

Permesso di Costruire Convenzionato

Ambito di completamento produttivo ACP12 – PCC7 Via Papa Giovanni XXIII

Il giorno ____ del mese di __ anno 2017 davanti a me dr. _____ notaio in _____, si sono presentati,

- il Sig. Dario Giuseppe Iraga nato a Legnano (Mi) il 27 Maggio 1965 che interviene al presente atto in nome e per conto del Comune di Uboldo, C.F. _____, in qualità di Responsabile V Area - Tecnica, domiciliato per carica presso la sede comunale di Piazza San Giovanni Bosco, n. 10, munito degli occorrenti poteri, giusta delibera della Giunta Comunale n. __ del _____ e Decreto del Sindaco n. __ del __, prot. n. __;

e

il Sig. _____ nato a _____ (__) il _____ C.F. _____ domiciliato per la carica a _____ in via _____ n. __, che interviene al presente atto in qualità di _____ munito dei relativi poteri _____, della Società _____ P.I. _____ C.F. _____ con sede in _____ via _____ n. __;

PREMESSO

- 1) che per comodità di lettura d'ora in avanti i soggetti sopra menzionati verranno citati rispettivamente con le diciture "COMUNE" e "RICHIEDENTE";
- 2) che il RICHIEDENTE risulta proprietario dei terreni distinti in mappa censuaria del Comune di Uboldo al, NCT fg 9 mapp. 856 interessato dal PA in parte, mapp. 10215, mapp. 10216, mapp. 10219, NCEU fg 13 mapp. 8660 sub 2, mapp. 8660 sub 3, mapp. 8660 sub 501 BCNC, mapp. 10215 BCNC;
- 3) come da atto di acquisto dottor _____, notaio in _____ rep. n. _____ di raccolta, stipulato in data _____, registrato a _____ in data __/__/__ al n. ____ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ al n. _____;
- 4) che il RICHIEDENTE, per quanto concerne la porzione di area inserita nel perimetro di comparto, riferita alla ex strada consortile "dei campi", ha fatto richiesta di cessione con istanza al prot. comunale 25 mag 2017 – n.8446;
- 5) che il COMUNE, con deliberazione del Consiglio Comunale (di seguito CC) n. 45 del 19/06/2017, esecutiva, ha approvato l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2017-19, inserendo l'area oggetto della richiesta di cessione;
- 6) che il Comune di Uboldo è dotato di Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) adottato con delibera CC n. 65 del 11/11/2013, approvato definitivamente con delibera CC n. 20 del 28/03/2014, esecutiva, e con delibera CC n. 31 del 21/05/2014, esecutiva, sono stati approvati gli elaborati resi conformi alla delibera n. 20/2014, l'avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato sul BURL n. 28 S.G. del 9 luglio 2014;
- 7) che in base al PGT i suddetti terreni costituiscono l'Ambito di Completamento Produttivo ACP12 – PCC7 (di seguito ACP12) a destinazione produttiva, soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito PCC) avente i seguenti indici e parametri:
 - Superficie = mq 6.402,44;
 - IT.s = 0,45 mq/mq, deriva S.I.p. = 6.402,44 x 0,45 = mq 2.881,10;
 - Id.1 = 0,05 mq/mq (minimo obbligatorio 75%), deriva S.I.p. = 6.402,44 x 0,05 x 0,75 = mq 240,09;
 - S.I.p. = mq 3.121,19 ammessa;

- S.I.p. = mq 1.361,52 esistente;
- S.I.p. = mq 1.759,67 residua;
- Rc (rapporto di copertura): 50% = 6.402,44 x 0,50 = mq 3.201,22;
- Rc = mq. 3.201,22 ammessa;
- Rc = mq. 921,48 esistente;
- Rc = mq. 2.279,74 residua;
- Servizi Pubblici = 10% di S.I.p. = 1839,70 x 0,10 = mq 183,97;
- H mt (altezza al colmo) = mt 11,00;
- Destinazioni ammesse, come da Norme di Attuazione del Piano delle Regole, ovvero:

7.2.2 Attività produttive

Funzioni principali

Artigianato di servizio (PA)

Attività di tipo artigianale di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non comportano lavorazioni con processi produttivi di tipo industriale.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

Attività di produzione e trasformazione di beni (PI)

Attività, sia di carattere industriale sia artigianale, di produzione e trasformazione di beni svolti in fabbricati con tipologia e destinazione propria, con spazi di laboratorio e magazzino e relativi spazi strumentali integrati nell'unità produttiva.

