

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
RIGUARDANTE L'AMBITO TERRITORIALE DI TRASFORMAZIONE RICADENTE IN
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE-RESIDENZIALE (R.F.R. 4-aM) IN
COMUNE DI TREMEZZINA, LOCALITÀ MEZZEGRA, VIA DELLA PIANA - CATASTO
TERRENI FG. 9 MAPPALI N. 2155, 2632, 2634, 2635, 2637, 2638, 2668, 2671**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ____ addì ____, in ____, avanti a me ____, Notaio in ____, senza assistenza di testimoni avendo le parti di comune accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato, sono personalmente comparsi:

- _____, nato a ____ il ____, il quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del **Comune di Tremezzina** (C.F. 03504700133), nella sua qualità di _____;
- i Signori:
 - **FB VENTURE SRL**, con sede in Milano, viale Bianca Maria 13, Partita IVA 10218650967, in persona del legale rappresentante signor Ivan Sarcina, nato a Margherita di Savoia (Foggia) il 18 aprile 1974 (codice fiscale SRCVNI74E18E946V) e residente ad Arcore, via Val di Scalve 32;
 - **GIANMARIO PIAZZOLI**, nato a Tremezzina, Fraz. Mezzegra, il 21 gennaio 1969 ed ivi residente in Via Piana n. 10 ** (codice fiscale PZZ GMR 69A21 F181C)**;

in seguito per brevità definiti **Soggetti Attuatori**.

PREMESSO CHE

- a. FB Venture Srl è proprietaria dei terreni individuati al Catasto Terreni del Comune di Tremezzina, Sez. Mezzegra, sub Fg. 9, dei terreni così censiti: mapp. 2155, 2632, 2634, 2635, per una superficie di mq. **1.100**;
- b. tali terreni pervennero in forza dei seguenti titoli: atto di compravendita del 18.11.2019 a rogito notaio Roncoroni Luigi di Desio rep. n. 162951;
- c. Gianmario Piazzoli è proprietario dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Tremezzina, Sez. Mezzegra, sub fg. 9, mappali 2637, 2638, 2668 e 2671, per una superficie di mq. 857;
- d. tali terreni pervennero in forza dei seguenti titoli: atto di donazione del 01.08.1995 n. 3534 a rogito Notaio Rosanna Di Mauro;
- e. le sopraindicate proprietà dichiarano di avere la piena disponibilità di detti terreni e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve le obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione, la quale le vincolerà sino al completo assolvimento degli obblighi

convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte dell'Amministrazione Comunale;

f. il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Tremezzina, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 08/04/2019, **divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 36 del 04/09/2019, e successive varianti e interpretazioni autentiche**, ricomprende i terreni di cui sopra nell'Ambito di Riqualificazione Funzionale-Residenziale R.F.R. 4-aM normata dall'art. 18.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e dalla scheda d'ambito del Documento di Piano;

g. in data **23/02/2024 prot. n. 3804, e con successive integrazioni**, i Soggetti Attuatori hanno presentato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 domanda di approvazione del progetto di Piano Attuativo relativamente alle aree sopra elencate a firma dell'arch. Attilio G. Ranieri, iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Barletta Andria Trani al n. 413;

h. l'ambito del Piano Attuativo:

- è soggetto a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- non risulta compreso, neanche parzialmente, nel perimetro di parchi o riserve naturali istituiti con Legge Nazionale o Regionale;
- non riguarda parti del territorio con carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;

i. il Piano Attuativo adottato è stato trasmesso in data _____ alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza **ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 16 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150**;

j. la Soprintendenza **per i Beni Ambientali e il Paesaggio di Milano** in data **31.01.2026** ha espresso parere **con prescrizioni, pervenuto al protocollo comunale in data 02.02.2026 prot. 2052**;

k. il Piano Attuativo è stato adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. __ del _____ e definitivamente approvato, a seguito delle pubblicazioni di legge per la presentazione di osservazioni, con deliberazione della **Giunta Comunale** n. __ del _____;

tutto ciò premesso tra le parti come sopra individuate

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

(Richiamo alle premesse)

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

ARTICOLO 2

(Oggetto del Piano Attuativo)

2.1 Il Piano Attuativo da realizzarsi sulle aree di cui al Catasto terreni: Sez. Mezzegra, fg. 9, mappali nn. 2155, 2632, 2634, 2635, 2637, 2638, 2668, 2671, di superficie totale pari a mq. 1.967, così come identificata nella Tavola 1 – Stato di fatto (allegata), ha per oggetto la realizzazione di un edificio residenziale **di volumetria massima pari a mc. 1.175,00 pertinenti** all'ambito di trasformazione.

