

Comune di Airuno - Provincia di Lecco

P.I.P. FLOROVIVAISTICO

AREA n°4 D.p.P. del P.G.T.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER FORMAZIONE SPAZIO COMMERCIALE E REALIZZAZIONE ABITAZIONE CUSTODE

Richiedenti: - Azienda Agricola SALA PIETRO
- Garden Orchidea s.r.l.

All. N°

4

Data: 01.03.2013

Aggiornamenti: 04.04.2013

Oggetto: Schema di convenzione

via Lombardia, 53 23888 Rovagnate (LC)

tel. 039 9943129 fax 039 9944178

CF SLA PTR 45D28 G027I

PIVA 01150170130

I Richiedenti

 sala pietro azienda agricola


Garden Orchidea
Il Fiore della Brianza
Garden Orchidea srl
Via Statale, 47-tel.039.9943129
23881 AIRUNO (LC)
fax 039.99.44478
C.F. 01150170130

Progettista:

dott. arch. CASATI GIOVANNI

BRIVIO - Via S.Simpliciano n° 69

Albo Architetti della Provincia di Lecco n° 119

COMUNE DI AIRUNO (LC)
N.0002778 in Arrivo del 10-04-2013
Categoria 006 Classe 3



Il Progettista

ARCHITETTO
GIOVANNI CASATI
Via S. Simpliciano n° 69
tel. 0341 611100 fax 0341 605117
23880 BRIVIO (LC)
Cod.fisc. CST GNN 56P20 E507F

COMUNE DI AIRUNO - PROV. DI LECCO

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO P.I.P. FLOROVIVAISTICO A.T. n. 4 D.d.P. DEL P.G.T. VIGENTE DEL COMUNE DI AIRUNO: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER FORMAZIONE SPAZIO COMMERCIALE E REALIZZAZIONE ABITAZIONE CUSTODE.

L'anno il giorno del mese di alle ore, presso la Casa Comunale del Comune di Airuno, in via Pizzagalli Magno n. 4;

Avanti a me Dott. Notaio, si sono costituiti:

- Il **COMUNE DI AIRUNO**, con sede in Airuno (Lc) - via Pizzagalli Magno n. 4 - (C.F. 85001580134 - P.I. 00767270135) rappresentato dall' Arch. Roberta Imbergamo, nata a Catania il giorno 05/10/1977 e domiciliato per la carica presso la Casa Comunale in Airuno, via Pizzagalli Magno n. 4, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnico-Manutentiva pro tempore del Comune di Airuno, ed agisce ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 107 - comma 3 - del D. Lgs. 18.8.2000, n.267 ed in esecuzione del Decreto Sindacale n. 17/2009 che si allega al presente atto sotto "A", denominato nel presente atto "Comune";
- **SALA PIETRO** (c.f. SLA PTR 45D28 G027I) nato a Olgiate Calco il 28.04.1945, residente in Comune di Rovagnate, via Lombardia n. 73 nella sua qualità di titolare dell'**Azienda Agricola SALA PIETRO** (c.f. SLA PTR 45D28 G027I) con sede in Comune di Rovagnate, via Lombardia n. 73, denominata nel presente atto "Lottizzante";
- **SCACCABAROZZI GIUSEPPINA** (c.f. SCC GPP 52C67 I241Z) nata a Santa Maria di Rovagnate il 27.03.1952, residente in Comune di Rovagnate, via Lombardia n. 73 nella sua qualità di Amministratore Unico della società **GARDEN ORCHIDEA s.r.l.** (c.f. e p. IVA 03232000137) con sede in Comune di Airuno, via Statale n. 47, denominata nel presente atto "Lottizzante";

comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo e che rinunciano con il mio consenso alla assistenza dei testimoni a questo atto.

