CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO AREA DI TRASFORMAZIONE B2 DEL PGT VIGENTE

L'anno il giorno di del mese di nella casa comunale di Varedo davanti a me dott.
..... notaio in iscritto nel Ruolo del collegio notarile di e senza l'assistenza
di testimoni avendovi i comparenti rinunciato in comune accordo

SONO PRESENTI

Da una parte:

..... nata a il domiciliata per la carica presso la casa comunale la quale interviene
nel presente atto nella sua qualità di Responsabile Settore Programmazione Territoriale del COMUNE DI VAREDO,
codice fiscale 00841910151 in seguito chiamato nel presente atto "Comune" che agisce ai sensi degli artt. 107 e 109
del D. Lgs n. 267 del 18.08.2000 per l'attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale n.
(approvazione del Piano Attuativo.) , esecutiva ai sensi di legge che a quest'atto si allega in copia conforme sotto la
lettera "A"

e dall'altra parte:

1. BELLO Pietro, nato a Treviso l'11 aprile 1938, c.f. BLL PTR 38D11 L407R, residente in Carimate, Strada Privata del Golf 31/B;
2. BELLO Clara, nata a Treviso il 10 dicembre 1938, c.f. BLL CLR 38T50 L407G, residente in Varedo, Viale Brianza n. 83;
3. IMMOBILIARE 22 srl, con sede in Varedo Via Umberto I n. 75 – p.iva 03890950961, legale rappresentante De Grossi Novenio, nato a Monselice (PD) il 13/07/1952

In seguito denominati nel presente atto "Attuatori"

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personalmente sono certo stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi degli artt. 12, 14 e 46 della LR 12/2005 e s.m.e i

PREMESSO CHE

- a) L'Attuatore di cui al punto 1. é proprietario dell'area catastalmente identificata al N.C.T. del Comune di Varedo al foglio n. 10 con il mappale n. 374, ubicata in Viale Lombardia, della superficie catastale di mq 2.059, per circa mq 1.927,74 (reale come da rilievo) ricompresa nell'area perimetrata dal PGT vigente quale Area di Trasformazione B2 e per la residua parte (mq. 115,82 catastali) già sede stradale di Viale Lombardia;
- b) L'Attuatore di cui al punto 2. é proprietario dell'area catastalmente identificata al N.C.T. del Comune di Varedo al foglio n. 10 con il mappale n. 373, con accesso da viale Lombardia attraverso il mappale 374 del foglio 10 (prop. Bello Pietro) e da viale Brianza attraverso il mappale 13 del foglio 10 di sua proprietà, della superficie catastale di mq 771 e reale come da rilievo di mq 786,44, ricompresa nell'area perimetrata dal PGT vigente quale Area di Trasformazione B2;
Coerenze dell'Area di Trasformazione B2.:
a nord: viale Lombardia;
a est: fg 10 mapp. 8 – 233 – 136 – 137;
a sud: fg. 10 mapp.13;
a ovest: fg. 10 mapp. 6.
- c) l'Area di Trasformazione B2 (per come perimetrata nella tavola del Piano Attuativo e della superficie reale di mq.) è libera da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, oneri reali e di godimento di terzi in genere ed è pervenuta agli attuatori di cui ai punti 1. e 2., che ne hanno la libera disponibilità, come segue:

