

ALLEGATO C

COMUNE DI CANEGRATE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Il progettista

Le Proprietarie

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA
REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON PREVISIONE
DI SVILUPPO PLANIVOLUMETRICO IN VIA VESUVIO, Fg. 10
Mapp. 151.**

Canegrate, ottobre 2019

L'anno _____, il giorno ___ del mese di _____, avanti a me Dottor _____ Notaio in _____ iscritto presso il collegio notarile di _____, senza l'assistenza di testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo con il mio consenso, sono personalmente comparsi i

- _____, nato a _____ il _____ domiciliato per la carica in Canegrate presso la Casa Comunale, che stipula nella sua qualità _____, qualifica al medesimo attribuita in virtù di _____ in data _____ e così nell'interesse ed in rappresentanza del Comune di Canegrate, codice fiscale: _____, munito degli occorrenti poteri in virtù di quanto disposto dall'articolo 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 ed a quanto infra facoltizzato in virtù della deliberazione n° _____ assunta dalla Giunta Comunale in data _____, ed esecutiva dal _____, delibera che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera " " e ne costituisce parte integrante e sostanziale;

- MONTOLI ALESSANDRA nata a Legnano (MI) il 19/10/1968, residente a San Giorgio su Legnano (MI), via Astronauti n. 4, C.F. MNTLSN68R59E514J e

- MONTOLI CRISTINA nata a Legnano (MI) il 09/01/1967, residente San Giorgio su Legnano (MI), via Astronauti n. 4, C.F. MNTCST67A49E514X
che intervengono al presente atto in qualità di Proprietarie;

P R E M E S S O

- che la sopraindicata Sig.ra MONTOLI ALESSANDRA, è proprietaria di quanto segue:
terreno ubicato in via Vesuvio, individuato al catasto terreni di Canegrate al foglio n. 10 con il mappale n. 151, con una quota di proprietà pari a 1/2;
- che la sopraindicata Sig.ra MONTOLI CRISTINA, è proprietaria di quanto segue:
terreno ubicato in via Vesuvio, individuato al catasto terreni di Canegrate al foglio n. 10 con il mappale n. 151, con una quota di proprietà pari a 1/2;
- che nel Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 18 del 27 marzo 2017, efficace dal 22 maggio 2017 a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul BURL, l'area di cui sopra risulta classificata come "Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina";
- che è stata proposta all'Amministrazione Comunale l'attuazione della previsione urbanistica mediante presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti al fine di consentire l'edificazione di edifici residenziali e box auto in via Vesuvio, ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/2001;
- che sul terreno individuato non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione dell'intervento edificatorio in oggetto o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

- che lo schema della presente convenzione è stato definitivamente approvato con la citata ed allegata deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____;
- che la suindicate Proprietarie sig.ra MONTOLI ALESSANDRA e sig.ra MONTOLI CRISTINA, (di seguito denominate per brevità "Proprietà") hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

tra _____ nella sua qualità di Responsabile Area Governo del Territorio del Comune di Canegrate, e le Proprietarie , Sig.ra MONTOLI ALESSANDRA e Sig.ra MONTOLI CRISTINA,

come in premessa identificati,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Premesse

- 1.1** La presente Convenzione disciplina gli obblighi che la Proprietà assume per la realizzazione dell'intervento edilizio descritto nelle premesse.
- 1.2** La Proprietà si impegna a dare attuazione al Permesso di Costruire Convenzionato in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente nonché alle pattuizioni contenute nella presente Convenzione, della quale fanno parte integrante le premesse nonché i documenti ed elaborati tecnici di seguito elencati ed allegati alla Convenzione medesima:

Allegato A.	Relazione tecnica
Allegato B.	Computo metrico estimativo
Allegato C.	Schema di convenzione
Allegato D.	Progetto invarianza idraulica
Tav. 01.	Inquadramento territoriale
Tav. 02.	Rilievo celerimetrico
Tav. 03.	Progetto planivolumetrico
Tav. 04.	Documentazione fotografica
Tav. 05.	Individuazione delle superfici
Tav. 06.	Sovrapposizione aerofotogrammetrico e catastale

- Tav. 07. Schema di progetto delle opere di urbanizzazione: rete elettrica e rete Telecom
- Tav. 08. Schema di progetto delle opere di urbanizzazione: rete raccolta acque meteoriche strada
- Allegato 09 Schema di progetti delle opere di urbanizzazione: fognatura (Allegato progetto Gruppo CAP)
- Allegato 10 Schema di progetti delle opere di urbanizzazione: rete idrica (Allegato progetto Gruppo CAP)
- Allegato 11 Schema di progetti delle opere di urbanizzazione: rete gasdotto (Allegato progetto Aemme Linea Distribuz.)

