

GIUSEPPE CERRANO
a r c h i t e t t o

23807 MERATE (Lecco)
Via Salvador Allende 4
tel/fax 039 599043



COMUNE DI MERATE
PROVINCIA DI LECCO

PIANO DI RECUPERO

MERATE – VIALE LOMBARDIA 13

SCHEMA DI CONVENZIONE

IL PROGETTISTA



BOZZA

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE PIANO DI RECUPERO AI SENSI DEL DPR 6/6/2001 n. 380 – art. 3 E DELLA LR 11/3/2005 n. 12 – art. 14 MERATE – VIALE LOMBARDIA 13

L'anno 2018 il giorno _____ del mese di _____ in Merate, presso la Sede Municipale di Piazza degli Eroi, n. 3 innanzi a me dottor _____ Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile di _____ e senza assistenza dei testimoni avendovi i componenti rinunciato di comune accordo, sono personalmente comparsi:

- il signor _____, nato a _____ il _____ domiciliato per la carica presso la sede municipale di Piazza degli Eroi 3, 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 Merate (c/fiscale _____ – p/IVA _____), interviene alla presente in esecuzione della deliberazione in data _____ n. _____, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera “__”, di seguito denominato COMUNE;

- Il signor CRAMAROSSA CARLO GIUSEPPE, nato a Merate, il 26/7/1958, residente a Merate, via Resegone 9 – CRM CLG 58L26 F133F – di seguito denominato OPERATORE. Detti componenti, 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, comma 5, della L.U. 17/8/1942 n. 1150 e s.m.i, nonché dell'art. 46 della LR 11/3/2005 n. 12 e s.m.i.

PREMESSO

- che il Piano di Recupero (PdR) oggetto della presente convenzione è assoggettato alle procedure dell'art. 3, lett d), DPR 6 giugno 2001 n. 380 e art. 14, comma 5, LR 12/2005 e s.m.i;

- che per il PdR sono stati espletati gli adempimenti delle citate leggi statale e regionale;

- che il signor Cramarossa Carlo Giuseppe, nato a Merate, il 26/7/1958, residente a Merate, via Resegone 9 – CRM CLG 58L26 F133F – è proprietario unico ed esclusivo degli immobili di seguito identificati:

CATASTO FABBRICATI – foglio 10 – sez MER

AUTORIMESSA	mappale 1176 sub 701 – cat C/6 – cl 3 – 35 mq – rendita €	216,91
NEGOZIO	mappale 1179 sub 701 – cat C1 – cl 6 – 47 mq – rendita €	1.072,89
ALLOGGIO	mappale 1179 sub 3 – cat A3 – cl 1 – 5,5 vani – rendita €	383,47

- che nel PGT vigente nel Comune di Merate, approvato con delibera Consiglio comunale n. 34 del 20/7/2017, il fabbricato è inserito in *Tessuto R1. Tessuto storico a prevalente destinazione residenziale – da tutelare* e identificato in categoria d'intervento: *Risanamento conservativo*.
- che l'intera città di Merate è gravata da vincolo ambientale imposto ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;
- che il Piano di Governo del Territorio nella zona R1 consente esclusivamente interventi di risanamento conservativo senza modifiche degli elementi strutturali;
- che il progetto prevede invece modifiche strutturali e l'inserimento di un vano ascensore e, pertanto, l'Operatore ha presentato al Comune di Merate, in data 25/10/2017 il progetto del Piano di Recupero a firma dell'architetto Giuseppe Maria Cerrano, composto dagli elaborati di seguito elencati e che qui si danno per interamente richiamati e accettati:
 - 01 ESTRATTI DI MAPPA, PGT E ORTOFOTO – PLANIMETRIA GENERALE
 - 02 PIANTE SCHEMATICHE STATO DI FATTO – CALCOLO VOLUME STATO DI FATTO
 - 03 PIANTE SCHEMATICHE STATO DI FATTO – CALCOLO VOLUME PROGETTO
 - 04 PIANTE STATO DI FATTO
 - 05 PIANTE IN PROGETTO
 - 06 PROSPETTI E SEZIONI STATO DI FATTO
 - 07 PROSPETTI E SEZIONI PROGETTO
 - 08 PIANTE STATO DI FATTO – CALCOLO SLP DESTINAZIONE D'USO
 - 09 PIANTE PROGETTO – CALCOLO SLP DESTINAZIONE D'USO
 - 10 PIANTE COMPARATIVA
 - 11 PROSPETTI E SEZIONI COMPARATIVA

Documentazione fotografica stato di fatto

Relazione illustrativa

Relazione paesaggistica

Bozza convenzione;
- che l'Operatore dichiara di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente convenzione;
- che per il PdR sono stati espletati gli adempimenti delle citate leggi e decreti statali e regionali,

VISTI

- la deliberazione di _____ n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il PdR;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del PdR nelle forme di legge;
- la deliberazione di _____ n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale sono state esaminate le osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano di Recupero;

- l'art. 3, lett d), DPR 6/6/2001 n. 380, e art. 14, comma 5, LR 12/2005 e s.m.i;

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'urbanizzazione e l'edificazione del comparto secondo quanto previsto nel progetto di Piano di Recupero adottato con deliberazione del _____ n. _____ in data _____ e approvato con deliberazione del _____ n. _____ in data _____

Articolo 3 – RAPPRESENTANZA

3.1 L'Operatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, proporzionalmente fino alla concorrenza dell'importo garantito da fidejussione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto dell'intervento di PdR, gli obblighi assunti e i diritti acquisiti dall'Operatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3.2 In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'Operatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Articolo 4 – ATTUAZIONE

4.1 L'attuazione dell'intervento previsto avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, giusto il progetto del PdR che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, e nel rispetto della normativa prevista dal Piano di Governo del Territorio vigente, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

4.2 A seguito dell'Approvazione definitiva del Piano di Recupero potrà essere presentata la richiesta del Permesso di Costruire.