- Successione in morte di BELLO Giovanni, deceduto a Varedo il 08 novembre 1998, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Desio in data 30 aprile 1999, registrata al n. 1 Vol. 717;
 - Atto di Divisione a firma dott. Paolo Lucchini Notaio in _____, stipulato in data 29/03/2000 presso lo studio in Meda Corso Italia n. 6, Rep. n. 58768 e Racc. n. 4485, registrato a Desio il 06/04/2000 N. 676 Serie 2V, trascritto a Milano il 05/04/2000 N. 31589/21474;
- d) L'Attuatore di cui al punto 3. è proprietario dell'area catastalmente identificata al N.C.T. del Comune di Varedo al foglio n. 16 con il mappale n. 239, con accesso dalla "strada vicinale della Marenera", della superficie catastale di mq 8.310, inserita nel PGT vigente nel sistema della perequazione (normato dall'art. 7 delle NTA del Documento di Piano) quale parte dell'area verde di riqualificazione ambientale con diritti volumetrici C10, ricompresa nelle aree C1-C14 dell'elaborato A24 del PGT vigente (per mq 6.920,00 graficamente determinati) e quale parte di strada di nuova formazione (tangenziale sud) ricompresa nell'Area S1 Viabilità dell'elaborato A24 del PGT vigente (per mq 1.380,00 graficamente determinati);
- e) l'area di cui alla lett. d) è libera da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, oneri reali e di godimento di terzi in genere ed è pervenuta al lottizzante di cui al punto 3., che ne ha la libera disponibilità, come segue:
Atto di Compravendita a firma dott. Giovanni RONCORONI Notaio in Cesano Maderno del 06/02/2008, rep. n. 98760, racc. n. 19372, registrato a Desio il 08/02/2008 al n. 1277 Serie 1T, trascritto a _____ il _____ al n. _____;
- f) è vigente il P.G.T. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15-16 gennaio 2010 ed efficace dal 07 luglio 2010 in seguito alla sua pubblicazione sul BURL;
- g) l'Area di Trasformazione B2, come sopra descritta, costituisce comparto di lottizzazione disciplinato dalle N.T.A del Documento di Piano del PGT vigente (artt. 5 – 10 – 11);
- e) il Piano Attuativo riferito all'area di trasformazione B2, conforme al PGT, ha un'estensione di mq 2.714,18 (reali da rilievo) e conseguentemente non dev'essere effettuata la Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA), ai sensi della L.R. 05/2010;
- f) non viene prodotto lo studio geologico preliminare dell'area, poiché il Comune di Varedo è già dotato di uno studio geologico dell'intero territorio comunale (redatto a supporto del PGT secondo le indicazioni dell'art. 57 della LR 12/2005);
- g) il Comune di Varedo non è dotato di Programma Pluriennale di Attuazione e trova applicazione l'art. 101 comma 1 della LR 12/2005 che ha disposto la sospensione dell'obbligo del PPA;
- h) è intenzione degli Attuatori procedere all'urbanizzazione e all'edificazione di tale area per la costruzione di due edifici residenziali, come da planovolumetrico di cui alla tav 2 di 3 all.
- i) in data 09.12.2010 con richiesta prot. 16540 e successive integrazioni gli Attuatori hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni urbanistiche mediante presentazione di un Piano Attuativo, redatto dall'arch. Emanuele Antonio PADOAN, residente in Varedo via Vicenza n. 12, con studio in Varedo via Friuli n. 15, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Monza e Brianza al n. 1185;
- j) il Piano Attuativo risulta conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico ed alle vigenti normative nazionali e regionali in materia, al Regolamento Edilizio ed al Regolamento Locale d'Igiene (parere ASL prot. del), e l'attuazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute è subordinata alla stipula della presente convenzione;

- k) sull'area non gravano vincoli di natura ambientale e culturale (D. LGS 42/2004), idrogeologica (RD 3267 del 30.12.1923);
- l) gli scarichi dei realizzandi insediamenti sono conformi a quanto previsto dalla LR 62/85 e dal D. LGS 152/99 e s.m. e i.;
- m) la Commissione Paesaggio ha espresso il proprio parere, anche in merito all'espressione del Giudizio d'Impatto Paesistico, nella seduta n. 11 del 22.12.2010; la Commissione Risorse Territoriali ha espresso il proprio parere nella seduta del 21.12.2010.; il Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione CC n.del ed approvato con deliberazione CC n. del
- n) Gli Attuatori hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni e gli oneri derivanti dalla presente convenzione e di essere responsabili e solidali nei confronti del Comune;
- o) la presente convenzione ha anche valore di atto di asservimento volumetrico ai sensi dell'art. 6 delle NTA del Piano delle Regole del PGT;
- p) il Piano attuativo oggetto della presente convenzione fissa in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni di piano; le previsioni del piano attuativo hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO
SI STIPULA QUANTO SEGUE**

Con riserva delle approvazioni di Legge per quanto riguarda l'Amministrazione Comunale, ma in modo sin d'ora impegnativo per gli Attuatori

Art. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comparto di proprietà degli Attuatori di cui ai punti 1. e 2. delle premesse, secondo quanto previsto dal progetto di Piano Attuativo adottato con deliberazione CC n. del ed approvato con deliberazione CC n. del e deve obbligatoriamente avere i contenuti di cui all'art. 46 della LR 12/2005

Art. 3 – Prescrizioni urbanistiche ed edilizie: attuazione del Piano Attuativo

Gli Attuatori si impegnano a realizzare quanto descritto nel progetto di Piano Attuativo secondo le modalità ed i tempi previsti, in conformità alle normative vigenti ed alla presente convenzione.

