PIANO ATTUATIVO

RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4 IN VARIANTE AL PGT VIGENTE DI INIZIATIVA PRIVATA SUL MAPPALE 205 IN LOCALITA' "GOLF CLUB"

Comune di :	Provincia di :
Grandola ed Uniti	Como

Il proprietario:
Immobiliare Agricola Griantea s.r.l.

Il progettista:
Francesca Aletti

T.9

ALLEGATI DI PROGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Studio di Architettura

Francesca Aletti
+39 02 89015508
+39 348 7307400

francesca@aletti.org
Via Carducci 5
20123, Milano, ITA

Data:	Aggiornamento:
17.01.2018	30.04.2021

COMUNE DI GRANDOLA ED UNITI

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4
IN VARIANTE AL PGT VIGENTE DI INIZIATIVA PRIVATA
IN LOCALITA' "GOLF CLUB", VIA …… AL MAPPALE N. 205, FOGLIO N. 22 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI GRANDOLA ED UNITI

Articoli 12 e 14, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

L'anno duemiladiciannove ..... il giorno ..... del mese di .....
fra i signori:

- …… nato a …… il ……., il quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Grandola ed Uniti C.F. …….. Partita I.V.A. ……., nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata
- .....responsabile del Comune di Grandola ed Uniti, che in tale veste agisce nel presente atto nell'esclusivo interesse del Comune che rappresenta, di seguito denominato "Comune";

e

- il signor VITTORIO RONCORONI nato a MILANO (MI) il 02/11/1950, domiciliato presso la sede sociale, Amministratore Unico della società IMMOBILIARE AGRICOLA GRIANTEA SRL con sede a Grandola ed Uniti (CO), Località Golf n.2, codice fiscale 03500890151 di seguito anche "proprietà" proponente un "Piano Attuativo" in variante al P.G.T. vigente, proprietario dell'immobile oggetto di pianificazione attuativa, di seguito denominato "soggetto attuatore".
  Il Comune di Grandola ed Uniti ed IMMOBILIARE AGRICOLA GRIANTEA SRL vengono di seguito congiuntamente indicati come "Parti".

PREMESSO CHE

a) il soggetto attuatore è proprietario dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Grandola ed Uniti, Sezione Censuaria Grandola ed Uniti, foglio n° 22, mappale 205, della superficie territoriale di mq 3'580,00;

b) il soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal Piano Attuativo e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, la quale lo vincolerà sino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune;

c) il vigente PGT del Comune di Grandola ed Uniti (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.29 in data 16/07/2013 e pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 03 del 15/01/2014) stabilisce, all'art. 10 Ambiti AT di trasformazione di espansione "comma 7" per l'AT4 i parametri edificatori ammessi per l'attuazione dell'ambito con un piano attuativo, i quali sono riportati integralmente anche nella scheda illustrativa AT4 dell'allegato A schede di indirizzo

d) l'ambito oggetto di Piano Attuativo:

- è soggetto a vincolo paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 ed in forza del Decreto Ministeriale 16 novembre 1973;
- non risulta compreso, neanche parzialmente, nel perimetro di parchi o riserve naturali istituiti con Legge Nazionale o Regionale;

e) il soggetto attuatore ha presentato in data …… progetto di Piano Attuativo in variante al PGT, protocollo n. ……., a firma dell'arch. …… dello …….. iscritto all'Albo degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di …….. al n. ……;

f) in data …….. prot. n. ……. la Soprintendenza di Milano, ai sensi dell'art. 16, comma 3 e 2 della L. 1150/1942 ha espresso parere favorevole;

g) in data ……., previo svolgimento della Conferenza di verifica di assoggettabilità a VAS, è stato emesso, di concerto dalle Autorità procedente e Competente, decreto protocollo n. …… di esclusione del Piano Attuativo dalla Valutazione Ambientale Strategica;

h) il Piano Attuativo è stato adottato ai sensi del comma 5 dell'art. 14 della L.R. 15/2005 dall'Amministrazione Comunale di Grandola ed Uniti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. .. del_____ed in seguito

approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. … del_____ ;
i) il piano attuativo è stato depositato nella segreteria comunale e pubblicato ai sensi dell'art. 13 comma 4 dal ….. al….. e contestualmente trasmesso alla provincia ai sensi del comma 5 dell'art. 13 della L.R. 12/2005, all'A.S.L. ed all'A.R.P.A. ai sensi del comma 6 dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e nel termine di cui all'art. 13 commi 4, 5 e 6 sono/non sono state presentate osservazioni;
l) le deliberazioni di cui ai punti precedenti sono divenute esecutive ai sensi di legge;
m) il soggetto attuatore ha versato al Comune di Grandola ed Uniti la somma di € …… per spese di pubblicazione;

tutto ciò premesso e considerato, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Premesse
Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.
Art. 2 – Oggetto del Piano Attuativo.

