

Provincia di Sondrio  
**Comune di PIANTEDO**



**P.A. 03 VERONESA**

**Schema di Convenzione**



MARZO 2017

**PIANO ATTUATIVO 03 - VERONESA - DI INIZIATIVA PRIVATA - ART. 12, ART. 14, ART. 25, COMMA 8 BIS E ART. 46 DELLA L. R. 11 MARZO 2005, N. 12 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA COMUNE DI PIANTEDO ED I SIG.:**  
**Acquistapace Anna, Barini Efrem Nevio, Acquistapace Giorgio, Venturini Renato** Amm. Unico Soc. Mosi Case S.a.s. di Venturini geom. Renato & C., **Pedroncelli Martino, Tognolini Luigi, Pedroncelli Dario Luciano** Amm. Unico Soc. Stelvio Due S.r.l.

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... presso gli uffici del Comune di Piantedo, avanti a me ....., Segretario Generale ed in tale veste autorizzato a stipulare il presente atto ai sensi dell'art. 97, comma 4 lett. c) del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, omessa l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattavi di comune accordo dalle parti e con il mio consenso, sono comparsi i Sig.ri:

..... nato a ..... il .....e residente a ..... in Via ....., in qualità di ....., che agisce, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c) del D.Lgs. n. 267/2000, in nome e per conto **del Comune di Piantedo** con sede in Piantedo (SO) – via Garibaldi n. 225 – p.iva/c.f. (000090820143), nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**Comune**".

E

<b>Acquistapace Anna</b> nata a Piantedo il 23.04.1947 ed ivi residente in Via A. Volta (cod.fisc. CQS NNA 47D63G572D)
<b>Barini Efrem Nevio</b> nato a Chiavenna il 25.07.1952 e residente a Piantedo in Via C. Colombo n. 55 (cod.fisc. BRN FMN 52L25 C623D)
<b>Acquistapace Giorgio</b> nato a Piantedo il 27.03.1973 ed ivi residente in Via Roma n. 125/b (cod.fisc. CQS GRG 73C27 G572Y)
<b>Venturini Renato</b> Amm. Unico <b>Soc. Mosi Case S.a.s. di Venturini geom. Renato &amp; C.</b> con sede a Piantedo (p.iva/c.f. 00779770148)
<b>Pedroncelli Martino</b> nato a Piantedo il 27.04.1939 ed ivi residente in Via Nazionale n. 9 (cod.fisc. PDR MTN 39D27 G572W)
<b>Tognolini Luigi</b> nato a Delebio il 27.08.1950 ed ivi residente in Via Cairoli n 4 (cod.fisc. TGN LGU 50M27 D266J)
<b>Pedroncelli Dario Luciano</b> Amm. Unico <b>Soc. Stelvio Due S.r.l.</b> con sede a Morbegno in Via Fabani (p.iva/c.f. 00514890144)

nel seguito del presente atto denominati semplicemente "**Soggetto attuatore**".

1

Premesso che il P.A. 03 Veronesa, in via Nazionale, risulta, per gli aspetti urbanistici, disciplinato dai seguenti atti:

Piano del Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°9 del 27.06.2014;

Atteso che la convenzione in corso di stipulazione prevede, tra l'altro, la cessione gratuita al Comune di un'area di **mq 4.489,00** (mq 1.032,15 all'interno del P.A. + mq 1.326,85 esterni al P.A. + ulteriori mq 2.130,00 interni al P.A.).