Gli interventi previsti dal Piano Attuativo dovranno essere realizzati previo rilascio del relativo Permesso di Costruire (o, in alternativa, previa presentazione di specifica DIA); per la realizzazione delle opere di urbanizzazione su aree cedute al Comune con la presente convenzione gli Attuatori sono incaricati dal Comune per la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

Il Permesso di costruire (o DIA) finalizzato alla realizzazione degli edifici privati verrà richiesto dagli Attuatori di cui ai punti 1-2-3 delle premesse.

Il Permesso di costruire finalizzato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune verrà richiesto dagli Attuatori di cui ai punti 1-2-3 delle premesse.

L'utilizzazione edificatoria delle aree comprese nel Piano Attuativo per una SLP massima edificabile di mq 1.357,09 (mq 542,84 da indice proprio e mq 814,25 da indice perequativo), oltre a mq 271,45 da indice premiale (facoltativo),

avverrà in conformità alle prescrizioni del piano stesso e degli elaborati che allegati al presente atto alla lettera “.....”
ne formano parte integrante e sostanziale:

- Relazione tecnica;
- TAV. 1 di 3 Estratti mappa, estratti di PGT, Scheda Area di Trasformazione B2;
- TAV. 2 di 3 Planimetria di progetto (con individuazione area in cessione interna al perimetro di PL e aree drenanti), planimetria stato di fatto (con individuazione area in cessione esterna al perimetro di PL), calcoli planovolumetrici, rilievi fotografici; urbanizzazioni in progetto (progetto di massima);
- TAV. 3 di 3 Progetto di massima opere di urbanizzazione (pianta e sezione stradale);
- Computo metrico e preventivo di spesa di massima;
- Relazione paesistica (con scheda per valutazione di impatto paesistico);
- Schema di convenzione;
- Copia titoli di proprietà;
- Visure catastali NCT.
-

E' fatta salva la possibilità di operare le modifiche previste dall'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m. e i.: sono consentite in fase di esecuzione senza la necessità di approvazione di preventiva variante modifiche planivolumetriche a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del PL, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Deve essere comunque salvaguardato il rispetto delle aree di galleggiamento e delle tipologie edilizie di cui alla tav. 2 del PL, mentre gli ingombri dei fabbricati previsti in progetto (di cui alla medesima tavola 2) sono riportati a puro titolo indicativo e potranno trovare successiva diversa specificazione in fase di presentazione dei singoli Permessi di Costruire (o DIA). Si precisa tuttavia che, qualora il successivo approfondimento progettuale (richiesta di PDC o DIA) dovesse comportare una riduzione di oltre il 10% dell'EPH limite previsto dalla normativa di riferimento, gli Attuatori hanno facoltà di applicare, in materia di calcolo delle volumetrie/Slp, quanto riportato all'art. 2 della LR 26 del 20/04/1995 (comma 1 ter), così come modificato dall'art. 12 della LR 33/2007, nonché quanto riportato all'art. 11 del D.Lgs. 115/2008 in materia di deroga delle distanze e delle altezze (e, quindi, anche del limite oggi ipotizzato per l'area di galleggiamento).

Fermo restando quanto sopra precisato, nel Piano Attuativo sono fissati in via definitiva i parametri urbanistico edilizi per l'edificazione dell'area di trasformazione B2:

- Slp max realizzabile mq 1.357,09
- Superficie coperta massima mq 949,96
- Superficie drenante fondiaria minima mq 529,27
di cui superficie drenante fondiaria profonda minima mq 441,06
- Superficie drenante territoriale minima mq 814,25
- Altezza massima fabbricato m 16,50
- Distanza minima dai confini m 5
- Distanza minima dalle strade/aree pubbliche m 3
-