Indi i comparenti, come sopra generalizzato, premettono:

- che le lottizzanti esercitano la loro attività sull'area contraddistinta nel catasto comunale al mappale n. 935, foglio 5 della Sezione Censuaria di Airuno, di proprietà del sig. Sala Pietro e della signora Scaccabarozzi Giuseppina e al mappale n. 542, foglio 5 della Sezione Censuaria di Airuno, di proprietà del sig. Sala Pietro;
- che nel vigente P.G.T. i suddetti mappali risultano così azionati:
 - parte in zona E3 "zone florovivaistiche" del Piano delle Regole;
 - parte nell'ambito di trasformazione n. 4 del Documento di Piano;
- che le lottizzanti hanno proposto all'A.C. l'attuazione delle suddette previsioni del P.G.T. mediante un Piano per gli Insempiamenti Produttivi che comprende la realizzazione di uno spazio avente una superficie commerciale di mq. 1449.91 ed una nuova abitazione per il custode avente una volumetria di mc. 567.42;
- che il P.I.P. presentato risulta conforme alle prescrizioni del P.G.T. vigente ed in particolare:
 - della scheda n. 4 e n. 11 del Documento di Piano;
 - delle N.T.A. del P.G.T. vigente;
 - del Regolamento di calcolo e gestione degli standard (vedi tav. S6 P.d.S.)
- che il P.I.P. è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica, la quale ha espresso parere favorevole al progetto allegato alla presente.
- che il Consiglio Comunale ha adottato il P.I.P. e lo schema della presente convenzione con delibera n. del, esecutiva ai sensi di legge;
- che lo stesso è stato depositato per 15 giorni consecutivi in segreteria per la presa visione e che nei successivi 15 giorni sono/non sono pervenute osservazioni;
- che lo stesso è stato pubblicato sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale;
- che del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'Amministrazione Comunale è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il P.I.P. e lo schema della presente convenzione con delibera n. del, esecutiva ai sensi di legge;
- che la lottizzante ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, tra i comparenti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1
Premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2
Disciplina urbanistica e efficacia del P.I.P.

La lottizzazione dell'area indicata in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.G.T. ed alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni del P.I.P., i cui elaborati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, e sono così elencati:

- Allegato 1 - Relazione Tecnica e Tabella Calcoli
- Allegato 2 - Documentazione Fotografica
- Allegato 3 - Preventivo di spesa opere di urbanizzazione
- Allegato 4 - Schema di Convenzione
- Allegato 5 - Scheda Regionale
- Allegato 6 - Corografia
- Allegato 7 - Atti notarili
- Allegato 8 - Piano particellare
- Allegato 9 - Estratti di mappa e P.G.T., rilievo
- Allegato 10 - Planimetria di progetto
- Allegato 11 - Pianta piano terra con individuazione nuova superficie commerciale
- Allegato 12 - Pianta piano primo con individuazione nuova abitazione custode
- Allegato 13 - Sezioni
- Allegato 14 - Prospetti
- Allegato 15 - Studio viabilità e opere di urbanizzazione
- Allegato 16 - Particolari opere di urbanizzazione
- CD-ROM

ART. 3

Spazio commerciale e alloggio del custode - determinazione degli standards e degli oneri di urbanizzazione

- ONERI DI URBANIZZAZIONE

- ATTIVITA' COMMERCIALI
Primaria = €. 32.99/mq.
Secondaria = €. 14.86/mq.

- RESIDENZA
Primaria = €. 5.04/mc.
Secondaria = €. 8.29/mc.

- VALORE AREE STANDARD (art. 5 Regolamento S6) = €. 100.00/mq.

- CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PER NUOVA SUPERFICIE COMMERCIALE

- | | | | |
|--------------|---------------|------------|--------------------|
| • Primaria | = mq. 1449.91 | x €. 32.99 | = €. 47832.53 |
| • Secondaria | = mq. 1449.91 | x €. 14.86 | = €. 21545.66 |
| | | | <u>€. 69378.19</u> |

- CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PER NUOVO ALLOGGIO CUSTODE

- | | | | |
|--------------|--------------|-----------|-------------------|
| • Primaria | = mc. 567.42 | x €. 5.04 | = €. 2859.80 |
| • Secondaria | = mc. 567.42 | x €. 8.29 | = €. 4703.91 |
| | | | <u>€. 7563.71</u> |