Ricordato:

- *che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. .... del ....., ha adottato ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni il progetto di Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "P.A. 03 Veronesa", a firma del tecnico incaricato Arch. Maximilian Fattarina con studio in Morbegno, p.zza Mattei n. 7, presentato dai Sigg. Acquistapace Anna, Barini Efrem Nevio, Acquistapace Giorgio, Venturini Renato Amm. Unico Soc. Mosi Case S.a.s. di Venturini geom. Renato & C., Pedroncelli Martino, Tognolini Luigi, Pedroncelli Dario Luciano Amm. Unico Soc. Stelvio Due S.r.l.;*
- *che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. .... del ....., ha approvato in via definitiva ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni il citato progetto di Piano Attuativo di iniziativa privata;*
- *che la presente convenzione costituisce parte integrante e sostanziale del suddetto "P.A. 03 Veronesa" e che è volontà degli interessati addivenire alla sua sottoscrizione;*
- *che il progetto di "P.A. 03 Veronesa" risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e particolari richiamati nelle premesse nonché con la normativa urbanistica vigente.*

Visto l'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e gli artt. 12, 14, 25, comma 8 bis e 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 successivamente modificata dalla L.R. 14 luglio 2006, n. 12.

Quanto sopra premesso e ritenuto, tra le parti qui costituite

#### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, che viene come di seguito articolata:

#### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del "P.A. 03 Veronesa". Di essa fanno parte la premessa procedurale ed il P.A. redatto dall'Architetto Maximilian Fattarina, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Sondrio al n. 216.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna, anche per i suoi successori ed aventi causa, ad attuare le aree di cui sopra, secondo le indicazioni di tale Piano e si dichiara edotto che le opere realizzate in esecuzione della presente Convenzione non potranno essere modificate senza il consenso esplicito del Comune.

#### **ART. 2 - LEGITTIMAZIONE**

1. Il Soggetto attuatore presta al Comune di Piantedo la più ampia ed illimitata garanzia circa la sua proprietà e la libera disponibilità degli immobili oggetto del Piano Attuativo d'iniziativa privata, così come individuati in Catasto del Comune di Piantedo, foglio n. 4 mappali n. 520,526,522,524,528,530,532,533,534,191,189,192,531,529,195,527,525,523, 521,203,519, ricadenti, secondo il vigente Piano Governo del Territorio, in zona urbanistica **AMBITI RES\_2 – TESSUTO URBANO RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ** ed in parte (per quanto attiene le aree già cedute dagli interessati all'Amministrazione Comunale) in zona urbanistica "STANDARD Stp".

2. Il soddisfacimento degli standards dovuti dal "P.A. 03 Veronesa" verrà completato con la cessione delle aree e la realizzazione delle opere a parcheggio e verde pubblico poste a sud e ad ovest dei lotti.

3. Il Comune di Piantedo, in esecuzione della citata deliberazione del Consiglio Comunale, n. ....../....., autorizza il soggetto attuatore a procedere alla trasformazione degli immobili e delle aree di sua proprietà ubicate all'interno del Piano Attuativo.

4. Il Comune di Piantedo, a fronte dell'avvenuta cessione a titolo gratuito delle aree di proprietà dei lottizzanti a suo tempo interessate dalla realizzazione della rotatoria sulla Strada Provinciale 30 Orobica Occidentale (ex S.S. 38), riconosce la possibilità di computare le stesse ai fini del calcolo delle SLP ammissibili su ogni lotto, con applicazione di un indice dello 0,10 mq/mq.

### **ART. 3 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI**

1. Gli obblighi derivanti dalla presente convenzione impegnano direttamente le parti stipulanti e, per quanto riguarda il Soggetto Attuatore, sono automaticamente trasferite a qualsivoglia suo avente causa.

2. Il Soggetto attuatore resterà comunque solidalmente obbligato con gli aventi causa sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'accertato adempimento degli impegni assunti con la presente convenzione.

### **ART. 4 - TERMINI PER EFFETTUAZIONE INTERVENTI CONNESSI AL PIANO ATTUATIVO E SUA DURATA**

1. Il Piano Attuativo ha una validità di anni 10 dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale.

2. Tutti gli interventi contemplati dal Piano Attuativo dovranno essere ultimati entro il termine di cui al comma precedente fatta salva la statuizione di diversi e più brevi termini così come di seguito formalizzati:

### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA UNICA**

1. Il Soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune, all'atto della stipula della presente Convenzione, le aree necessarie per la formazione delle strade, dei marciapiedi e dei parcheggi (Urbanizzazione Primaria), nonché le aree necessarie per la formazione del verde, del sottopasso e del collegamento con la strada comunale ad ovest, Via S.Martino (Urbanizzazione Secondaria).