Art. 4 - Cessione area esterna al perimetro di PL

Parte dell'area catastalmente identificata al fg. 10 mapp. 374 delle mappe di Varedo risulta esterna al perimetro di PL e già sede stradale (Viale Lombardia): pertanto, l'Attuatore di cui al punto 1. delle premesse all'atto della stipula della presente convenzione cede a titolo gratuito al Comune di Varedo la porzione del mapp. n. 374, indicata in tinta gialla nella tavola n. 2 di Piano Attuativo esterna al perimetro di PL e già sede stradale (Viale Lombardia) per complessivi mq 115,82 (catastali). Per tale area è ammessa la possibilità di utilizzo da parte degli Attuatori, in via transitoria e precaria, esclusivamente per la sola realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al perimetro di PL prospicienti viale Lombardia, esonerando gli Attuatori dalla corresponsione di oneri e/o tasse di occupazione aree e comunque previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Settore Lavori Pubblici.

Art. 5 - Cessione area di perequazione – Diritti edificatori perequativi

L'area catastalmente identificata al fg. 16 mapp. 239 delle mappe di Varedo risulta in parte inserita nell'Area a verde di riqualificazione ambientale C10 per mq 6.920,00 (graficamente determinati), con diritto volumetrico pari a mq/mq 0,1 (art. 7 comma 9 lett. b delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, scheda aree C1-C14 dell'elaborato A24 del PGT vigente) e in parte è interessata dalla previsione di nuova viabilità per mq 1.380,00 (graficamente determinati), con diritto volumetrico pari a mq/mq 0,2 (art. 7 comma 9 lett. c delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, scheda area S1 – viabilità dell'elaborato A24 del PGT vigente).

Ai sensi dell'art. 7 comma 5 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, l'Attuatore di cui al punto 3. delle premesse all'atto della sottoscrizione della presente convenzione cede gratuitamente al Comune di Varedo l'area sopra descritta, a seguito della quale cessione, come previsto dalla suddetta normativa, viene riconosciuto in capo all'Attuatore cedente il diritto edificatorio (cosiddetta SLP perequativa) nella misura di metri quadri 692,00 – derivanti da mq 6.920,00 x 0,1 – e nella misura di metri quadri 276,00 – derivanti da mq 1.380,00 x 0,2 – per un totale di SLP perequativa pari a mq 968,00.

Ai sensi dell'art. 7 commi 6 e 7 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, l'Attuatore di cui al punto 3. conferisce parte dei diritti edificatori perequativi come sopra determinati nell'Area di Trasformazione B2, fino alla copertura della SLP perequativa realizzabile pari a mq 814,25. La restante parte di tali diritti edificatori, pari a mq 153,75 (mq 968,00 – 814,25 = mq 153,75), resterà nelle disponibilità dell'Attuatore di cui al punto 3. delle premesse, che ne potrà disporre secondo le modalità previste all'art. 7 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente.

Art. 6 - Oneri di urbanizzazione primaria

Poiché il comparto, a motivo della particolare configurazione di PL e del contesto urbano ed infrastrutturale in cui è collocato, risulta già sufficientemente dotato di aree ed opere di urbanizzazione primaria non è prevista alcuna cessione di tali aree (ad eccezione di quanto indicato all'art. 4 della presente Convenzione Urbanistica); l'eventuale potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti sarà realizzato direttamente dal Comune.

Gli Attuatori s'impegnano pertanto a versare al rilascio del Permesso di Costruire (o D.I.A.) gli oneri di urbanizzazione primaria determinati in via provvisoria, secondo le tariffe vigenti, con le seguenti modalità

Volume virtuale mc 4.071,27 X €/mc 14,00 = € 56.99,78

e sono soggetti a riquantificazione al momento del rilascio dei relativi provvedimenti autorizzativi.

Art. 7 - Cessione di area destinata a standard urbanistici

Gli Attuatori, all'atto della stipula della presente convenzione, cedono al Comune che accetta a titolo gratuito, ai sensi dell'art. ___ della LR 12/2005 e s.m.e i., la proprietà dell'area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art. ___ della LR 12/2005 a destinazione pubblica interna al perimetro di piano pari a mq 518,42 così come meglio evidenziata nella tav 2 del P.A. e come meglio descritta nella relazione tecnica allegata. Tale area è porzione del mappale 374, identificata in tinta azzurra (parcheggio) nella planimetria di cui alla Tav. 2 del P.A.

