SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ESECUZIONE

DEL PIANO ATTUATIVO VIA PROVINCIALE

L'anno …….. il giorno ..... del mese di ..... innanzi a me Dott. ..... Notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile di ..... e senza assistenza dei testimoni avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono personalmente comparsi:

- il Sig. ..... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di Dolzago, che, in forza dell'art. ….. dello Statuto Comunale e dell'art. ……. del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici dei Servizi, nella sua qualità di ..... del Comune di Dolzago (C.F. n. ……– P.I. ……), interviene alla presente in esecuzione della deliberazione del …… di Dolzago n. ..... in data ....., esecutiva ai sensi di legge, deliberazione che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera "……", di seguito denominato "Comune",
- il Sig. MASSIMO TENTORI, nato a Lecco il 06/07/1960, residente a Ello in via della Boggia , n. 5(C.F. TNT MSM 60L06 E507P) che dichiara di intervenire nella sua qualità di legale rappresentante della TENINVEST S.p.A. con sede a Molteno in viale Lombardia (P.IVA 00210000139), a ciò autorizzato in forza di Delibera assembleare del giorno …… che, per estratto certificato conforme del

Notaio ..... di ..... in data ..... - rep. n. ..... si allega al presente atto sotto la lettera ".....", di seguito denominato "Operatore".

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente "Convenzione Urbanistica" ai sensi dell'art. 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i. e dell'art. 40 comma 1 del Piano delle Regole allegato al PGT vigente

PREMESSO

- che l'Operatore è proprietario dell'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Dolzago al foglio 9, mappale 799 della superficie catastale di mq 6.001 e reale di mq. 5.812,97;

  e così coerenziata:

  mapp. 178 – 1583 – Strada Provinciale comprendente il mapp. 481 - 1876 -1074 – 2278 – 1906

  Con avvertenza che sull'area sopra descritta insistono n. 2 fabbricati censiti al Catasto Edilizio Urbano come segue:

Foglio 3

mapp. 799 sub 1

Via Privata la Santa n. 14	P.T-1	cat. D/8		€.9.555,00

mapp. 799 sub 2

Via Provinciale n. 16 –	cat. C/6	cl.2	mq. 113	€.398,85

- che è intenzione dell'Operatore provvedere alla modifica di un fabbricato esistente per l'alloggiamento di una media struttura di vendita per generi alimentari come da progetto allegato sotto la lettera "....." alla presente Convenzione;
- che l'area come sopra descritta, costituisce un comparto soggetto a "pianificazione attuativa" così come disciplinato dal vigente PGT con annesso Piano della Regole
- che nel PGT sopra citato, l'area innanzi descritta, avente complessivamente una superficie territoriale rilevata pari a mq 5.975,92, risulta urbanisticamente classificata come segue:
  - zona "**Tessuto non residenziale**" per una superficie rilevata di mq. 5.975,92
- che l'Operatore, avendo intenzione di procedere alla modifica del fabbricato esistente per l'alloggiamento di una media struttura di vendita di generi alimentari ha presentato al Comune di Dolzago il progetto di "**Piano Attuativo Via Provinciale**" a firma del Dott. Arch. Luigi A. Pirovano iscritto all'Ordine degli Architetti di Lecco al n. 1 66;
- che sugli aspetti ambientali, riguardo alle soluzioni proposte , la commissione paesaggistica comunale si è favorevolmente espressa in data ..... con verbale ..... trasmesso per competenza alla Sovraintendenza dei monumenti della Regione Lombardia con nota in data ..... , senza rilievi alla data odierna;

- che sull'aspetto tecnico-urbanistico riguardo alla soluzione proposta il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune ha espresso il proprio parere in data ....., con verbale n. .....;
- che l'Operatore ha dichiarato di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente Convenzione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

(Premesse)

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 2

(Oggetto)

2.1 La presente Convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e l'Operatore per conseguire, nei termini qui previsti, l'intervento edilizio nel comparto, secondo quanto proposto nel progetto di "**Piano Attuativo Via Provinciale**" - adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ..... in data ..... e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ..... in data ..... e meglio raffigurato nelle tavole di progetto a Firma Dott. Arch. Pirovano Luigi A. con ufficio in Molteno – Via Roma n° 1- iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecco al n. 166 - e così distinte:

n. 1 Relazione Tecnico Illustrativa.
n. 2 Estratto di mappa, stralci PGT, CTR e vista satellitare con viabilità.
n. 3 Planimetria Generale – Stato di fatto.
n. 4 Fabbricato A e B – Piante - Stato di fatto.

