BOZZA di
CONVENZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

L' anno ……..,
il giorno ……
del mese di ……..,
in ……, Via ……. n. ……., avanti a me Dott. ……..., Notaio in …… ed iscritto presso il Collegio Notarile di Milano
sono presenti:

- GABRI Alessandro, nato a Castronno, il 26-12-1934, residente in Castronno, via Roma, n. 61,
- c.f. GBR LSN 34T26 C343S,
- GABRI Massimo, nato a Varese, il 26-07-1966, residente in Castronno, via Roma, n. 61,
- c.f. GBR MSM 66L26 L682L,
- GABRI Paola, nata a Varese, il 29-06-1963, residente in Varese, via Sempione n. 38,
- c.f. GBR PLA 63H69 L682O,

- MAZZUCCHELLI Arch. Chiara, nata a …… il …… cod. fisc. ……,
- domiciliata per la carica presso la casa Municipale del Comune di Castronno, la quale interviene al presente atto in qualità di Responsabile Area Tecnica e quindi in rappresentanza del "COMUNE DI CASTRONNO" con sede in ……., cod. fisc. ……, di seguito denominato anche "Comune", legittimato a sottoscrivere il presente atto ai sensi della legge 15 maggio 1997 n. 127
- tale nominato in forza di Decreto del Sindaco
- ed in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. ……., esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

Premesso che:

- i Sigg. GABRI Alessandro, GABRI Massimo e GABRI Paola, ciascuno per le rispettive quote intervengono al presente atto in qualità di proprietari delle aree oggetto dell'intervento, site in Comune di CASTRONNO, Via Roma identificate in Catasto Terreni di detto Comune ai mappali:
- mappale 7095 foglio logico 9 foglio di mappa 4 di mq. 2.730, e mappale 4393 di mq. 250
- mappali 7094 di mq. 2.520 con sovrastante fabbricato identificato al catasto fabbricati al mappale 7094 foglio di mappa 4;
- il Sig. GABRI Massimo è proprietario dell'area in Comune di CASTRONNO, Via Roma identificata in Catasto Terreni di detto Comune al mappale 403 con sovrastante fabbricato ad uso residenziale e accessori dismessi identificati al catasto fabbricati al mappale 403 sub. 3 – 501 – 502 - 503 foglio di mappa 4;

CONSIDERATO che:

- L'immobile identificato dal Lotto A in base al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Castronno – ricade in "Ambito residenziale consolidato a densità medio bassa", ai sensi dell'art.21 delle NTA del Piano delle Regole, le cui finalità sono: miglioramento delle qualità ambientali complessive, con la sostituzione delle residue presenze non residenziali funzionalmente obsolete o fonti di inquinamento acustico o atmosferico; ricomposizione della frammentarietà e disomogeneità del tessuto misto esistente; completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o riedificazione coerenti con i caratteri dell'intorno; mantenimento degli spazi di verde privato.