Articolo 5 – PRESCRIZIONI ATTUATIVE

AREE A STANDARD DI LEGGE

Destinazioni d'uso

Residenza

SLP stato di fatto 205,53 mq

SLP progetto 192,47 mq

Il PdR NON prevede incremento della SLP residenziale.

Terziario commerciale

SLP stato di fatto 63,59 mq

SLP progetto 76,86 mq

Il PdR prevede un incremento pari a 13,27 mq della SLP commerciale.

Calcolo standard urbanistici

Con riferimento all'art. 5 del DM 2/4/1968 n. 1444 gli standard di legge sono così calcolati:

40% della SLP commerciale in aumento = mq 13,27 x 0,40 = **mq 5,31**

Monetizzazione dello standard sulla base della tariffa comunale:

mq 5,31 x €/mq 180,00 = **€ 955,80**

A compensazione della mancata cessione a standard di aree reperite in loco, per indisponibilità delle aree stesse, l'Operatore si impegna a eseguire opere di manutenzione del verde pubblico esistente nelle vicinanze dell'edificio di proprietà, consistenti nell'intervento di ripristino delle griglie protettive posizionate al piede dei 18 esemplari arborei di *tilia*, radicati in via Carlo Baslini, qui di seguito descritte:

- rimozione e accantonamento delle griglie protettive situate al colletto degli alberi;
- asporto della terra eccedente la quota originaria;
- taglio e asporto della vegetazione pollonifera e successiva disinfezione degli organi recisi con l'impiego di prodotti fitosanitari autorizzati;
- stesura a mano di substrato alleggerito, a copertura dell'apparato radicale e della buca generatasi;
- stesura di telo traspirante, in tessuto non tessuto, al di sopra del nuovo substrato apportato;
- stesura a mano di lapillo vulcanico su tutta la superficie oggetto dell'intervento;
- riposizionamento delle griglie protettive originarie.

Articolo 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ritenuto che la zona risulta interamente dotata delle urbanizzazioni primarie non si rende necessaria l'esecuzione diretta di tali infrastrutture, salvo i singoli allacciamenti di competenza del nuovo insediamento.

Ai sensi dell'art. 44, comma 10, della LR 12/2005, viene versato al Comune l'onere tabellare, come di seguito indicato, degli oneri dovuti per le opere urbanizzazioni primaria e secondaria.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

mc 896,87 x €/mc 3,20 x 0,40 = € **1.147,99**

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

mc 896,87 x €/mc 7,88 x 0,40 = € 2.826,93

Il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà avvenire al rilascio del Permesso di Costruire.

Articolo 7 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione dovrà essere determinato e versato al Comune di Merate prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Articolo 8 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

8.1 Le parti prendono atto che il Piano Attuativo ha validità di cinque anni dall'approvazione definitiva, intesa come sottoscrizione della presente convenzione in forma pubblica.

8.2 La presente convenzione sarà stipulata in forma pubblica entro 90 giorni dalla deliberazione di approvazione definitiva del PdR.

8.4 Tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di cinque anni dall'approvazione definitiva, intesa come sottoscrizione della convenzione urbanistica in forma pubblica. Entro lo stesso termine l'Operatore dovrà ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio previsto dal PdR.

Articolo 9 – GARANZIE

A garanzia degli obblighi assunti all'art.5 della presente convenzione i lottizzanti presteranno fidejussione per l'importo pari al 100% di quanto previsto. La fideiussione verrà svincolata dopo il rilascio del certificato di regolare esecuzione delle opere di manutenzione del verde pubblico di cui all'articolo suddetto.

Articolo 10 – VARIANTI

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano di Recupero, modifiche al fabbricato che non alterino le caratteristiche di impostazione previste nelle norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo stesso e non superino i limiti dimensionali previsti dal vigente PGT

Articolo 11 – SPESE

Tutte le spese comprese le imposte, tasse principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardante la convenzione e gli atti successivi alla sua attuazione, come pure le spese legali per la redazione delle convenzioni e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico dell'Operatore.

Articolo 12 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

12.1 Il progetto di Piano di Recupero è composto da:

- 01 ESTRATTI DI MAPPA, PGT E ORTOFOTO – PLANIMETRIA GENERALE
- 02 PIANTE SCHEMATICHE STATO DI FATTO – CALCOLO VOLUME ST/DI FATTO
- 03 PIANTE SCHEMATICHE STATO DI FATTO – CALCOLO VOLUME PROGETTO
- 04 PIANTE STATO DI FATTO
- 05 PIANTE IN PROGETTO
- 06 PROSPETTI E SEZIONI STATO DI FATTO
- 07 PROSPETTI E SEZIONI PROGETTO
- 08 PIANTE STATO DI FATTO – CALCOLO SLP DESTINAZIONE D'USO
- 09 PIANTE PROGETTO – CALCOLO SLP DESTINAZIONE D'USO
- 10 PIANTE COMPARATIVA
- 11 PROSPETTI E SEZIONI COMPARATIVA

Documentazione fotografica stato di fatto

Relazione illustrativa

Relazione paesaggistica;

Bozza di convenzione;

12.2 Il progetto del Piano di Recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e l'Operatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui all'art.12 comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Articolo 13 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

13.1 L'Operatore rinuncia a ogni diritto di iscrizione di ipoteca che possa competere in dipendenza della presente convenzione.

13.2 L'Operatore autorizza il signor Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto i Componenti in Merate, _____

L'Operatore

Per il Comune di Merate