n. 5 Fabbricato A e B – Prospetti e sezioni - Stato di fatto.
n. 6 Planimetria Generale – Opere a confronto e recinzione in progetto.
n. 7 Fabbricato A – Piante – Opere a confronto.
n. 8 Fabbricato A – Prospetti e sezioni – Opere a confronto.
n. 9 Planimetria Generale – Progetto
n. 10 Planimetria reti (Meteoriche , Fognatura)
n. 11 Planimetria reti (Gas-metano , Idrica – Antincendio, Telecom , Enel, Illuminazione esterna).
n. 12 Fabbricato A - Piante Piano Terra - Progetto .
n. 13 Fabbricato A - Pianta Piano Primo - Progetto.
n. 14 Fabbricato A - Piante Piano sottotetto e copertura - Progetto.
n. 15 Fabbricato A - Prospetti - Progetto
n. 16 Fabbricato A - Sezioni - Progetto
n. 17 Fabbricato A - Particolare costruttivo e Opere esterne
n. 18 Documentazione fotografica e fotocomposizione.
n. 19 Calcoli plani volumetrici.

✓ Allegato Calcolo Previsionale delle Prestazioni Acustiche
✓ Allegato Studio Previsionale di Impatto Acustico
✓ Allegato Valutazione di compatibilità viabilistica

Articolo 3

(Attuazione)

3.1 L'attuazione della edificazione prevista avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente Convenzione, giusto il "**Piano Attuativo Via Provinciale**" che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e, nel rispetto della normativa prevista dal PGT vigente, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

3.2 Le opere realizzate in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del Comune. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14,

comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12, ovvero la normativa che sarà vigente all'epoca dei lavori fermo restando che il progetto riconferma le superficie e le volumetrie esistenti.

Articolo 4

(Cessioni)

4.1 L'Operatore, in relazione al disposto di cui paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

a. assoggettare gratuitamente, in sede di stipula della presente Convenzione, a servitù di uso pubblico, limitatamente alle ore previste per l'apertura dell'attività commerciale, con obbligo perpetuo di manutenzione ordinaria, straordinaria e di responsabilità civile verso terzi, le aree necessarie a soddisfare la dotazione di aree standard da reperire obbligatoriamente all'interno del Piano Attuativo, come indicato nell'elaborato allegato "G" Tav. n° 19 alla presente Convenzione, aventi una superficie complessiva di mq. 3.863,71 , catastalmente identificata al foglio 9, mappale 799 di Catasto Terreni.

4.2 L'Operatore dichiara che le aree sopra descritte sono di sua proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di ogni specie.

4.3 E' posta a carico dell'Operatore la regolarizzazione, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, di eventuali servitù richieste dal Comune o da altri Enti. Qualora tali servitù ricadessero sulle aree destinate ad uso pubblico, l'Operatore se richiesto si farà carico di acquisirne il preventivo nulla osta. Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi afferenti la realizzazione degli edifici privati è subordinato alla verifica e al rispetto di quanto sopra riportato.

4.4 Le parti convengono che le aree di cui al presente articolo rimangano nella disponibilità dell'Operatore per il tempo strettamente necessario a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi articoli.

4.5 L'area di cui al precedente articolo pari a mq. 3.863,71 assolve largamente la dotazione minima delle aree a standard richiesta ai sensi di legge per la destinazione commerciale, calcolata come segue:

- destinazione terziaria (area commerciale):
  - dotazione standard: mq 1.316,72 (SLP) x 200% = mq 2.633,44

mentre le aree destinate a parcheggio in progetto calcolate secondo i disposti dell'art. 43 del Piano delle Regole devono essere pari ad un minimo di mq. 1.316,72 .

L'area a verde deve essere pari al 15% di mq. 5.975,92 quindi pari a mq. 896,39 mentre il progetto è stata indicata in mq. 499,99.

Pertanto, essendo la superficie destinata a verde inferiore alla dotazione minima come sopra determinata, la differenza, pari a (mq 896,39 –mq. 499,99 = mq. 397,10) , viene monetizzata al valore

di €/mq 100,00 (comprensivo dell'onere per la messa a dimora di n° 100 essenze arboree autoctone di medio / alto fusto).