– L’immobile identificato dal Lotto B in base al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Castronno - approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 13/10/2011 - BURL n°8 del 22/02/2012 - è soggetto alla disciplina di cui all’art.24 “Ambito produttivo in immediato rapporto con la residenza” normato dalle NTA del Piano delle Regole.
A seguito di delibera C.C. n°9 del 09/07/2020, l’ambito è stato ricompreso tra quelli nei quali avviare la Rigenerazione Urbana e territoriale ai sensi dell’art.8-bis della L.R. 12/2005 così come integrata dalla L.R.18/2019 e s.m.i., in quanto parte del territorio definito tra gli ambiti degradati presenti nel territorio comunale, ubicato all’interno del TUC pertanto non comportante consumo di nuovo suolo, rigenerazione finalizzata al “miglioramento della qualità ambientale complessiva (qualità ambientale, dal punto di vista architettonico, urbanistico, sociale, economico ed igienico-sanitario) delle aree degradate e dismesse, con la possibilità di conversione degli immobili anche mediante interventi di demolizione con ricostruzione, da usi produttivi a commerciali e/o residenziali”. La normativa del P.G.T. vigente, da un lato ammetterebbe il mantenimento temporaneo della destinazione produttiva fino alla cessazione dell’attività in atto, ma di fatto introduce elementi compensativi tali da rendere auspicabile la riconversione degli immobili presenti a funzioni compatibili rispetto alle destinazioni ammesse nel sistema residenziale.
– L’intervento edilizio è unitario per il Lotto A e B ed è finalizzato alla riqualificazione urbanistica delle aree mediante sostituzione edilizia degli edifici dismessi con nuova costruzione di edifici a destinazione residenziale.
– Su detti mappali si potranno realizzare dei fabbricati per una Superficie Residenziale Complessiva pari a mq. 2.253,30 di cui mq. 1.296,60 relativamente al Lotto A, identificato dai mappali 7095 – 403 - 4393 , e mq. 956,70 relativamente al Lotto B, identificato dal mappale 7094.
In forza della richiesta di Permesso di Costruire presentata in data 28-03-2023 sul Lotto A verrà realizzata una SRC pari a mq. 679,84, anche sul Lotto B verrà realizzata una SRC di mq. 697,84, per complessivi mq. 1.359,67.
– L’intervento proposto è soggetto al rilascio di provvedimento paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, pertanto a seguito di parere favorevole espresso dalla vigente Commissione Paesaggio in data 16/05/2023, il Comune di Castronno a conclusione dell’iter istruttorio ha rilasciato Autorizzazione Paesistica n. 3/2023 in data …. Prot. n. …., quale parte integrante del Permesso di Costruire Convenzionato;
– A seguito della richiesta di Permesso di Costruire presentata in data 28/03/2023, prot. n. 3594, il Comune di Castronno ha rilasciato parere favorevole in data …….. prot. n. 3594……. (che si allega al presente atto sotto lettera ……):
Alla richiesta di Permesso di Costruire presentata sono allegati i seguenti documenti:
Tav. 1 – estratti cartografici;
Tav. 2 – stato di fatto – rilievo plano altimetrico;
Tav. 3 – stato di fatto – piante e sezione;
Tav. 4 – stato di fatto – prospetti;
Tav. 5 – stato di fatto – documentazione fotografica;
Tav. 6 – calcolo superficie fondiaria lotto “A” e S.R.C. complessiva;
Tav. 7 – calcolo superficie fondiaria lotto “B”;
Tav. 8 – stato di progetto – planimetria generale;
Tav. 9 – schema delle urbanizzazioni e schema fognario;
Tav. 10 – stato di progetto – verifiche planivolumetriche;
Tav. 11 – stato di progetto – pianta piano terra;
Tav. 12 – stato di progetto – pianta piano primo;
Tav. 13 – stato di progetto – pianta copertura;
Tav. 14 – stato di progetto – sezioni;
Tav. 15 – stato di progetto – prospetti;
Tav. 16 – stato di progetto – prospetti e particolare;

Tav. 17 – stato di progetto – verifica della superficie permeabile;
Tav. 18 – stato di progetto – abbattimento barriere architettoniche piano terra;
Tav. 19 – stato di progetto – abbattimento barriere architettoniche piano primo;
Tav. 20 - stato di progetto – viste render;
Allegato A – relazione illustrativa;
Allegato B – relazione abbattimento barriere architettoniche;
Allegato C – dichiarazioni.

Detti documenti, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, in pieno e totale accordo tra le parti, non vengono allegati al presente atto essendo gli stessi individuabili univocamente ed inequivocabilmente in quanto depositati e protocollati negli atti del Comune.
Precisato che:

- il progetto come sopra descritto risulta, conforme alle prescrizioni di Legge e di Regolamenti statali, regionali e comunali, ed é meritevole di approvazione;
- i Sigg. GABRI Alessandro, GABRI Massimo e GABRI Paola dichiarano di essere in grado di assumere e di adempiere a tutte le obbligazioni contemplate nella presente Convenzione.

SI CONVIENE E SI STIPULA

Quanto segue:

IN PRIMO LUOGO

Titolo 1

Prescrizioni urbanistiche e obbligazioni delle parti.

Art. 1

Premesse ed allegati

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto convenzionale

Art. 2

Oggetto, finalità e termini

1. La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi necessari ai fini della organica trasformazione edilizia dell'area di proprietà dei Sigg. GABRI Alessandro, GABRI Massimo e GABRI Paola, meglio in premesse individuata; a tal fine le Parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.
2. La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune ed il Lottizzante per il conseguimento da parte del Lottizzante nei termini qui previsti dell'urbanizzazione e dell'edificazione del comparto, secondo quanto previsto nel progetto di Piano Attuativo adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. ..... in data ..... e approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ..... in data .....

Articolo 3

(Attuazione)

3.1 L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, il Piano Attuativo che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal P.G.T. vigente, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti , nonché in applicazione dei patti speciali di cui al successivo art. 7
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.

Articolo 4

(Progetto Urbanistico)

4.1 L'intervento convenzionato prevede la sostituzione dell'attuale tessuto produttivo e residenziale dismesso con la realizzazione di un edificio avente destinazione residenziale su una superficie fondiaria complessiva (Lotti A e B) pari a mq. 6.033,97;
4.2 La riedificazione prevede l'esecuzione di n. 10 edifici organizzati su due livelli fuori terra, con posti auto ubicati al piano terra e spazi accessori.
4.3 Devono intendersi indicazioni modificabili in sede di richiesta di titolo abilitativo all'edificazione, nel rispetto delle norme di P.G.T. e di Regolamento edilizio vigenti:

- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata, purché senza modifiche al perimetro esterno della superficie fondiaria;
- la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- il numero delle unità immobiliari, nel rispetto dei parametri urbanistici a cui sono direttamente correlate (es. posti auto);
- il numero e la dimensione degli accessi carrai e pedonali;
- tutto quanto non espressamente riportato e nel rispetto di quanto previsto al p.12, art.14, L.R.12/2005.

