsto in una fase successiva ed in particolare collegato al rilascio dei futuri Permessi di Costruire per i lotti n. 1,2,3,4 (Nuove Costruzioni), il Soggetto Attuatore con esclusione dei Sigg. Incognito Antonino e Trapella Elena, forniscono Polizza fidejussoria a garanzia degli oneri convenzionali a semplice escussione da parte dell'Ente Comunale, articolata in quattro fasi, una per ciascun lotto di nuova formazione individuati nella Tav. 4 del progetto con i numeri 1, 2, 3, 4.

Bozza convenzione

Travedona Monate, 10 Giugno 2016

Comune di Travedona Monate

Soggetto Attuatore

Lettera a)

LEVA ANTONIO

LEVA DOMENICO

LEVA GABRIELLA

LEVA GIUSEPPINA GIUDITTA

LEVA PIERANGELO

LEVA VINCENZO

Lettera b)

INCOGNITO ANTONINO

TRAPELLA ELENA