Il relativo totale assomma pertanto a **€.39.710,00** .

Il pagamento di tale somma dovrà essere effettuato contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

4.6 Ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e s.m.i., viene allegato al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano Attuativo, redatto dal Comune in data ..... Le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di redazione del suddetto certificato.

Articolo 5

(Urbanizzazione primaria e secondaria)

5.1 L'Operatore, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo al pagamento degli oneri economici previsti dalle vigenti Delibere Comunali .

5.2 Si dà atto che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria / secondaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 26/03/2012 relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammontano a quanto di seguito indicato:

Oneri di Urbanizzazione Primaria / Secondaria Attività commerciali / industriali - ristrutturazione:

€/mq. 39,25 x mq 1.281,00 = **€. 50.279,26**

5.3 Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra esposto, gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune, da parte dell'Operatore ammontano quindi ad = **€. 50.279,26** che saranno pagati in sede di ritiro del Permesso di Costruire o della D.I.A. corrispondente.

Articolo 6

(Oneri per cambio di destinazione d'uso)

6.1 L'Operatore, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo al pagamento degli oneri economici previsti dalle vigenti Delibere Comunali .

6.2 Si dà atto che l'importo degli oneri per il cambio di destinazione d'uso valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 26/03/2012 relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato:

Cambio di destinazione d'uso

Attività commerciali / industriali:

€(78,50 – 27,60) = € 50,90 x mq 1.281,00= **€. 67.021,05**

6.3 Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra esposto, gli oneri per il cambio di destinazione d'uso dovuti al Comune, da parte dell'Operatore ammontano quindi ad **€. 67.021,05** che saranno pagati in sede di ritiro del Permesso di Costruire o della D.I.A. corrispondente.

Articolo 7

(Contributo sul costo di costruzione)

7.1 Il contributo sul costo di costruzione è determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo ed è corrispondente alla realizzazione delle opere . Con riferimento pertanto al Computo Metrico allegato che totalizza l'intervento proposto, tale quantificazione corrisponderà al 6% (sei per cento) del costo di costruzione documentato così come da Delibera Comunale n. 14 del 20/03/1978 che viene quantificato in (€. 500.000,00 x 6%) **€. 30.000,00**.

Articolo 8

(Ulteriori obblighi)

8.1 In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree oggetto del comparto edificatorio e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, l'Operatore resterà solidalmente responsabile dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla Convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e/o fideiussorie . In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra

riferiti, l'Operatore ed i successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiari di conoscere ed accettare il contenuto della presente Convenzione e si obblighi a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

Articolo 9

(Validità)

9.1 Il presente "**Piano Attuativo Via Provinciale**" ha validità massima di anni 10 calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della Deliberazione di approvazione. Entro 90 giorni da tale data dovrà essere sottoscritta in forma notarile la presente Convenzione. In caso contrario, gli atti assunti potranno essere dichiarati dal Comune privi di efficacia.

Articolo 10

(Disposizioni finali)

10.1 Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente Convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico dell'Operatore. A tal fine viene chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

10.2 Entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione l'Operatore farà pervenire al Comune 2 copie complete dell'atto debitamente registrato e trascritto.

10.3 L'Operatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Lecco, Servizi di Pubblicità Immobiliari, affinchè siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.

10.4 Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

10.5 La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.

10.6 Costituiscono allegati integranti e sostanziali della presente Convenzione i seguenti documenti:

Allegato A

Deliberazione del ..... n. .... in data ..... di approvazione del **Piano Attuativo Via Provinciale** alla quale risultano compiegati:

1. .....
2. .....
3. .....
4. .....

5. .....

6. .....

7. .....

8. .....

9. .....

Allegato B

.....

Allegato C

.....

Allegato D

.....

Allegato E

.....

Il Comune e l'Operatore, in accordo tra loro, stabiliscono che gli elaborati di cui all'allegato ..... in quanto già compresi all'interno della deliberazione del ..... n. ..... in data ..... e, per tale motivo depositati in originale agli atti del Comune, individuati univocamente e inequivocabilmente, non vengono materialmente uniti alla presente convenzione.

L'Operatore Il Comune

_____ _____