Articolo 5

(Carico Urbanistico)

5.1 L'area d'intervento produce/ammette la realizzazione di superfici residenziali ed attività compatibili per una superficie massima di Src di mq. 2.253,30; di questi: mq. 735,92 di Src derivano dalle superfici produttive (Slp), mq.1.296,60 da residenziali esistenti (Src), mq. 220,78 dall'applicazione dell'indice premiale di zona (più 30% delle superfici esistenti ai sensi dell'art. 24 comma 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole).
5.2 Il Piano Attuativo prevede come destinazioni d'uso quella residenziale per una Src teorica massima pari a mq. 2.253,30 rispetto ai mq. 1.359,67 realizzati in progetto.
5.3 L'intervento produce un fabbisogno complessivo, teorico, di servizi pubblici o di uso pubblico, così determinato:
- residenza: Src mq. 2.253,30 x 0,40 mq/mq= mq. 901,32 aree per servizi.

Articolo 6

(Aree per servizi)

6.1 Il progetto di Piano Attuativo convenzionato così come il P.G.T., non individua aree per servizi pubblici e pertanto, ai sensi dell'Art.46, c.1 della L.R. 12/2005, le stesse vengono monetizzate.
6.2 Il valore delle suddette aree, a seguito di perizia da parte del Responsabile del Servizio Tecnico e successiva presa d'atto della Giunta Comunale con deliberazione n. del , è stato convenuto in €.55,00/mq. (diconsi euro ……./00), per complessivi €. 49.572,60 (diconsi euro ……./00) da corrispondersi al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

Articolo 7

(Patti speciali)

16.1 L'entità volumetrica non utilizzata per la quale è già stata corrisposta la monetizzazione con la sottoscrizione della presente convenzione, ovvero quella in eccesso rispetto a quanto verrà concessionato con il titolo abilitativo alla costruzione, confluirà all'interno del registro dei diritti edificatori a cura del Comune in occasione della prima revisione, totale o parziale, agli atti del P.G.T. ora vigente.
16.2 L'utilizzazione dei diritti edificatori, confluiti nel registro, rimarrà esente dalla verifica del fabbisogno per servizi pubblici (standard) per la parte già considerata all'interno del precedente Art.

5.3, fatto salvo l'eventuale incremento rispetto all'importo unitario come assegnato dal precedente Art. 6.

Art. 8
Contributo di costruzione: liquidazione

1. Il Permesso di Costruire relativo agli edifici residenziali di cui trattasi è oneroso ai sensi di legge.
2. Le somme dovute a titolo di Contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno quelle previste per le nuove costruzioni dal Comune di Castronno al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
3. Il Contributo di Costruzione commisurato al costo di costruzione verrà liquidato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e corrisposto nei modi al riguardo previsti dalle disposizioni che saranno al momento vigenti nel Comune di Castronno.

Art. 9
Obbligazioni particolari

1 I Sigg. GABRI Alessandro, GABRI Massimo e GABRI Paola si impegnano a realizzare dei fabbricati che rispettino le normative in materia di risparmio energetico vigenti.
I fabbricati in progetto potranno subire modificazioni planivolumetriche e estetiche purché non alterino la superficie residenziale complessiva prevista dalla convenzione. Eventuali opere modificate dovranno essere sottoposte per l'approvazione all'Amministrazione Comunale (varianti al Permesso di Costruire).

Art. 10
Trasferimento delle obbligazioni

1. I Sigg. GABRI Alessandro, GABRI Massimo e GABRI Paola, potranno cedere a terzi in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto e la connessa posizione giuridica; in tal caso l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto ai Sigg. GABRI Alessandro, GABRI Massimo e GABRI Paola S.R.L.", assumendo solidamente tutte le obbligazioni della presente Convenzione poste a carico del dante cause.
2. La facoltà di cui al comma 1 è sin da ora riconosciuta anche a ciascun avente causa dai Sigg. GABRI Alessandro, GABRI Massimo e GABRI Paola, con osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

Art. 11
Spese ed oneri

1. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta nei Registri Immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.
2. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle concernenti la trascrizione di cui al comma 1, sono assunte a proprio carico dai Sigg. GABRI Alessandro, GABRI Massimo e GABRI Paola.
3. I Sigg. GABRI Alessandro, GABRI Massimo e GABRI Paola, richiedono ogni e più opportuna agevolazione fiscale.

Art. 12
Rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dalla presente Convenzione, le Parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.