Il dimensionamento dell'area a standard è stato effettuato in conformità a quanto previsto dall'art. 10 comma 5 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente ossia:

- Volume virtuale mq 1.357,09x3 = mc 4.071,27
- Standard Residenza mc 4.071,27/150x26 = mq 705,69

Ai sensi del medesimo art. 10 comma 5 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, l'area costituente quota obbligatoria in cessione è pari a mq 488,55 (mc 4.071,27/150x18 = mq 488,55).

L'area standard in cessione così come individuata dagli elaborati di progetto (Tav. 2 di P.A.) è pari a mq 518,42.

Dalla comparazione dei dati di cui sopra risultano quindi dovuti al Comune mq 705,69 di aree a standard, di cui mq 488,55 quale quota obbligatoria. In forza della presente convenzione vengono cedute aree per complessivi mq 634,24 di cui propriamente a standard mq 518,42 (a parcheggio pubblico): pertanto considerato che vengono cedute aree a standard per mq 518,42 a fronte di mq 705,69 richiesti, gli Attuatori procedono alla monetizzazione di aree a standard per mq 187,27 (705,69 – 518,42) per complessivi Euro 37.454,00 (euro trentasettemilaquattrocentocinquantaquattro/00) (mq 187,27 x €/mq 200,00), somma che risulta versata prima della stipula della presente convenzione al Comune di Varedo come risulta dalla quietanza n.

del ed è corrispondente all'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione delle aree e non superiore al valore di acquisizione di aree simili da parte del Comune di Varedo per come determinata con deliberazione CC n. 16/2010.

La proprietà dell'area ceduta per complessivi mq 634,24 (mq. 518,42 area per urbanizzazioni secondarie – parcheggio pubblico e mq 115,82 area esterna al P.A. già sede stradale viale Lombardia) viene trasferita al Comune in data odierna, mentre gli Attuatori avranno la gratuita detenzione dell'area interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al successivo art. 8 fino alla sottoscrizione del verbale di consegna di cui al successivo art. 12, fermo restando che la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area di cui trattasi restano a carico degli Attuatori o loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo sino alla sottoscrizione del verbale di consegna di cui sopra.

L'uso, la manutenzione e la conservazione di tali aree resteranno a carico degli Attuatori di cui ai punti ... delle premesse sino alla consegna formale al Comune; sino a tale data gli Attuatori saranno responsabili di qualsiasi incidente dovesse verificarsi sulle aree ed opere e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni tenendo sollevato il Comune di Varedo da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

Art. 8 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria

Gli Attuatori si impegnano a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano Attuativo meglio descritte nella tav. 3 e nella relazione tecnica e qui di seguito elencate:

- Parcheggio pubblico;

Il progetto esecutivo per il rilascio del Permesso di Costruire da redigere a firma di tecnici abilitati dovrà essere conforme ai dettami dei competenti organi comunali, oltre che alle prescrizioni del P.A., fatte salve le diverse disposizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi pubblici e/o degli organi sovracomunali per quanto di loro competenza anche intervenute dopo l'approvazione dei progetti esecutivi e comunque intervenute entro la dichiarazione di fine lavori. I progetti saranno redatti a cura e spese degli Attuatori e dovranno essere corredati da computo metrico estimativo, redatto in base al listino della C.C.I.A.A. della provincia di Milano edito alla data di presentazione dei progetti, e specificato nella relazione.

La realizzazione delle opere di cui al presente articolo avverrà almeno contestualmente all'edificazione dei fabbricati di cui al rilascio del primo Permesso di Costruire (o D.I.A.), previo rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 5 anni dal rilascio del relativo Permesso di Costruire e comunque entro la data di ultimazione del primo intervento privato effettuato dagli Attuatori, ad esclusione della sola asfaltatura, da effettuarsi entro la fine dell'intervento edificatorio.

Il costo stimato delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo e soggetto a riquantificazione all'atto della presentazione del progetto esecutivo, è di €55.273,91; l'analisi al dettaglio dei costi stimati delle opere è quella di cui alla relazione tecnica allegata al progetto di PA.

Sono a carico degli Attuatori gli oneri relativi alla sicurezza.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione degli Attuatori ed a spese dei medesimi rivalendosi nei modi e nei tempi stabiliti dalla Legge e dalle disposizioni in vigore, qualora lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore a novanta giorni.