1. II Piano Attuativo da realizzarsi sull'area di cui ai mappale 205, foglio 22 Sez. Cens. Grandola ed Uniti, della superficie territoriale e fondiaria di mq. 3.580 - così come indicata nel rilievo di cui alla Tavola n. ……, ha ad oggetto la costruzione di un nuovo fabbricato a destinazione turistico/ricettiva avente una S.L.P. complessiva di mq. 3.197,01.
2. Il piano attuativo è stato redatto in applicazione dell'art. 9 comma 5 delle disposizioni normative del Documento di Piano, il piano attuativo è in variante al PGT avendo introdotto delle modifiche ai parametri edificatori in merito al rapporto di copertura e al numero dei piani.

Art. 3 – Elaborati di Piano Attuativo
1. Il piano Attuativo è composto dei seguenti elaborati timbrati e firmati dal Responsabile del settore urbanistica ed edilizia privata in data _____:

- tavola T.1 – Stato di fatto – Planimetria generale, sezioni;
- tavola T.2 – Stato di Progetto – Planimetria generale, sezioni;
- tavola T.3 – Stato di Progetto – Piano terra, piano -1, piano -2, piano -3;
- tavola T.4 – Stato di Progetto – Schemi grafici conteggi;
- tavola T.5 – Stato di Progetto – Planimetria generale urbanizzazioni;
- tavola T.6 – Planimetria generale parcheggio esterno al PA

- tavola T.7 – Tavola di confronto con la precedente proposta
- Allegati di Progetto T.8 – Relazione tecnica, estratto mappa, visure catastali, stralcio PGT vigente, stralcio PTCP, stralcio PTR, stralcio CTR, conteggi planivolumetrici, ortofoto, documentazione fotografica, rendering e prospettive;
- tavola T.9 – Allegati di Progetto – Schema di convenzione.
- tavola T.10 – Allegati di Progetto – Rapporto preliminare, valutazione clima acustico, relazione geologica.

2. Detti elaborati sono depositati agli atti del Comune e anche se non materialmente allegati alla presente Convenzione ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 4 – Prescrizioni del Piano Attuativo

La destinazione d'uso principale ammessa del Piano Attuativo è: turistico/ricettiva, come definita dal comma 1 dell'art. 23 ter del DPR 380/2001.

La suddetta destinazione d'uso comporta il reperimento e/o la monetizzazione per servizi e attrezzature pubbliche nella misura complessiva di mq. 3.197,01, oltre quanto richiesto dal documento di piano in merito all'applicazione delle normative relative agli incentivi, premialità e negoziazione.

La capacità edificatoria assegnata dalla scheda AT4 con l'indice I.t.p. di mq 2.506 (indice territoriale proprio) e la capacità edificatoria aggiuntiva per 3.580 complessivi, sino all'indice I.t. (indice territoriale 1mq./mq.) è stata generata dall'applicazione degli incentivi e premialità e dai criteri di negoziazione rispettivamente in base all'art. 5 comma 10 lettera b) tabella 1 lettere a) e c) e art. 11 comma 1 lettera d) delle disposizioni normative del documento di piano.

Art. 5 – Aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - monetizzazioni

Non è prevista la cessione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e pertanto il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere le seguenti somme come monetizzazione per la mancata cessione:

- la superficie della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovuta, ma non ceduta in loco è
  pari a mq 3.197,01;
- l'importo applicato per la mancata cessione, commisurata all'utilità

economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche di €/mq …….. come da perizia del responsabile del settore urbanistico ed edilizia privata:

Nella quantificazione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di cui al comma 4 dell'art. 9 delle disposizioni normative del Piano dei Servizi, deve intendersi ricompresa anche la dotazione prevista dal comma 5 dell'art. 8, delle disposizioni normative del Piano dei Servizi, relativo ai parcheggi da asservire ad uso pubblico da cedersi gratuitamente.

Art. 6 – Pagamento del contributo di costruzione

1. Le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi sono esclusivamente di allacciamento alla rete esistente, nel caso in cui in sede di presentazione della richiesta di titolo abilitativo necessitasse l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria relative alle reti tecnologiche comunali, richieste opportunamente dal comune, le stesse potranno essere eseguite a scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria.
2. Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo relativo al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, riguardanti l'intervento previsto dal Piano Attuativo, al rilascio del titolo edilizio relativo alla nuova edificazione prevista dal progetto, con le modalità, le tempistiche e le garanzie vigenti stabilite dal comune.