Artigianato di servizio alla produzione, compresi riparazione di beni di consumo, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione.

Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione.

Officine meccaniche con annessi autosaloni.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc.), di supporto di magazzino, nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

Attività di magazzinaggio ed autotrasporto (PMA)

attività non direttamente connesse alla produzione delle merci finalizzate al deposito ed alla custodia di merci e attrezzature ancorché separate e autonome nella loro localizzazione rispetto ai fabbricati di produzione.

Logistica (PL)

attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)*

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti, servizi tecnici ed informatici, impianti tecnologici

Attività commerciali concernenti il deposito, l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti e manufatti derivanti dall'attività produttiva svolta, (intendendosi come tali i prodotti derivanti dalla

produzione propria e del gruppo di appartenenza, con esclusione dei prodotti provenienti da settori merceologici diversi da quello a cui appartiene l'insediamento produttivo).

Attività complementari di carattere residenziale (PC2)*

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 1 unità abitative di Slp complessiva di mq.150.

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

attrezzature di servizio delle attività produttive insediate (attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività produttive insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc...), nonché attrezzature di interesse collettivo compatibili con le attività produttive (piattaforme e centri di raccolta per i rifiuti solidi urbani).

Attività complementari di carattere commerciale (PC4)*

Esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione del settore merceologico non alimentare che risultano scarsamente compatibili con le zone residenziali, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), o lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, o l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, o per il traffico pesante generato; (quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande venduti con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, autosaloni, ecc).

* nella misura massima complessiva del 40% della Slp

- Destinazioni non ammesse:
 - attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 02/03/87;
 - attività produttive iscritte come insalubri di seconda classe ai sensi del medesimo decreto con le seguenti eccezioni: formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli salumifici, senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli.

8) che il RICHIEDENTE ha presentato la proposta della presente Convenzione per l'approvazione da parte del COMUNE dichiarando di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti;

9) che la bozza della presente CONVENZIONE, è stata approvata con delibera GC n. ___ del _____ esecutiva ai sensi di legge;

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti intervenute si stipula e si conviene quanto segue

In primo luogo

1. Il Comune, come rappresentato, vende e cede in piena proprietà, a titolo oneroso, al RICHIEDENTE che, come rappresentato, accetta ed acquista, la seguente porzione immobiliare:

NOMINATIVAMENTE in Comune di UBOLDO (VA), area distinta al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 9 (nove) - Particella ___ (in lettere) categoria: area ___.

Tra le coerenze, in contorno da nord procedendo in senso orario:

__ - coerenze - __

Salvo errori e come in fatto e come graficamente rappresentato, tinteggiato in rosso, nell'elaborato, sottoscritto dalle parti e da me Notaio, qui si allega sotto la lettera "___".

2. Quanto sopra descritto è rispettivamente ceduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come ben noto ed accetto alla Parte Cessionaria, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, servitù, attive e passive, se e come esistenti, così come spetta e compete al Cedente per titolo e possesso, subentrando la Parte Cessionaria in preciso stato e luogo del Cedente medesimo, ad esso pervenuto in forza di procedimento di sdemanializzazione, giusta delibera della Giunta Comunale n. ___

3. Garantisce la Parte Cedente la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto in contratto, dichiarandolo libero da pesi, vincoli, oneri reali, privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione altrui. Presta pertanto la Parte Cedente le più ampie garanzie per tutti i casi di evizione e molestie in genere.

4. Gli effetti giuridici ed economici della presente cessione decorrono da oggi e, pertanto, da oggi saranno a rispettivo favore e carico della Parte Cessionaria le utilità e gli oneri relativi, fermi restando a carico del Cedente gli eventuali ratei passivi per imposte, tasse, contributi in genere, maturati in precedenza pur se posti in riscossione in epoca successiva.

5. La presente vendita viene stipulata per il dichiarato corrispettivo di Euro 17.535,00 (diciassettemila cinquecentotrentacinque virgola zero zero).