- CALCOLO VALORE STANDARD PER NUOVA SUPERFICIE COMMERCIALE

• Standard quantitativi	= mq. 724.95
• Standard qualitativi	= mq. 1122.16
• SQ = mq. 724.95 x 100.00 €/mq.	= €. 72495.00
• SQL = mq. 1122.16 x 100.00 €/mq.	= €. 112216.00
• Calcolo valore totale standard (SQ + SQL) €. 72495.00 + 112216.00	= €. 184711.00

- CALCOLO VALORE STANDARD PER NUOVO ALLOGGIO CUSTODE

• Standard quantitativi	= mq. 86.00
• Standard qualitativi	= mq. 126.00
• SQ = mq. 86.00 x 100.00 €/mq.	= €. 8600.00
• SQL = mq. 126.00 x 100.00 €/mq.	= €. 12600.00
• Calcolo valore totale standard (SQ + SQL) €. 8600.00 + 12600.00	= €. 21200.00

- CALCOLO IMPORTO TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE E STANDARD

• Oneri di urbanizzazione per nuova superficie commerciale	= €. 69378.19
• Oneri di urbanizzazione per nuovo alloggio custode	= €. 7563.71
• Standard per nuova superficie commerciale	= €. 184711.00
• Standard per nuovo alloggio custode	= €. 21200.00
Totale	= €. 282852.90

ART. 4

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie a scampo e standard quantitativo e qualitativo

Le lottizzanti, per loro, nonché per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbligano a realizzare a titolo di urbanizzazione a scampo di oneri l'opera di cui all'A.T. n. 11 del DdP del PGT vigente, così di seguito descritta (tav. 15):

- Lotto 1: nuova rotatoria sulla S.P. n. 72 da realizzare nei pressi dello svincolo esistente sito di fronte all'Oratorio, in modo da risolvere le problematiche di viabilità attuale dovute all'innesto delle strade Comunali;

- Lotto 2: nuovo marciapiede da realizzare dalla nuova rotatoria all'ingresso del comparto florovivaistico;

- Lotto 3: rampa sul lato est dello stesso svincolo che consenta l'accesso ai terreni posti a quota inferiore rispetto alla S.P. n. 72; la rampa viene prevista in modo che possa in futuro essere collegata alla strada Comunale esistente denominata via XXV aprile;

- Lotto 5: adeguamento dell'incrocio tra la via Postale Vecchia, la via Marconi e la nuova rotatoria;

I Lotti 4 e 6, di seguito descritti, verranno realizzati dall'Amministrazione Comunale su progetto esecutivo redatto dalle Lottizzanti comprensivo dell'acquisizione delle aree private del Lotto 6:

- Lotto 4: realizzazione tratto di marciapiede dall'ingresso del comparto florovivaistico alla via Prada;

Lotto 6: realizzazione tratto di marciapiede dall'attraversamento pedonale alla rampa lato est.

Il costo delle predette opere di urbanizzazione è imputato a titolo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dello standard quantitativo e qualitativo, per un importo complessivo di € 613.939,22 così come risulta dal preventivo delle opere di urbanizzazione (Tav. 3), a fronte di un totale dovuto di € 282.852,90. (Tav. 1)

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le lottizzanti provvederanno:

