SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO N. 1 – AREA 3 DI VIA RESEGONE, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I.

Sono presenti da una parte:

- Sig. Cristiano Vincenzo, nato a Longwy (Francia), il 15 giugno 1968, residente a Merone (Como), Via Giacomo Leopardi, n. 5/A, C.F. CRS VCN 68H15 Z110Y;
- Sig. Ratti Giuseppe, nato a Rogeno (Lecco), il 19 marzo 1942, residente a Merone (Como), Via Resegone, n. 6, C.F. RTT GPP 42C19 H486M;
- Sig.ra Avanzini Pierina, nata a Polpenazze del Garda (Brescia), il 23 agosto 1942, residente a Merone (Como), Via Resegone, n. 6, C.F. VNZ PRN 42M63 G801T;

di seguito chiamati "lottizzanti";

dall'altra parte:

- Comune di Merone (Como), con sede in Via Appiani, n. 22, C.F. e Partita I.V.A. 00549420131, qui rappresentato dal Dott. Ing. Beretta Riccardo, nato a Lecco (Lecco), il 23 novembre 1977, residente a Caslino d'Erba (Como), Via Salita Belvedere, n. 18, C.F. BRT RCR 77S23 E507T, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica in forza del Decreto di nomina Sindacale n. 07/14 del 27/05/2014, protocollo n. 0004838;

PREMESSO

- che i lottizzanti sono proprietari del terreno posto in Comune amministrativo di Merone, contraddistinto al Catasto Terreni, come segue: Cristiano Vincenzo proprietario del mappale n. 924, foglio 9, sezione censuaria Moiana, per ½, del mappale n. 923, foglio 9, sezione censuaria Moiana, per 1/1, del mappale n. 967, foglio 9, sezione censuaria Moiana, per 1/1; Avanzini Pierina proprietaria del mappale n. 966, foglio 9, sezione censuaria Moiana, per ½; Ratti Giuseppe proprietario del mappale n. 966, foglio 9, sezione censuaria Moiana, per ½;
- che i predetti terreni sono stati inseriti nel vigente Piano di Governo del Territorio in ambito di trasformazione T2 "Ambiti da assoggettarsi a Piano Attuativo, di nuovo impianto residenziale", ed in particolare nell'Ambito n. 1 delle schede del Documento di Piano, "area 3" ai sensi della nota esplicativa dell' 11/12/2013 da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- che i lottizzanti hanno provveduto a verificare preliminarmente la titolarità per la presentazione del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 12, comma 4 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., mediante documentazione presentata in data 15/11/2013, protocollo n. 0009346;
- che i lottizzanti hanno presentato in data 03/03/2014, protocollo n. 0002137 richiesta definitiva di Piano Attuativo per la realizzazione di edificio/i residenziale/i, per complessivi mc. 1.277,30;

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale del 28/07/2014, n. ___ è stato adottato il "Piano Attuativo di Via Resegone n. 1 – Area 3";
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale del ___/___/2014, n. ___ è stato approvato definitivamente il "Piano Attuativo di Via Resegone n. 1 – Area 3";

Visti il Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e la Legge Regionale n. 12/2005, e ritenute le suddette premesse parti integranti e sostanziali del presente atto

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 _ Obblighi generali

1. I signori lottizzanti si impegnano ad assumersi gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante ed irrevocabile in solido, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, certificativi da parte del Comune di Merone ai sensi della presente Convenzione.

Articolo 2_ Disposizioni preliminari

1. Tutte le premesse fanno parte integrale e sostanziale della presente Convenzione.
2. I lottizzanti sono obbligati in solido, per sè e per loro aventi causa a qualsiasi titolo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal lottizzante 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 od integrazione.