Una volta realizzate le opere di cui al presente articolo, redatto il verbale di consegna e svincolata la fidejussione di cui al successivo art. 13, gli Attuatori s'impegnano nei confronti del Comune di Varedo a versare la somma di € 2.000,00 quale contributo per la manutenzione delle aree a verde pubblico e a garanzia delle essenze che nell'arco del biennio successivo dovessero ammalarsi/estinguersi.

Art. 9 – Scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria

La realizzazione delle opere previste dal P.A. comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui al DPR 380/2001 ed alla LR 12/2005.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria per l'edificazione dell'intero P.A. vengono quantificati in via provvisoria sulla base delle tariffe vigenti al momento della stipula della presente convenzione in € 65.140,32 come risulta dal seguente conteggio:

MC 4.071,27 X €/mc 16,00 = € 65.140,32

e sono soggetti a riquantificazione al momento del rilascio dei relativi Permessi di Costruire (o D.I.A.) in riferimento agli effettivi volumi richiesti.

Le opere di cui al precedente articolo 8 saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. ____ della LR 12/2005, oneri dovuti dagli Attuatori al Comune per l'intera edificazione prevista dal P.A.

Complessivamente a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione secondaria (€ 65.140,32) verranno liquidate opere di urbanizzazione secondaria per un importo di € 55.273,91 come risulta dal precedente art. 8.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto risulta superiore a quello delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a scomputo; la differenza (euro 9.866,41 – novemilaottocentosessantasei/41) verrà corrisposta al rilascio del Permesso di Costruire (o DIA) e secondo le tariffe vigenti al momento.

Poiché l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri, ai sensi del vigente Codice dei Contratti (D. Lgs 163/2006 e s.m. e i) dovrà essere affidata previa procedura di gara prevista dallo stesso codice, l'eventuale ribasso d'asta verrà versato dagli Attuatori di cui ai punti ... delle premesse entro 30 giorni dall'affidamento dei lavori.

Gli Attuatori dovranno notificare e rapportarsi con il Comune di Varedo, settore Lavori Pubblici, per l'affidamento dei lavori.

E' inoltre dovuto dagli Attuatori all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire (o D.I.A.) il contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi del DM 10.05.1977 da effettuarsi secondo le modalità vigenti presso il Comune di Varedo.

Il Comune di Varedo si riserva di variare i parametri del contributo di costruzione in rapporto anche alla legislazione regionale vigente.

Ai sensi dell'art. 7 bis della LR 12/2005 l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato al momento dell'approvazione dei piani attuativi a condizione che la richiesta di permesso di costruire o DIA venga presentata non oltre 36 mesi dalla data di approvazione del piano attuativo stesso

Art. 10 - Destinazioni d'uso

Gli Attuatori si impegnano a destinare gli immobili realizzati nell'ambito del Piano Attuativo dell'area di trasformazione B2 oggetto della presente convenzione esclusivamente alle seguenti funzioni, così come previsto dalla scheda dell'Area di Trasformazione B2:

- Funzione principale: Ur.
- Destinazioni d'uso compatibili: si rimanda a quanto riportato all'art. 5 delle NTA del Piano delle Regole.

Art. 11 – Collaudi e Direzione Lavori

I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a carico degli Attuatori di verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali ed il collaudo degli stessi è riservato (compatibilmente con le vigenti normative) all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico comunale o di tecnico all'uopo incaricato, con spese a carico degli Attuatori sulla base di quanto verrà stabilito con successiva deliberazione di Giunta Comunale. Il collaudo finale verrà effettuato entro 90 giorni dalla comunicazione di fine lavori opportunamente documentata e segnalata.

Qualora il Comune non procedesse nei termini previsti ai collaudi di cui sopra e senza giusta causa, previa apposita diffida ad adempiere notificata al Comune, gli Attuatori procederanno all'esecuzione degli stessi, a norma di legge, nominando tecnici propri. Tali collaudi saranno successivamente fatti propri dal Comune di Varedo.

Il Comune di Varedo si riserva la facoltà di affidare la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione a propri dipendenti a spese degli Attuatori, compatibilmente con le vigenti normative.