2. Tali aree, di superficie complessiva pari a mq. 4.512,00 (comprese le aree già cedute in occasione della realizzazione della rotatoria sulla Strada Provinciale 30 Orobica Occidentale - ex S.S. 38 da parte dell'Amministrazione Comunale), sono individuate sulle Tavole grafiche n. 4, 6, 7 e 13.

3. La somma delle aree cedute per opere di Urbanizzazione pari a **mq. 4.512,00** risulta superiore alla quota di cessione richiesta dalle N.T.A. (mq 3.181,23).

4. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, cioè la strada di lottizzazione completa di asfaltatura, del marciapiede, della rete acquedotto, dell'energia elettrica (eventuale centralina E.N.E.L. verrà realizzata nello spazio a verde pubblico), dell'illuminazione stradale, della rete di fognatura con tutte le opere accessorie, caditoie, pozzetti ispezionabili ecc., tubazione metano, telecom, nonché gli spazi a parcheggio e verde attrezzato previsti dal Piano Attuativo.

5. Il costo complessivo risulta pari ad €. .... come risulta dal computo metrico estimativo allegato, ovvero superiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti con Deliberazione Comunale e pari ad €. ....

6. La quota di tale costo sarà calcolata in relazione ai millesimi di proprietà di cui alla Tavola grafica n. 1.

### **ART. 6 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. In conformità a quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale, le aree per attrezzature e servizi pubblici inerenti al presente piano attuativo, sono così quantificate:

Quantità teorica di aree per attrezzature e servizi pubblici rilevata precedentemente alla elaborazione del piano attuativo, di cui è previsto il mantenimento:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq.	7.716,00	
	Volume in progetto (2.079,17 x 3)	mc.	6.237,51	
	Abitanti teorici (6.237,51/100)	n.	63	
	Ex1. Aree per servizi pubblici (26,50 mq/abit.)	mq.	1.669,50	
Totale	Aree per servizi pubblici totali	mq.		<b>1.669,50</b>

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di **mq. 4.512,00** così come individuata negli elaborati allegati al Piano Attuativo.

#### **ART. 7 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Successivamente alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore è legittimato a presentare al Comune istanza di permesso di costruire o alternatively di inoltrare denuncia di inizio di attività in conformità a quanto previsto dall'art. 33 e seguenti e dall'art. 41 e seguenti della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

2. Per dare inizio all'esecuzione dei lavori dei singoli progetti esecutivi il soggetto attuatore dovrà quindi ottenere gli appositi e preventivi provvedimenti abilitativi.

3. L'ammontare e le modalità di versamento del contributo di costruzione dovuti, verranno determinati, relativamente ad ogni singolo provvedimento abilitativo, in base alle disposizioni comunali in vigore al momento del rilascio del provvedimento abilitativo stesso.

4. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi ai progetti edilizi è subordinato alla cessione gratuita, con atto a cura e spese del soggetto attuatore, dell'area di **mq. 4.512,00** espressamente individuata all'art. 7, comma 2 della presente convenzione.

5. Il soggetto attuatore garantisce che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù e altrui diritti reali.

6. Le opere di cui all'art.5 dovranno iniziare entro 180 giorni dalla stipula della convenzione definitiva e terminare nei successivi 180 giorni (comunque prima dell'agibilità di qualsiasi immobile realizzato).

#### **ART. 8 - VARIANTI**

1. L'organizzazione planivolumetrica contenuta nelle tavola grafica di progetto (TAV.13 – Planivolumetrico) non è vincolante. La localizzazione, la conformazione ed il dimensionamento delle strutture edilizie devono avvenire nel rispetto del P.G.T. vigente e delle presenti norme. In fase di esecuzione possono essere rispettate le caratteristiche planivolumetriche indicate nelle tavole di progetto.

2. Ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

#### **ART. 9 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del piano di recupero.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 successivamente integrata e modificata, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai ed impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati per l'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### **ART. 10 - ALLACCIAMENTI ALLE RETI**

1. Il soggetto attuatore si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, all'utilizzo delle energie più compatibili. Si impegna altresì ad allacciare la rete interna delle acque bianche e delle acque nere ai recapiti pubblici che verranno indicati dagli appositi Uffici comunali.

#### **ART. 11 - DISPONIBILITA' PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. Il soggetto attuatore si impegna a mettere a disposizione dell'Ente gestore delle reti, locali o porzioni di aree adeguate per la realizzazione di impianti, che l'Ente medesimo riterrà necessario installare nell'area di intervento del Piano (esempio illuminazione pubblica, quadri elettrici ecc.).

2. Dette aree non potranno essere computate fra quelle previste in cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 12 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Il soggetto attuatore si impegna al rispetto delle seguenti prescrizioni dettate in sede istruttoria dagli Uffici ed Organi competenti:

2. La presente convenzione ha effetto per quanto concerne le norme urbanistiche mentre per quanto riguarda le norme edilizie, di regolamento edilizio, regolamento igienico sanitario ecc. le medesime verranno valutate in sede di rilascio di titolo abilitativi o presentazione di Denuncia inizio Attività.

3. L'Amministrazione Comunale di Piantedo si riserva in fase di approvazione del progetto definitivo di apportare le modifiche ritenute necessarie per una migliore fruibilità delle aree cedute e delle opere di urbanizzazione da realizzare.

#### **ART. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto da seguenti elaborati:

- a) *relazione tecnica;*
- b) *documentazione fotografica;*
- c) *norme tecniche di attuazione (N.T.A.);*
- d) *conteggi planivolumetrici;*
- e) *estratto catastale;*
- f) *schema di convenzione;*
- g) *computo metrico estimativo;*
- h) *elaborati grafici in n. 14 tavole.*

#### **ART. 14 - TRASCRIZIONE**

1. Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Sondrio da ogni responsabilità al riguardo. Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore.

2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale, trovano altresì applicazione per quanto occorra:

a) l'art. 51 della Legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione).

b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'art. 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano Attuativo.

#### **ART. 15 - SPESE**

1. Tutte le spese, inerenti e conseguenti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti per la sua attuazione, quali quelle relative al frazionamento dell'area in cessione e quelle inerenti i rogiti notarili e comunque ogni altro onere annesso e connesso, sono a esclusivo carico del soggetto attuatore.

#### **ART.16 - CONTRIBUTO D.P.R. N. 380 DEL 06.06.2001**

1. La quota di contributo di concessione, commisurata al costo di costruzione, è dovuta dai titolari dei rilasciandi singoli permessi di costruire, nella misura di legge e secondo le modalità fissate dal Comune, che risulteranno vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire stesso.

#### **ART. 17 - GARANZIE FINANZIARIE**

1. Il Comune dà atto che il soggetto attuatore, a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che si intendono assunti in via solidale anche con gli aventi causa, ha versato la somma di €. .... (pari al presunto costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art. 5), mediante polizza fideiussoria rilasciata in data ..... dal Primario Istituto .....

1. La garanzia prestata deve, in ogni caso, consentire la diretta escussione del fidejussore, senza beneficio della preventiva escussione del debitore principale a semplice richiesta del Comune, contenente specifica indicazione dell'inadempimento contestato, senza facoltà di opporre eccezioni in tale sede.

#### **ART. 18 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il soggetto attuatore presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso 21/29 favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida il soggetto attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

Il Soggetto attuatore

**Acquistapace Anna**

.....

**Barini Efrem Nevio**

.....

**Acquistapace Giorgio**

.....

**Venturini Renato**

Amm. Unico Soc. Mosi Case S.a.s. di Venturini geom. Renato & C.

.....

**Pedroncelli Martino**

.....

**Tognolini Luigi**

.....

**Pedroncelli Dario Luciano**

Amm. Unico Soc. Stelvio Due S.r.l.

.....

per il Comune

.....