Il COMUNE, - parte alienante ed il RICHIEDENTE - parte acquirente - da me Notaio ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti attestano ai sensi e per gli effetti degli articoli 47 e 76 Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (S. O. alla G. U. n. 42 del 20 febbraio 2001) - quale indicazione "analitica" delle modalità di pagamento ovvero gli estremi completi dei mezzi di pagamento in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223:

- a) che il prezzo, quale sopra riportato, è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice, mediante:
* assegno circolare "non trasferibile" numero ___ emesso dalla ___ filiale di ___ in data ___ dell'importo di Euro 17.535,00 (diciassettemila cinquecento trentacinque virgola zero zero) all'ordine di Comune di Uboldo;
- b) che non vi sono somme pagate anteriormente all'atto (caparre, acconti, ecc.);
- c) che per la stipulazione del presente contratto le parti contraenti non si sono avvalse di un mediatore. Le Parti si dichiarano edotte che

In secondo luogo

Art. 1 – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola l'attuazione del PCC7 per l'intervento edificatorio previsto dall' ACP12, in conformità alle prescrizioni della Legislazione Urbanistica vigente, delle altre Leggi vigenti in materia e degli elaborati di PGT.

Art. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI DI RETE - DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI E APEA

Il RICHIEDENTE conferma che le potenzialità delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici delle reti tecnologiche, esistenti, a cui si collega l'intervento, sono sufficienti a soddisfare i fabbisogni generati dallo

stesso. Ogni maggior onere derivante da future necessità dell'intervento, connesse alle urbanizzazioni e impianti di rete, rimarrà a carico del RICHIEDENTE e/o suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, rimanendo comunque estraneo a qualsiasi obbligazione il COMUNE.

In conformità alle prescrizioni dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, la dotazione minima di aree per servizi è pari al 10% della S.I.p. ammessa, e ammonta a 183,97 mq. per la quale non è prevista cessione in linea con la previsione di PGT, e viene monetizzata come indicato al successivo art. 4.

In conformità alle prescrizioni dell'art. 32.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, l'intervento deve concorrere alla riqualificazione in termini ambientali e di servizi del tessuto produttivo (APEA), poiché non è ancora operativo l'accordo di pianificazione tra i Comuni di Uboldo e Origgio e la Provincia di Varese, si applica la previsione della delibera GC n. 9 del 26/02/2015, esecutiva, mediante monetizzazione come indicato al successivo art. 4.

Art. 4 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - MONETIZZAZIONE AREE STANDARD E APEA

Il RICHIEDENTE in base alle previsioni della delibera CC n. 46 del 31 luglio 2014, si obbliga per sé, e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare al COMUNE all'atto del rilascio del PCC, il contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, calcolati sulla base delle seguenti tariffe:

DESTINAZIONI PRODUTTIVE

- Primaria €/mq. 14,27 al mq di Superficie lorda
- Secondaria €/mq. 14,21 al mq di Superficie lorda
- Smaltimento rifiuti €/mq. 5,39 al mq di Superficie lorda

Ai sensi di quanto citato in premessa, il contributo di costruzione è riferito alla capacità insediativa dell'ACP12 = S.I.p. mq. 1839,70.

- Oneri di urbanizzazione primaria dovuti (produttivi): € 14,27/mq. x 1.839,70 mq. = € 26.252,52
- Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti (produttivi): € 14,21/mq. x 1.839,70 mq. = € 26.142,14
- Oneri smaltimento rifiuti dovuti: € 5,39/mq. x 1.839,70 mq. = € 9.915,98

TOTALE DOVUTO = € 62.310,64

ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della LR 12/2005 gli importi su determinati rimangono fissi ed invariabili qualora il PCC venga perfezionato entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione della presente Convenzione da parte della GC.

Le modalità di versamento sono le seguenti:

- 50% al rilascio del PCC.
- 25% entro 18 mesi dalla data di rilascio del PCC.
- 25% entro 36 mesi dalla data di rilascio del PCC.

Sulle rateizzazioni sono dovuti gli interessi legali.

La presentazione della domanda di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini di rateizzazione, comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali maturati.

Decorso il termine di trentasei mesi dalla data di approvazione della presente Convenzione da parte della Giunta Comunale (__/__/____) e fino alla scadenza della presente Convenzione (__/__/____), senza che sia stato perfezionato il rilascio del PCC, il Contributo di Costruzione dovrà essere commisurato alle tariffe vigenti a tale momento.