ART. 2 – Obbligazioni di carattere generale

- 2.1** La Proprietà dichiara di essere in grado di assumere per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo tutti gli oneri e gli obblighi oggetto della presente Convenzione in modo vincolante ed irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

ART. 3 – Oggetto dell'intervento

- 3.1** E' prevista l'edificazione di n. 4 ville bifamiliari (lotti A – B – C – D) e di n. 3 palazzine di n. 6 appartamenti (lotti E – F – G) in Via Vesuvio oltre alle opere di urbanizzazione, nel seguito meglio specificate, come indicato nel progetto planivolumetrico e relazione allegata che sono parte integrante della presente convenzione, fatto salvo quanto previsto nel sottoindicato punto 3.4.

- 3.2** La SLP complessiva di progetto, come evidenziato nei calcoli planivolumetrici è pari a mq 2.882,74.

Tale SLP attuale massima complessiva verrà così suddivisa tra le diverse porzioni di terreno attualmente così individuate (salvo quanto previsto al punto 3.4. sotto indicato):

- LOTTO RESIDENZIALE A : 280,00 mq
- LOTTO RESIDENZIALE B : 280,00 mq
- LOTTO RESIDENZIALE C : 280,00 mq
- LOTTO RESIDENZIALE D : 280,00 mq
- LOTTO RESIDENZIALE E : 580,00 mq
- LOTTO RESIDENZIALE F : 580,00 mq
- LOTTO RESIDENZIALE G : 580,00 mq

- 3.3** I permessi di costruire saranno rilasciati dal Comune con atti autonomi ai sensi dell'art. 10 e segg. D.P.R. 380/2001 e art. 33 e segg. della L.R. 12/2005 e s.m.i.

3.4 Potranno essere apportate modifiche planivolumetriche e architettoniche, anche nella suddivisione delle diverse porzioni dei lotti di terreno e nelle posizioni, dimensioni, altezze e numero degli edifici abitativi, boxes, cabina elettrica e cancelli di accesso alle proprietà purché non risultino in contrasto con i contenuti prescrittivi della presente Convenzione e non alterino i parametri urbanistici complessivi individuati, senza che ciò possa essere considerato modifica sostanziale al presente progetto.

ART. 4 - Cessione aree

4.1 La Proprietà - contestualmente alla stipula del presente atto – cede gratuitamente le aree relative alla porzione della semisede stradale ed ai marciapiedi lungo la via Vesuvio, la via Garibaldi e la via Magenta, nonché le aree per eventuali servizi tecnologici, così come meglio individuate nella tavola 05 (TAV-05: Individuazione delle superfici) che si allega. Tali aree saranno identificate catastalmente in base al tipo di frazionamento che verrà predisposto a cura e spese della Proprietà prima della stipula della convenzione.

Tali aree presentano una superficie complessiva pari a mq 1.351,71, come indicato nelle tavole 03 e 05 (mq 1.330,71 per strade e marciapiedi e mq 21,00 per cabina elettrica su fronte di via Garibaldi) e vengono cedute libere da pesi, vincoli ed ipoteche.

ART. 5 – Corresponsione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

5.1 La Proprietà si obbliga ad assolvere totalmente con le modalità previste ai successivi art. 6 e art. 7 all'obbligo di corrispondere gli oneri di urbanizzazione il cui ammontare è così stimato:

a) oneri relativi all'urbanizzazione primaria: mc 10.725,00 x €/mc 6,90 = € 74.002,50;

b) oneri relativi all'urbanizzazione secondaria: mc 10.725,00 x €/mc 15,00 = € 160.875,00

Gli importi così conteggiati sono stati calcolati preventivamente sulla base della massima SLP per l'intero comparto oggetto del presente Permesso di Costruire Convenzionato, come altresì indicato nell'ALLEGATO A – Relazione tecnica.