Articolo 3_ Termini degli adempimenti

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della stipula della presente Convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità (meglio identificate nella tavola "Allegato computo metrico opere urban." e nel Computo Metrico Estimativo, entrambi materialmente allegati alla presente Convenzione con i rispettivi numeri "1" e "2") devono essere realizzate con regolarità e continuità, prima o contestualmente agli interventi edilizi di cui al Piano Attuativo, ed in ogni caso devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula della presente Convenzione, esclusa loro pavimentazione che potrà invece essere terminata entro 36 (trentasei) mesi dalla stipula della Convenzione.
3. Le opere di cui al comma precedente potranno avere inizio solo dopo il nulla osta da parte della Francesco Ciceri Costruzioni a realizzare le suddette opere su terreno di sua proprietà (mappali 901 – 903, foglio 902, sezione censuaria Moiana), previsto in cessione al Comune di Merone ai sensi della Convenzione relativa al P.L. "Cascina

Girasole" a firma del Dott. Notaio Gian Franco Condò, stipulata in data 17/03/1995, repertorio n. 49451/7870, registrata a Lecco il 24/03/1995 al n. 617.

4. In ogni caso, fermi restando i termini specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti ed ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni. Entro tale termine il lottizzante deve aver conseguito o depositato i titoli abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.
5. Il completamento ed il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione e delle eventuali cessioni o asservimenti, oggetto della presente Convenzione, deve avvenire comunque prima del deposito della richiesta di agibilità. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree in disponibilità di quest'ultimo.

Articolo 4_ Progettazione, realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il progetto delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto delle stesse all'interno del Piano Attuativo (allineato con gli Allegati "1" e "2" della presente Convenzione), con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti, in attuazione delle Deliberazioni comunali.
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal lottizzante a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto ai sensi del comma 1, redatto ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata al rispetto dei termini temporali di cui all'art. 3, comma 2.
4. Il collaudo tecnico amministrativo è a carico dei lottizzanti, ed è subordinato al rispetto dei termini temporali di cui all'art. 3, comma 5.
5. La nomina del collaudatore verrà effettuata, dietro semplice richiesta dei lottizzanti, dall'Amministrazione Comunale, con costi e spese a carico dei lottizzanti.
6. Non verrà rilasciato alcun certificato di agibilità se non prima dell'approvazione degli atti di collaudo tecnico amministrativo di cui al comma 4.
7. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per la stesura delle relative pratiche edilizie, per frazionamenti, atti notarili, bolli, collaudi, diritti di segreteria vari e per tutte le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono completamente a carico dei lottizzanti.

Articolo 5_ Opere di urbanizzazione primaria

1. Il lottizzante si assumerà a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati di Piano Attuativo (Allegati "1" e "2" della presente Convenzione), che saranno più dettagliatamente precisate nel progetto di cui all'art. 4, commi 1 e 2, solo ed esclusivamente previo nulla osta rilasciato dalla Francesco Ciceri Costruzioni a realizzare le suddette opere su terreno di sua proprietà (mappali 901 – 903, foglio

902, sezione censuaria Moiana), previsto in cessione al Comune di Merone ai sensi della Convenzione relativa al P.L. “Cascina Girasole” a firma del Dott. Notaio Gian Franco Condò, stipulata in data 17/03/1995, repertorio n. 49451/7870, registrata a Lecco il 24/03/1995 al n. 617.

2. Le parti danno atto che l’importo individuato nel Computo Metrico Estimativo (Allegato “2” alla presente Convenzione) relativo all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a carico del lottizzante, di cui al comma 1, pari ad € 26.331,46, è superiore all’importo degli oneri di urbanizzazione primaria stabilito mediante l’applicazione delle tariffe vigenti al momento della stipula della presente Convenzione sul volume teorico massimo insediabile stabilito nel Piano Attuativo (€/mc. 3,20 x mc. 1.277,30 = € 4.087,36).

Articolo 6_ Opere di urbanizzazione secondaria

1. Non è prevista l’esecuzione diretta di opere di urbanizzazione secondaria da parte del lottizzante.
2. I lottizzanti si impegnano a versare, al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione degli edifici di cui al Piano Attuativo, l’importo degli oneri di urbanizzazione secondaria stabilito mediante l’applicazione delle tariffe vigenti al momento del rilascio dei suddetti titoli abilitativi in funzione dell’effettiva volumetria insediata, che non deve superare la massima consentita dal Piano Attuativo pari a mc. 1.277,30.

Articolo 7_ Contributo sul costo di costruzione

1. I lottizzanti si impegnano a versare, al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione degli edifici di cui al Piano Attuativo, l’importo relativo al contributo sul costo di costruzione stabilito mediante l’applicazione delle tariffe vigenti al momento del rilascio dei suddetti titoli abilitativi, calcolato ai sensi del Decreto Ministeriale 10 maggio 1977.