- 1) alla progettazione esecutiva dei Lotti 1,2,3,4,5 e 6 e alla richiesta del relativo titolo abilitativo, unitamente a tutte le pratiche necessarie per l'acquisizione dei pareri propedeutici al rilascio del titolo stesso (autorizzazione paesaggistica art. 146 Dlgs. 42/2004, Parere Settore provinciale Viabilità, Parere del Gestore per l'allacciamento all'acquedotto comunale, etc.);
- 2) alla esecuzione delle opere di cui ai Lotti 1,2,3 e 5 ai sensi del comma 2-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, conformemente al progetto di cui al titolo abilitativo rilasciato;
- 3) alle eventuali spese comprese quelle tecniche per la realizzazione di varianti e/o opere accessorie finalizzate a garantire la completa realizzazione dell'opera a regola d'arte;
- 4) alle eventuali spese comprese quelle tecniche per la realizzazione di varianti e/o opere accessorie finalizzate a garantire i diritti reali di godimento dei proprietari privati interessati dalle procedure di esproprio e/o dei privati terzi verso i quali, dovutamente alla realizzazione delle opere, vengano pregiudicati i diritti stessi;
- 5) all'indennizzo delle aree di proprietà di terzi necessarie per la realizzazione delle opere, di cui ai lotti 1,2,3 e 6 in riferimento alla perizia giurata ed al piano particellare di esproprio (Tav. 8), senza rivalere onere alcuno a carico dell'Amministrazione Comunale, compresi gli eventuali indennizzi non contemplati nel piano particellare (coltivatori, etc.) o maggiori oneri derivanti dalla fase di trattativa di accordo bonario;
- 6) alle spese tecniche catastali ed alle spese di collaudo conseguenti alla realizzazione delle opere;
- 7) alle spese notarili di trasferimento delle aree private di terzi in favore del Comune di Airuno;

La presentazione della richiesta del titolo autorizzativo agli enti competenti per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione a scomputo dovrà essere presentata dalle lottizzanti entro e non oltre **300 giorni** (trecento) dalla stipula della presente convenzione.

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 1 anno dal rilascio del titolo autorizzativo e le stesse opere dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio lavori, così come prescritto dal DPR 380/2001.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere fino alla consegna al Comune delle stesse sarà a cura e spese delle Lottizzanti.

In ogni caso, conformemente a quanto previsto dall'art. 10 c. 5 delle NTA del P.g.t., il rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione degli immobili non potrà avvenire prima dell'avvenuto inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

Il Comune di Airuno inoltre si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione dei Lottizzanti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il "Comune" li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

ART. 5

Modalità di acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Ai fini dell'acquisizione delle aree per le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 si fa riferimento al Piano Particellare di esproprio Tav. 8 per quanto concerne l'individuazione delle proprietà private ed il calcolo delle indennità di esproprio.

La procedura di esproprio sarà condotta dal Comune di Airuno in qualità di Autorità Espropriante ai sensi del DPR 327/2001 e della LR n. 3 del 4/03/2009.

ART.6

Individuazione posti auto privati al servizio dell'attività commerciale ed al servizio dell'alloggio del custode

Le lottizzanti, in relazione alle disposizioni urbanistiche previste dal P.G.T. del Comune di Airuno, quantificano per il nuovo spazio commerciale l'area di posti auto privati al servizio dell'attività di vendita in mq. 1495.07 compresi nel perimetro del P.I.P., oltre a mq. 2164.30 esterni al P.I.P. nell'area in proprietà ai lottizzanti. Per il nuovo alloggio del custode l'area complessiva di posti auto privati è di mq. 62.50 (così come rappresentato nella tav. n. 10). In riferimento ai posti auto privati al servizio dell'attività di vendita si convenziona con l'A.C. di mantenere i cancelli sempre aperti durante l'orario di esercizio dell'attività commerciale;

ART. 7
Alloggio del custode

Per l'alloggio del custode sarà presentata apposita istanza di Permesso di Costruire, al rilascio del quale sarà determinato il valore del costo di costruzione da corrispondere.
Si applica l'art. 4 ultimo periodo della presente Convenzione.

ART. 8
Garanzie

Le lottizzanti, per sé e i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, costituiscono una cauzione mediante fideiussione di € 613.939,22 come condizione per la stipula della presente Convenzione, a garanzia degli impegni assunti con la presente.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, le Lottizzanti autorizzano il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare, con obbligo, però, di preventiva messa in mora da parte del Comune nei confronti delle Lottizzanti con termine non inferiore a tre mesi.

Entro 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione delle opere di urbanizzazione il Comune dovrà effettuare il collaudo e svincolare la cauzione.