Gli oneri reali di urbanizzazione di cui ai punti 5.1 a) e b) sopracitati saranno rideterminati in base alla volumetria dei fabbricati realmente edificati.

5.2 Il costo di costruzione dovrà essere determinato e corrisposto secondo i parametri e con le modalità previste al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.

ART. 6 – Opere di urbanizzazione a scomputo, a favore della Proprietà od aventi causa

6.1 Gli importi degli oneri di urbanizzazione soggetti a scomputo sono esposti dettagliatamente nell'Allegato B. "COMPUTO METRICO ESTIMATIVO"

Eventuali ulteriori costi di realizzazione delle urbanizzazioni non prevedibili quali l'esistenza di sottoservizi attualmente non individuati, verranno scomputati in aggiunta all'importo del computo Metrico Estimativo – Allegato B.

La rete idrica, la rete fognaria, la rete gas e la rete dell'illuminazione pubblica verranno realizzate direttamente dagli enti gestori, i quali al termine dei relativi lavori dovranno rilasciare i rispettivi certificati di regolare esecuzione.

Le sopracitate aree in cessione al Comune, sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione di cui alle Tav. 07 e 08 ed Allegati 09, 10 e 11, vengono date in disponibilità dal Comune alla Proprietà fino al collaudo delle stesse opere. La consegna a favore del Comune delle opere di urbanizzazione avverrà mediante verbale di consegna, alla cui stesura le parti daranno corso nel termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dal positivo espletamento del collaudo delle stesse (come precisato all'art. 8 ed all'art. 9).

6.2 Il valore complessivo di tali opere, ai fini della costituzione delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 12 viene quantificato in € 271.104,93 (euro duecentosettantunomilacentounoquattro/93).

6.3 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi, deve intendersi realizzata a scomputo delle somme dovute dalla Proprietà per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5.

Si precisa che lo scomputo delle somme dovute per gli oneri di urbanizzazione verrà suddiviso tra le diverse porzioni di terreno attualmente individuate in maniera proporzionale alla SLP assegnata a ciascun lotto, come specificato altresì nell'ALLEGATO A – Relazione Tecnica, e precisamente:

- LOTTO RESIDENZIALE A (SLP= 280,00 mq): 9,79/100
- LOTTO RESIDENZIALE B (SLP= 280,00 mq): 9,79/100
- LOTTO RESIDENZIALE C (SLP= 280,00 mq): 9,79/100
- LOTTO RESIDENZIALE D (SLP= 280,00 mq): 9,79/100
- LOTTO RESIDENZIALE E (SLP= 580,00 mq): 20,28/100
- LOTTO RESIDENZIALE F (SLP= 580,00 mq): 20,28/100
- LOTTO RESIDENZIALE G (SLP= 580,00 mq): 20,28/100

6.4 A totale spesa e cura della Proprietà, verranno invece realizzati parcheggi privati (su area di proprietà privata) lungo la via Vesuvio, come da planivolumetrico a servizio degli edifici plurifamigliari nella misura richiesta dalla scheda d'ambito n. 1 – dotazione di

aree a parcheggio delle norme del Piano delle Regole del PGT. I costi relativi a tali parcheggi non verranno scomputati.

Nel sottosuolo di detti parcheggi privati verranno consentiti la sola posa in attraversamento degli allacciamenti/prese di tutti gli Enti Gestori per i soli lotti di terreno della Proprietà oppure dei futuri aventi causa; parimenti l'Amministrazione Comunale consentirà alla Proprietà od aventi causa la formazione di pozzi perdenti anche all'interno dell'area destinata ad essere ceduta per sede stradale, marciapiedi e servizi, solo per la quantità necessaria a garantire i requisiti di invarianza idraulica per la porzione di strada e marciapiedi di uso pubblico in cessione.

ART. 7 - Esecuzione opere

7.1 Le opere, effettuate a scomputo di cui ai precedenti art. 6.1 – 6.2 – 6.3 – dovranno essere effettuate entro il termine massimo di anni 10 (anni dieci) dalla data di stipula della presente convenzione.