La monetizzazione delle aree a standard, come da art. 3, ai sensi della delibera CC n. 46/2014 viene così quantificata:

$$CM = [VA \times (AM/AS) + VAM] \times CC = [(84,00 \times 149,20/149,20) + 9,77] \times 1,00 = 93,77 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Monetizzazione} = 93,77 \text{ €/mq.} \times 183,97 \text{ mq.} = \text{€ } 17.250,87.$$

La monetizzazione viene versata dal RICHIEDENTE alla stipula del presente atto, giusta ric./rev./ord. n. ____ del ____, per la quale il COMUNE rilascia ampia e completa quietanza con la sottoscrizione della presente;

La monetizzazione dei diritti edificatori perequativi APEA, come da art. 3, ai sensi della delibera GC n. 9/2015 viene così quantificata:

$$\text{Diritti edificatori da perequazione diffusa} = Ss1 \times Id.1 = 6402,44 \text{ mq} \times 0,05 \text{ mq/mq} \times 0,75 = 240,09 \text{ mq.}$$

$$\text{Monetizzazione} = 70,00 \text{ €/mq.} \times 240,09 \text{ mq.} = \text{€ } 16.806,30$$

Il versamento della monetizzazione APEA potrà avvenire con le stesse modalità di versamento del Contributo di Costruzione su indicate.

Art. 5 - COSTO DI COSTRUZIONE

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi edificatori, verrà applicato il costo di costruzione, calcolato in base alle tariffe vigenti, in funzione degli incrementi e delle classi di appartenenza, se dovuto.

L'eventuale versamento del contributo afferente al costo di costruzione dovrà essere così ripartito:

- 1/3 al rilascio del PCC.
- 1/3 entro 18 mesi dalla data di rilascio del PCC.
- 1/3 entro 36 mesi dalla data di rilascio del PCC.

Sulle rateizzazioni sono dovuti gli interessi legali.

La presentazione della domanda di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini di rateizzazione, comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali maturati.

Art. 6 - TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

Qualora il RICHIEDENTE proceda alla alienazione di parte delle aree dell'ACP14 – Stralcio 1, ovvero di immobili costruiti od in fase di costruzione su dette aree, trasmettendo una quota degli oneri di cui alla presente CONVENZIONE, dovranno essere trascritti, negli atti traslativi, gli impegni rispettivamente assunti dalle parti.

Mentre nell'ipotesi di alienazione dell'intero ACP14 – Stralcio 1, l'esplicito impegno a subentrare in toto al RICHIEDENTE nell'assunzione degli oneri sopra citati.

Il RICHIEDENTE ed i suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo resteranno solidalmente responsabili verso il COMUNE nell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente CONVENZIONE.

Art. 7 – ATTUAZIONE E DURATA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

La ratifica del presente atto avviene entro e non oltre 6 mesi dalla data di approvazione della sua bozza da parte della Giunta Comunale, pena la decadenza di quanto in essa convenuto.

Il presente atto ha validità pari ad anni 5 dalla data di stipula fatta espressamente salva, ove richiesta ai sensi della normativa vigente, la proroga del termine suindicato.

In relazione a ciò il Comune già sin d'ora presta il proprio consenso alla proroga, ove consentita dalla legge, senza ulteriori oneri per il RICHIEDENTE.

Allo scadere del termine, in caso di mancata edificazione anche parziale, tutte le somme versate sotto qualsiasi forma, non potranno essere restituite o essere ritenute scomputabili dal contributo di costruzione, ai fini del rilascio di eventuali successivi titoli abilitativi edificatori. Le nuove richieste di edificazione, presentate

dopo il termine di validità della presente Convenzione, o senza proroga, dovranno ottemperare alle previsioni dello strumento urbanistico vigente all'atto della presentazione delle stesse. In ogni caso, rimarranno di proprietà del COMUNE tutte le somme versate.

Il comparto si attua mediante PCC.

Art. 8 - VARIANTI – CAMBI D'USO

Le varianti al PCC ammesse sono quelle previste dal PGT e dalla LR n. 12/05. Per tutti gli altri casi dovrà essere richiesta apposita approvazione in variante.

Per eventuali cambi d'uso, nei termini di validità della Convenzione, vige l'obbligo di presentare apposita richiesta di titolo abilitativo adeguato, entro i limiti di ammissibilità previsti dal PGT e dalla Legge Regionale 12/05.

Art. 9 - SPESE ED IMPOSTE

Tutte le spese e gli oneri relativi alla formazione e trascrizione del presente atto sono a carico del RICHIEDENTE.

Art. 10 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registro immobiliare di MILANO 2° a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni e qualsiasi responsabilità.

Art. 11 - NORMA FINALE

Per quanto non contenuto nella presente CONVENZIONE si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Letto, confermato e sottoscritto in piena ed incondizionata accettazione delle parti.

IL RICHIEDENTE _____

IL COMUNE _____