Articolo 8_ Cessione aree di urbanizzazione primaria

1. La cessione delle aree ove verranno effettuate le opere di urbanizzazione primaria, risulta già regolamentata dalla Convenzione relativa al P.L. “Cascina Girasole” a firma del Dott. Notaio Gian Franco Condò, stipulata in data 17/03/1995, repertorio n. 49451/7870, registrata a Lecco il 24/03/1995 al n. 617.
2. E’ previsto l’asservimento ad uso pubblico della fascia di mq. 109,87 insistente sul mappale n. 967, foglio 9, sezione censuaria Moiana, individuata nella tavola “Cessione delle Aree ed asservimenti ad uso pubblico” (Allegato “3”), previo frazionamento a cura e spese del lottizzante relativo alla fascia stessa.

Articolo 9_ Cessione aree di urbanizzazione secondaria

1. Non è’ prevista la cessione di aree per urbanizzazione secondaria.

Articolo 10_ Cessione aree standards

1. Non è prevista la cessione di aree standard. Le stesse verranno monetizzate al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione degli edifici di cui al Piano Attuativo, in funzione dell'effettiva volumetria insediata che non deve superare la massima consentita dal Piano Attuativo, pari a mc. 1.277,30.
2. Il calcolo della monetizzazione delle aree di cui al comma 1, verrà effettuato moltiplicando il valore al metro quadro delle aree standard secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio dei suddetti titoli abilitativi edilizi, per la superficie di standard dovuta, calcolata mediante la seguente formula: (At x 26,50 mq/ab), dove At è il numero intero arrotondato per eccesso di abitanti teorici derivante dalla divisione tra il volume insediato ed un valore stabilito dal Piano di Governo del Territorio pari a mc. 150,00.

Articolo 11_ Obblighi particolari

1. Il lottizzante si impegna a rimborsare al Comune di Merone, a semplice richiesta di quest'ultimo, eventuali spese sostenute per la pubblicità legale del Piano Attuativo, oltre ai diritti di segreteria dovuti per legge.
2. Tutte le spese relative ai frazionamenti, atti notarili, registrazioni di scritture private ed adempimenti connessi, relative o propedeutiche alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5, ed alla cessione delle aree di cui agli articoli 8, 9, 10 della presente Convenzione, sono a completo carico del lottizzante.

Articolo 12_ Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese del lottizzante ammonta ad € 26.331,46 (Euro ventiseimilatrecentotrentuno/46), come risulta dall'Allegato "2" della presente Convenzione.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, il lottizzante presta adeguata garanzia bancaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fidejussoria n. _____stipulata in data ___/___/201___, emessa da _____ per € 26.331,46, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune di Merone.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico amministrativo di cui all'articolo 4, commi 4 e 5.
4. La garanzia di cui al comma 2 è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, e non trova applicazione l'articolo 1944, comma 2 del Codice Civile. In ogni caso il lottizzante è obbligato in solido con i suoi fideiussori. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di Merone, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

Articolo 13_ Realizzazione degli interventi edilizi

1. Dopo la registrazione e la trascrizione della presente Convenzione il lottizzante può richiedere e successivamente ottenere i titoli abilitativi edilizi, per poter costruire in conformità al Regolamento Edilizio, alla Normativa Tecnica di Attuazione vigente al momento del rilascio degli stessi, ed al Piano Attuativo approvato.
2. I lottizzanti si impegnano a realizzare sulle aree di cui al foglio 9, mappali n. 966 e 967 uno o più edifici di civile abitazione della volumetria massima complessiva di mc. 1.277,30, in conformità alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi di cui al comma 1, alla presente Convenzione nonché alle previsioni degli elaborati progettuali approvati dall'Amministrazione Comunale di Merone.