ART. 9
Collaudo delle opere di urbanizzazione- consegna delle opere di urbanizzazione e presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza delle Lottizzanti avverranno secondo i disposti del comma 2 bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, e saranno eseguite sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il collaudo dei lavori stessi sarà effettuato da un tecnico/organo appositamente nominato dall'Amministrazione Comunale entro un termine di 30 gg dalla ricevimento della richiesta di collaudo avanzata dalle Lottizzanti .

Tutte le spese saranno a totale carico dei Lottizzanti stessi o dei loro aventi causa.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione relative all'allaccio alle reti pubbliche dell'acquedotto, ai sensi *Regolamento per il servizio di distribuzione e fornitura acqua potabile approvato dalla Conferenza dell'A.ATO di Lecco, Deliberazione n. 65.08 del 21/09/2010*, al termine dei lavori l'esecutore è tenuto a richiedere al gestore il collaudo delle opere assumendosene le spese.

La manutenzione ordinaria e straordinaria (compresa la pulizia del verde) delle opere di urbanizzazione sarà a carico del "Lottizzanti" o i loro successori o aventi causa fino alla consegna delle stesse che dovrà avvenire, dopo il collaudo, tramite sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna.

I "Lottizzanti" delle aree si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a consegnare a titolo gratuito al "Comune" le opere di realizzazione a scomputo di cui al precedente articolo, dopo che le stesse siano state regolarmente attrezzate e collaudate. Tutte le spese relative la cessione sono a carico delle Lottizzanti.

Il Comune di Airuno, preso atto della completa e regolare esecuzione delle opere, provvederà a liberare la garanzia e prenderà in carico le opere medesime.

ART. 10
Ulteriori impegni delle lottizzanti

Le lottizzanti, oltre a quanto stabilito nei precedenti articoli, si obbligano per sé e i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Airuno a rispettare i seguenti impegni:

- I due accessi carrai posti in fregio alla Strada Provinciale n. 72, dovranno rimanere sempre aperti durante l'orario di esercizio dell'attività commerciale, consentendo la fruibilità dei parcheggi privati al servizio dell'attività di vendita individuati all'interno della proprietà;
- La manutenzione dei parcheggi privati al servizio dell'attività di vendita di cui al punto precedente, sarà a carico delle lottizzanti.

ART. 11
Trasferimento delle obbligazioni

Qualora le Lottizzanti procedano ad alienazione dell'area lottizzata dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.
Nell'ipotesi di alienazione le Lottizzanti ed i loro successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, ove non trasferiti specificatamente agli acquirenti.

ART. 12
Spese

Tutte le spese derivanti dagli obblighi della presente convenzione sono a totale carico delle Lottizzanti, che si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legge.
Sono a totale carico delle Lottizzanti tutte le spese indicate nella presente Convenzione, senza rivalere alcun onere verso l'Amministrazione Comunale.

ART. 13
Varianti

Le Lottizzanti dovranno considerare vincolante l'assetto urbanistico proposto con il P.I.P.. Saranno consentite modifiche esecutive al progetto approvato, senza dover sottoscrivere una variante al P.I.P., purché non si aumentino gli indici urbanistici approvati, ma ci si limiti ad apportare modifiche che non incidano sulla consistenza globale del P.I.P. e/o modifiche consistenti in variazioni planimetriche, della sagoma degli edifici e nella distribuzione nell'area delle funzioni ivi approvate.
Al di fuori delle ipotesi di cui ai commi precedenti, le varianti al P.I.P. sono approvate secondo le procedure di legge.

ART. 14
Validità delle Convenzione

Le parti convengono che la durata della presente convenzione è fissata nei termini di **10 anni** (dieci) decorrenti dalla stipula della stessa.

Airuno, addì

IL COMUNE

LE LOTTIZZANTI


via Lombardia, 53 23888 Rovagnate (LC)
tel. 039 9943129 fax 039 9944178
CF SIA PTA 45D28 G027I
RIVA 01150170130
L sala pietro azienda agricola


Garden Orchidea
Il Fiore della Brianza
Garden Orchidea srl
Via Statale, 47-tel.039 9943129
23888 AIRUNO (LC)
(039) 9944178
C.F. e P. IVA 03232000137