Art. 12 – Consegna delle opere e degli impianti al Comune

Le opere e gli impianti di cui al precedente art. 8 nonché la relativa area di pertinenza passeranno gratuitamente al Comune dalla data del verbale di consegna che, sottoscritto dalle parti, sarà redatto entro 60 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata delle opere o di parte di esse qualora intervenissero particolari urgenze d'interesse pubblico.

Con la sottoscrizione del verbale di consegna viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti nonché delle relative aree di pertinenza nonché la responsabilità civile verso terzi.

Art. 13 – Garanzie

A garanzia dell'esatta esecuzione e manutenzione delle opere di cui all'art. 8 e fino alla sottoscrizione del verbale di consegna delle stesse gli Attuatori presentano, contestualmente alla stipula della presente convenzione garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa dell'importo di € 58.037,61 pari al 105% dell'importo stimato delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi (allegato.....) e a copertura anche di eventuali sanzioni di cui al successivo art. 14.

La fidejussione sarà soggetta ad integrazione e conguaglio qualora, al momento dell'approvazione dei progetti esecutivi da parte del Comune e allegati alla richiesta di Permesso di Costruire, il costo degli stessi risultasse superiore al costo stimato indicato nella presente convenzione.

La fidejussione sarà automaticamente rinnovabile senza specifica richiesta da parte del Comune sino a che il Comune, verificati gli adempimenti di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, non ne restituisce i titoli con dichiarazione liberatoria.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, previa diffida ad adempiere in congruo termine, gli Attuatori autorizzano sin d'ora il Comune a disporre della fidejussione di cui sopra nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e comunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti e/o prelievi che il Comune dovrà effettuare.

La fidejussione verrà ridotta proporzionalmente in relazione alle opere di urbanizzazione eseguite sulla base di certificazione da redigersi da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, previa comunicazione da parte degli Attuatori, e verifica, da parte dell'Ufficio Tecnico, sullo stato di avanzamento dei lavori.

Si dà atto che nell'atto di garanzia è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto Fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune.

Art. 14 - Inadempienze e sanzioni

Con la sottoscrizione della presente convenzione e quindi la cessione gratuita al Comune da parte dell'Attuatore di cui al punto 3 delle premesse dell'area indicata al precedente art. 5 si esauriscono le obbligazioni da parte del soggetto Attuatore di cui al punto 3 delle premesse con eccezione di quanto indicato al successivo art.

In caso d'inadempienza da parte degli Attuatori ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire (o D.I.A.) nella zona che riterrà interessata dalle inadempienze.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione suddetti.

Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno degli Attuatori la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposte di registro inerenti la presente convenzione, ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri interessati a norma della presente convenzione;
- il mancato inserimento nei contratti di vendita degli estremi della presente convenzione;
- le reiterate e gravi violazioni di quanto contenuto nella presente convenzione;
- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità rispetto ai progetti approvati;
- la mancata reintegrazione nei termini fissati dal Comune delle garanzie di cui all'art 13.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti agli Attuatori per effetto della Convenzione e determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune stesso delle opere e manufatti di cui all'art. 8 senza alcun obbligo da parte del Comune; salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora il Comune accerti la mancata manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 8 potrà, previa messa in mora degli Attuatori inadempienti, eseguire le opere manutentive necessarie salvo la facoltà di recuperare le somme anticipate rivalendosi nei confronti degli Attuatori inadempienti.

Sono previste le seguenti sanzioni:

- per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dall'art. 18, euro
- per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione e nella consegna delle opere di urbanizzazione (fatte salve eventuali proroghe motivate e concesse dal Comune per causa di forza maggiore) euro

Art. 15 – Alienazione delle aree

In caso di alienazione parziale e/o totale delle aree lottizzate a terzi e di contestuale trasmissione ai terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, gli Attuatori resteranno solidalmente responsabili dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dal presente atto, a meno che i terzi aventi causa subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui al precedente art. 13.

Gli Attuatori si impegnano a trasmettere al Comune copia delle dichiarazioni notarili relative agli atti di trasferimento.