2.2 La realizzazione del Piano Attuativo avverrà in conformità al progetto di cui al successivo articolo 3 che fa parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

2.3 A tal fine, i Soggetti Attuatori si obbligano a richiedere al Comune di Tremezzina i provvedimenti abilitativi secondo normativa vigente alla data dell'approvazione del Piano.

ARTICOLO 3

(Elaborati di Piano Attuativo)

3.1 Il Piano Attuativo è composto dei seguenti elaborati, timbrati e firmati dal Responsabile in data _____:

- **TAVOLA 01:** INQUADRAMENTO SITO – Ortofoto/Planimetria generale scala 1:500 – Documentazione fotografica
- **TAVOLA 02:** STATO DI FATTO – PROGETTO: Planimetria generale scala 1:1500 - 1:500 – Sezioni ambientali – Documentazione fotografica
- **TAVOLA 03:** STATO DI FATTO – PROGETTO: Planimetria generale scala 1:200 – Sezioni ambientali
- **TAVOLA 04:** PROGETTO: PLANIMETRIA / SEZIONI – Planimetria generale scala 1:200 – Prospetti – Sezioni
- **TAVOLA 05:** PROGETTO: DATI VOLUMETRICI – Planimetria opere di urbanizzazione scala 1:200 – Schema calcolo superfici – Schema calcolo volumetria – Schema verifica dotazione parcheggi
- **TAVOLA 06:** PROGETTO: PIANTE / SEZIONI – Piante scala 1:100 – Sezioni – Foto inserimenti
- **TAVOLA 07:** PROGETTO: PIANTE / SEZIONI – Piante scala 1:100 – Prospetti – Sezioni – Foto inserimenti
- **TAVOLA 08:** PROGETTO: SEZIONI AMBIENTALI – Planimetria generale scala 1:500 – 1:200 – Sezioni ambientali
- **ALLEGATO A:** Relazione illustrativa e conteggi
- **ALLEGATO B:** Bozza di Convenzione
- **ALLEGATO C:** Documenti

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

ARTICOLO 4

(Prescrizioni del Piano Attuativo)

4.1 La scheda d'ambito R.F.R. 4-aM della normativa del Documento di Piano **prevede** per il Piano Attuativo in oggetto:

- la Superficie territoriale (St) di mq 1.989,00;
- la destinazione d'uso principale residenziale;
- la volumetria max di mc 1.175,00;
- l'altezza max di m 7,50.

L'ambito R.F.R. 4-aM comprende due lotti di terreno di due differenti proprietari (mappali 2155, 2632, 2634, 2635 – FB Venture Srl; mappali 2637, 2638, 2668, 2671 – Piazzoli) cui corrisponde una volumetria di:

- mc. 657 lotto FB Venture Srl;
- mc. 518 lotto Piazzoli.

Si dà atto che il sig. Piazzoli, con scrittura in data _____, ha ceduto a FB Venture Srl la volumetria del proprio lotto per un totale di mc. 428, consentendo così a quest'ultima di poter edificare sul proprio lotto una volumetria massima di mc. 1.085, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi fissati dal P.G.T. vigente.

Per effetto di tale cessione volumetrica, la volumetria residua sul lotto di proprietà Piazzoli è di mc. 90, **la cui eventuale utilizzazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni del P.G.T. vigente e previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi.**

ARTICOLO 5

(Dimensionamento urbanistico)

5.1 La destinazione funzionale prevista nel presente Piano, come individuata al precedente articolo, comporta il reperimento, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 ed in virtù dell'art. 11 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, di aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale nella misura complessiva di 318 mq così determinata:

- **Volume max totale di progetto: mc 1.175,00**
- **Abitanti: 1.175,00 mc / 150,00 mc/abitante = n. 8 abitanti**
- **Aree per attrezzature pubbliche: n. 8 abitanti × 39,75 mq/abitante = 318,00 mq**

ARTICOLO 6

(Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e Contributo di costruzione)

6.1 In relazione alla vigente normativa urbanistica, non è prevista, nel progetto, alcuna opera di urbanizzazione primaria o secondaria aggiuntiva rispetto a quelle oggi esistenti. **I Soggetti Attuatori**, pertanto, si obbligano a corrispondere al Comune, in sede di formazione e rilascio del

titolo abilitativo, il contributo di costruzione, afferente sia agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sia al contributo sul costo di costruzione.

6.2 Il contributo di costruzione dovuto sarà più puntualmente determinato al momento del rilascio del titolo abilitativo a costruire sulla base delle tariffe approvate e vigenti in quel momento, nonché in forza delle disposizioni legislative vigenti in materia.