Art. 7 - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti calcolati in base alle tariffe degli oneri di urbanizzazione vigenti del comune di Grandola ed Uniti per le attività turistiche-ricettive sono:

a) oneri di urbanizzazione primaria:
- nuova costruzione €/mq 3197.01x mq. 7,88 = 25'192.44 €

b) oneri per urbanizzazione secondaria:
- nuova costruzione €/mq x mq. 5,80 = 18'542.66 €

per le attività turistiche-ricettive gli oneri sono calcolati al metro quadrato di Slp compresi i piani seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporta una permanenza anche temporanea di persone.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione è pari ad

€ 43'735.10

Per gli interventi turistico-alberghiero-ricettivo il contributo di costruzione è pari ad una quota del dieci per cento del costo effettivo documentato di costruzione come la deliberazione del Consiglio Comunale n. del

Art. 8 – Prescrizioni particolari

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad osservare le prescrizioni degli Uffici e degli Enti richiamate nelle delibere di adozione e approvazione del Piano Attuativo.
2. Il soggetto attuatore si impegna al mantenimento della destinazione ricettiva per dieci anni.
3. Il soggetto attuatore si impegna a pertinenzializzare, ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/1942, prima della richiesta di agibilità, una dotazione minima di parcheggio privato, ai sensi dell'art. 8 delle Disposizioni Normative del Piano dei Servizi, di superfice e di posti auto minimi. La dislocazione, la conformazione e la dimensione complessiva dell'area a parcheggio privato, indicato nella tavola T.6, sono indicative e le stesse potranno essere modificate nelle loro componenti geografiche, geometriche, dimensionali e numeriche in sede di rilascio del Permesso di Costruire.
4. Il soggetto attuatore si impegna, contestualmente alla presentazione della prima richiesta di titolo abilitativo, a presentare un piano di riqualificazione ambientale e funzionale degli accessi, dei sentieri e dei passaggi ad uso pubblico all'interno e/o esterno del Golf Club.

Art. 9 - Validità del Piano Attuativo

Il presente Piano Attuativo ha validità ed efficacia di 10 anni a partire dalla data di approvazione del medesimo da parte del Consiglio Comunale.

Art. 10 - Trasferimento della Convenzione

1. Gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono agli

acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo, indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita. Tale cessione dovrà essere comunicata al Comune di Grandola ed Uniti che dovrà prenderne atto espressamente.

2. Nel caso di trasferimento totale il Soggetto Attuatore resterà liberato dagli obblighi ed adempimenti nei confronti del Comune di Grandola ed Uniti solo alla condizione che, subentrando in toto, l'acquirente presti al Comune le medesime garanzie ed impegni di quelli offerti dal Soggetto Attuatore.
3. Nel caso, invece, di trasferimento parziale il Soggetto Attuatore resterà solidalmente obbligato nei confronti del Comune di Grandola ed Uniti assieme agli aventi causa, indipendentemente dai rapporti contrattuali tra essi intercorsi, senza alterazione delle garanzie prestate all'Amministrazione Comunale. Nell'atto di acquisto dovrà essere riportato che l'acquirente accetta espressamente gli oneri reali ed obbligatori di cui alla presente convenzione.

Art. 11 – Varianti

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non costituiscono variante di Piano Attuativo e non necessitano di modifica della presente convenzione le eventuali diverse soluzioni progettuali, richieste dal Comune in sede di attuazione del Piano Attuativo, relative ad un diverso utilizzo delle aree adibite a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, fermo restando quanto disposto dal comma precedente.

Art. 12 - Agibilità dell'edificio

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. L'agibilità dell'edificio è rilasciata contestualmente al completamento delle opere previste dal piano di

riqualificazione ambientale di cui al precedente art. 8 comma 4.

Art. 13 – Spese e tasse

1. Tutte le spese e competenze notarili, imposte e tasse, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione della presente Convenzione, nonché ogni altra spesa riguardante la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore.
2. All'uopo il soggetto attuatore richiede il trattamento fiscale più favorevole in conformità alle norme vigenti.

Art. 14 – Riferimento a leggi e regolamenti

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti vigenti ed in particolare alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, alla Legge Regionale n. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Relativamente all'applicazione dei parametri edificatori/urbanistici/edilizi del Piano Attuativo approvato è stato verificato in merito alla regolarità tecnica ed amministrativa in sede di delibera del Consiglio Comunale di approvazione ed i progetti edilizi presentati saranno valutati, avendo come riferimento normativo le norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo.

Il presente contratto è la precisa completa e fedele espressione della volontà delle Parti e si compone di n. …….. intere facciate a righe n. …….. dell'ultima.

Letta, approvata e sottoscritta

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

Il Segretario Rogante / il Notaio