Art. 16 - Coordinamento con altre normative

In luogo dei Permessi di Costruire gli Attuatori si riservano la facoltà di presentare Denuncia d'Inizio Attività ai sensi del titolo II capo III del D.P.R. 380/2001 e della LR 12/2005, limitatamente all'esecuzione degli interventi privati.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione gli Attuatori s'impegnano a presentare esclusivamente richieste di Permessi di Costruire.

Gli Attuatori prima del rilascio del Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione dovranno dimostrare che l'impresa esecutrice possiede idonea copertura assicurativa per eventuali danni a terzi, dipendenti ed ausiliari, derivanti dall'esecuzione delle opere stesse.

Si dà atto che la progettazione delle opere di urbanizzazione verrà resa dai tecnici incaricati dagli Attuatori alla presentazione del progetto esecutivo finalizzato al rilascio del Permesso di Costruire a titolo gratuito nei confronti del Comune di Varedo.

Art. 17 – Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, compreso il frazionamento delle aree da cedere al Comune e quelle degli atti di identificazione catastale delle aree cedute e tutti gli atti successivi saranno a totale carico degli Attuatori o dei loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, che si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Gli Attuatori autorizzano la trascrizione della presente convenzione presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei RR.II. di Milano da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 18 – Termini

La presente convenzione avrà, per accordo espresso fra le parti, validità di 10 anni dalla data della stipulazione che deve avvenire entro 120 giorni dalla data della delibera di approvazione definitiva del Piano Attuativo ossia entro il

Le parti danno atto che si procederà, entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione, ossia entro il alla formalizzazione degli atti di identificazione catastale delle aree cedute al Comune a titolo di urbanizzazione o standard, il tutto a spese gli Attuatori.

Gli Attuatori si impegnano a presentare i progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per il rilascio del Permesso di Costruire come sopra descritto, per ottenere il Permesso gratuito di cui al DPR 380/2001, entro 180 giorni dalla data di stipula della presente convenzione ossia entro il

I Permessi di Costruire (o D.I.A.) per gli interventi privati dovranno essere richiesti entro tre anni dalla stipula della presente convenzione ossia entro il

Non potrà essere rilasciata l'agibilità, nemmeno parziale, se non siano state completate le opere di urbanizzazione secondaria previste a carico degli Attuatori, con esclusione eventuale del solo manto di usura della pavimentazione stradale. La mancanza del collaudo per inerzia del Comune decorsi 90 giorni dalla richiesta tuttavia non costituisce motivo per ritardare il rilascio dell'abitabilità.

Trascorso il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria e sempre che le stesse siano state collaudate, gli interventi di lottizzazione edilizia ancora da eseguire saranno regolati dalla presente convenzione sempre che nel frattempo non siano subentrate modificazioni allo strumento urbanistico generale; in tal caso le domande di Permesso di Costruire seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

Art. 19 – Destinazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 30.2 del DPR 380/2001 si allega al presente atto sotto la lettera "...." il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del settore Programmazione Territoriale del Comune di Varedo in datarelativo alle aree cedute gratuitamente al Comune di Varedo con il presente atto e meglio descritte agli artt. e della presente convenzione e la parte cedente dell'area di cui all'art. 5 della presente convenzione (Attuatore di cui al punto 3 delle premesse) e la parte cedente dell'area di cui all'art. 4 della presente convenzione (Attuatore di cui al punto 1 delle premesse) dichiarano che successivamente a tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 20 Bonifica aree.

L'Attuatore di cui al punto 3 delle premesse relativamente all'area ceduta e di cui all'art. 5 della presente convenzione si impegna a sottoporre l'area in cessione al Comune ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità dei suoli e dei sottosuoli avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dalle tabelle allegate al DM 25.10.1999 n. 471 (oggi D.Lgs 152/2006).

Qualora, a seguito d'indagine di cui al precedente punto, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, questi verranno realizzati dall'Attuatore di cui al punto 3 delle premesse a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione alla esecuzione degli interventi secondo le modalità previste dalle vigenti normative in relazione alle destinazioni funzionali previste per le aree oggetto di cessione.

Art. 22

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle normative vigenti in materia.

In caso di controversie non componibili in via amichevole il Foro competente è quello di Monza.

Art. 23

Costituiscono allegati integranti sostanziali della presente convenzione i seguenti documenti :

.....
.....
.....

Varedo,

Gli Attuatori

.....

Per il Comune di Varedo

.....