7.2 La realizzazione di dette opere dovrà avvenire con regolarità e continuità, contestualmente alla realizzazione degli interventi sugli edifici in progetto e comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità relativa al primo edificio realizzato.

7.3 Sarà compito dell' Ufficio Tecnico Comunale la presa visione e controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità ai computi metrici sia degli Enti Gestori e sia delle ditte private. Esso si riserva altresì di procedere a sopralluoghi e verifiche durante l'esecuzione dei lavori.

ART. 8 – Collaudo opere di urbanizzazione

8.1 Fermo restando quanto previsto all'art. 7.3 ed al successivo art. 8.2, il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6 sarà eseguito entro 30 gg dal termine delle opere.

8.2 L'organo di collaudo di cui al punto 8.1 sarà composto da personale tecnico appartenente agli Uffici Comunali.

ART. 9 - Trasferimento e consegna delle opere di urbanizzazione

9.1 Tutte le opere di cui al precedente art. 6 saranno trasferite definitivamente e riconsegnate al Comune entro i 30 (trenta) giorni successivi all'atto di approntamento del certificato di collaudo finale delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8.

ART. 10 – Segnalazione Certificata di Agibilità

10.1 La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità per i fabbricati ultimati è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto e chiaramente contenuto ai precedenti art. 6, 7 e 8, con esclusione della formazione di manto di usura in asfalto che potrà essere realizzato dalla Proprietà dopo l'ultimazione degli allacciamenti dei fabbricati ai sottoservizi.

ART. 11 - Ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione

11.1 Qualora le opere di urbanizzazione di cui all'art. 6 non siano ultimate entro i termini previsti dal precedente art. 7, il Comune tratterà integralmente la polizza fideiussoria presentata a garanzia della corretta esecuzione, che sarà svincolata solo ad opere ultimate e favorevolmente collaudate.

11.2 Il Comune si riserva inoltre la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione della Proprietà ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore qualora la Proprietà stessa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune la abbia messa in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a 3 (tre) mesi.

ART. 12 - Garanzie

12.1 A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, la Proprietà ha prestato a favore del Comune adeguata garanzia finanziaria, pari all'importo indicato al precedente art. 6.2, mediante primario Istituto Bancario od assicurativo.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Comune potrà disporre della polizza fideiussoria nel modo più ampio con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

12.2 Tale fideiussione dovrà essere ridotta in proporzione alle opere eseguite e da eseguire a seguito del collaudo favorevole dell'Ufficio Tecnico delle opere eseguite.

12.3 In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della Convenzione, le garanzie già prestate dalla Proprietà non verranno meno e non potranno 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

ART. 13 - Trasferimento obblighi

13.1 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto di intervento, le obbligazioni assunte con il presente atto si intendono trasferite in capo al soggetto subentrante.

ART. 14 - Rinvio

14.1 Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di Legge.

14.2 Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Canegrate il _____ prot. _____ dichiarando le parti che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici che qui interessano.

ART. 15 - Spese e tasse

15.1 Tutte le spese relative al presente atto, ed alle sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni, saranno a carico della Proprietà (che si riserva di richiedere ogni opportuna agevolazione fiscale). comprese quelle relative alla cessione al Comune delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, per le quali vengono richiamate le esenzioni di Legge.

15.2 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 rese pubbliche.

15.3 Sono comunque a carico della Proprietà gli oneri relativi ai frazionamenti catastali delle aree la cui cessione è prevista dal presente atto.

15.4 Si dà atto che la Proprietà ha versato la somma di € _____ (euro _____) a titolo di rimborso dei relativi diritti di segreteria, come risulta all'allegata ricevuta di pagamento n. _____ del _____ rilasciata dalla tesoreria comunale.

ART. 16 - Termini di efficacia

16.1 L'efficacia della presente convenzione viene stabilita in 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di definitiva approvazione della stessa da parte della Giunta Comunale, salva eventuale proroga concessa dal Comune, fermo restando che, una volta effettuato il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione sopra indicate, la Proprietà e/o aventi causa avranno definitivamente ottemperato a tutto quanto stabilito nella presente convenzione.

ART. 17 - Controversie

17.1 Tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, saranno demandate alla autorità del Tribunale Amministrativo di Milano.