ARTICOLO 7

(Cessione aree a standard e monetizzazione)

7.1 In conformità a quanto indicato nella relazione del Piano Attuativo e come determinato al precedente art. 5 della presente Convenzione, i Soggetti Attuatori si obbligano a versare al Comune – contestualmente alla firma della presente convenzione in forma pubblica – l'importo dovuto per la monetizzazione delle aree per servizi (standard) non cedute, così come determinate al precedente art. 5, che l'Amministrazione destinerà alla realizzazione di opere ed attrezzature di uso pubblico, al prezzo unitario di **€/mq 133,52**, congruamente commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione **e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree**, calcolato come segue:

$$\text{€/mq } 133,52 \times \text{mq. } 318,00 = \text{€ } 42.459,36$$

(importo determinato in conformità alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 192/2019 e successivi aggiornamenti)

ARTICOLO 8

(Varianti)

8.1 Ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 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.

8.2 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.

ARTICOLO 9

(Validità del Piano Attuativo)

9.1 Il presente Piano Attuativo ha validità ed efficacia di 10 (dieci) anni a partire dalla data di **definitiva approvazione del medesimo da parte della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005.**

ARTICOLO 10

(Trasferimento della Convenzione)

10.1 Gli obblighi assunti con la presente Convenzione **hanno natura *propter rem*** e si trasferiscono agli acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo, indipendentemente da diverse o contrarie clausole contrattuali. Tale cessione dovrà essere comunicata al Comune che dovrà prenderne atto espressamente.

10.2 Nel caso di trasferimento totale, il Soggetto Attuatore resterà liberato dagli obblighi ed adempimenti nei confronti del Comune solo alla condizione che, subentrando in toto, l'acquirente presti al Comune le medesime garanzie di quelle offerte dal Soggetto Attuatore.

10.3 Nel caso invece di trasferimento parziale, il Soggetto Attuatore resterà solidalmente obbligato nei confronti del Comune con i propri aventi causa, indipendentemente dai rapporti contrattuali tra essi intercorsi, senza alterazione delle garanzie prestate all'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 11

(Garanzia di adempimento)

11.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 28, comma 5, n. 4 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'art. 46, comma 1, lett. d) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente Convenzione, i Soggetti Attuatori si obbligano a costituire – contestualmente alla stipula della presente Convenzione e secondo le modalità che saranno indicate dall'Amministrazione Comunale – idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, a prima richiesta, di importo pari all'ammontare complessivo degli oneri e delle obbligazioni convenzionali, ivi compresi gli importi dovuti a titolo di monetizzazione delle aree a standard.

11.2 La garanzia dovrà essere prestata mediante polizza fideiussoria rilasciata da primaria banca o compagnia di assicurazione iscritta negli elenchi di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (T.U.B.), ovvero nell'albo di cui all'art. 13 del D.Lgs. 7 settembre 2005, n. 209 (Codice delle Assicurazioni), con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cod. civ. e all'eccezione di cui all'art. 1957 cod. civ.

11.3 La garanzia sarà svincolata progressivamente in misura proporzionale all'adempimento degli obblighi convenzionali, previo atto ricognitivo dell'Amministrazione Comunale. Resta fermo l'obbligo dei Soggetti Attuatori e dei loro aventi causa di reintegrare o sostituire la garanzia qualora, per qualsiasi motivo, essa divenga inidonea o insufficiente.

11.4 In caso di trasferimento della proprietà delle aree oggetto della presente Convenzione, gli acquirenti o aventi causa dovranno prestare al Comune garanzie idonee ed analoghe in sostituzione o ad integrazione di quelle già fornite dai Soggetti Attuatori originari, come previsto dal precedente art. 10.

ARTICOLO 12

(Spese e tasse)

12.1 Tutte le spese e competenze di rogito, le 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 dei Soggetti Attuatori.

12.2 Ai fini fiscali, la presente Convenzione, costituendo accordo integrativo di provvedimento amministrativo preordinato alla trasformazione del territorio ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, è soggetta ad imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, con esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, e si chiede in ogni caso l'applicazione di ogni eventuale beneficio fiscale più favorevole previsto dalla normativa vigente.

ARTICOLO 13

(Riferimento a leggi e regolamenti)

13.1 Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, **alla Legge 28 gennaio 1977, n. 10**, al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alla L.R. **11 marzo** 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, **nonché al P.G.T. del Comune di Tremezzina e ai Regolamenti comunali vigenti.**

ARTICOLO 14

(Norma finale)

14.1 Della presente Convenzione è data lettura alle parti, che la confermano e la sottoscrivono dopo aver rinunciato espressamente alla lettura degli allegati per averne in precedenza preso cognizione.

14.2 La presente Convenzione è la precisa, completa e fedele espressione della volontà delle parti e si compone di n. __ facciate e n. __ righe di quest'ultima facciata.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO _____

I SOGGETTI ATTUATORI _____

IL NOTAIO ROGANTE _____