Articolo 14_ Varianti

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. è consentito apportare, in fase di esecuzione, senza la necessità di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, d'uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti al Piano di Lottizzazione, e pertanto sono sempre ammesse, purchè siano conformi al Regolamento Edilizio vigente ed alla Normativa Tecnica di Attuazione vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi al Piano Attuativo:
   - l'edificazione di volumi e spazi all'interno del poligono di scorrimento individuato negli elaborati del Piano Attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
   - eventuali nuove costruzioni di autorimesse e/o vani accessori e/o volumi tecnici nel caso in cui non incidano, ai sensi della Normativa Tecnica di Attuazione vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi, sulla densità fondiaria (non concorrano nel calcolo del volume);
   - eventuali variazioni di opere minori quali percorsi interni, arredo urbano, recinzioni ecc….
3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'art. 3.

Articolo 15_ Collaudo del Piano di Lottizzazione

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria ed ogni altro adempimento dei lavori, il lottizzante dovrà presentare al Comune di Merone la dichiarazione di ultimazione dei lavori corredata da collaudo finale del tecnico progettista e direttore lavori con il quale attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, e la richiesta

dell'effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico amministrativo con contestuale presentazione di tutta la documentazione e certificazioni dovute.

2. Le operazioni di collaudo tecnico amministrativo del Piano Attuativo si estendono all'accertamento ed alla verifica della completezza e dei contenuti della documentazione per quanto concerne le opere di cui all'articolo 5 della presente Convenzione e, se necessari, della presenza di collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti, alla verifica dell'ottemperamento di tutti gli obblighi contenuti nella presente Convenzione relativi a cessioni, asservimenti ad uso pubblico di aree, esecuzione dei relativi frazionamenti e sottoscrizione di atti notarili e/o scritture private.

Articolo 16_ Pubblicità degli atti

1. Il progetto di Piano Attuativo risulta composto da:
   - Allegato A: inquadramento territoriale;
   - Allegato B: relazione illustrativa;
   - Allegato C: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
   - Allegato D: documentazione fotografica;
   - Allegato E: relazione di compatibilità ambientale geologica;
   - Allegato F: autocertificazione di valutazione previsionale di clima e impatto acustico;
   - Allegato G: relazione geologico – tecnica;
   - Allegato H: atti di proprietà;
   - Tavola 1: rilievo planialtimetrico – riferimenti fotografici;
   - Tavola 2: sezioni;
   - Tavola 3: calcolo delle aree;
   - Tavola 4: planivolumetrico;
   - Tavola 5: sezioni di progetto;
   - Tavola 6: planimetria con inserimento ambientale;
   - Tavola 7: profili ambientali;
   - Tavola 8: opere di urbanizzazione planimetria – sezioni;
   - Tavola 9: opere di urbanizzazione sezione tipo – particolari costruttivi;
   - Tavola All. Comp.: allegato computo metrico opere urban.;
   - Tavola Cess. Aree: cessione delle aree ed asservimenti ad uso pubblico.
2. Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune di Merone ed i lottizzanti in pieno accordo stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle Deliberazioni di adozione e di approvazione e per tale motivo depositati in originale presso gli Uffici comunali, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono materialmente allegati alla Convenzione, eccetto:
   - Allegato C: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, identificato nella presente Convenzione con il nome di Allegato "2";
   - Tavola All. Comp.: allegato computo metrico opere urban., identificato nella presente Convenzione con il nome di Allegato "1";

- Tavola Cess. Aree: cessione delle aree ed asservimenti ad uso pubblico, identificata nella presente Convenzione con il nome di Allegato “3”.

3. Per tutta la durata della Convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune di Merone copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune, o da depositare ai fini istituzionali.

Articolo 17_ Validità e durata della Convenzione

1. La durata della presente Convenzione è stabilita in 10 (dieci) anni dalla data della stipula del presente atto.

Articolo 18_ Clausole di cessione

1. Negli atti di trasferimento dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, con le quali l’acquirente, per sé ed aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare la presente Convenzione in tutti i suoi contenuti, di rispettarla e farla rispettare anche in caso di successiva vendita o trasferimento.

Articolo 19_ Spese

1. Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il Piano Attuativo, la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso, sono ad esclusivo carico del lottizzante.

Articolo 20_ Trascrizione e benefici fiscali

1. Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione e di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
2. Il lottizzante autorizza la Conservatoria dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinchè siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandola 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.

_____, lì ___/___/201__

Firmato
Beretta Dott. Ing. Riccardo
Avanzini Pierina
Ratti Giuseppe
Cristiano Vincenzo
_____ Dott. Notaio _____