

Comune di Ferno (VA)

Piano Attuativo PAI/ A INDUSTRIALE

Area perimetrata da via Quarto, via Mario Augusta e via dell' Artigianato.

ALLEGATO C

BOZZA DI CONVENZIONE

ALLEGATO N° della deliberazione
Consiglio Comunale N° del

CONVENZIONE AI SENSI DELL'AT. 28 L. 1150/42
PER LA LOTTIZZAZIONE A FINI EDIFICATORI
DELL'AREA SITA IN FERNO, VIA QUARTO s.n.c.

Versione del 18 Luglio 2018

TRA

Il Comune di Ferno (VA) in persona del Responsabile del Settore Urbanistica *pro tempore* Geom. Marco Bonacina, che nella presente sede agisce in esecuzione del provvedimento sindacale in data n° (all. n°1) di seguito denominato, per brevità, *Comune*.

La soc. Sedif S.r.l., C.F. e P.IVA 09181030157, corrente in Milano, via Besana n°4, in persona del legale rappresentante *pro tempore* VINCO ALESSIA, munito dei necessari poteri di gestione a termini di legge e di statuto, di seguito denominata per brevità *Lottizzante*.

PREMESSO

- Che il Lottizzante è proprietario in Ferno di alcune aree, finitime tra loro, individuate nel N.C.T. del Comune censuario di Ferno (all. TAV.02).
- Che il vigente P.G.T. comunale, approvato ai sensi della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i. con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 18/03/2010, pubblicato sul B.U.R.L. n. 25 del 23.06.2010, attribuisce a dette aree la destinazione "Tuc soggetto a particolare disciplina – Aree con funzioni non residenziali" (Scheda 6 della Normativa di Piano del P.G.T.) meglio individuata nella tavola di azzonamento allegata *ALLEGATO F*.
- Che il P.D.L. di cui in epigrafe ricomprende le aree di cui ai mappali identificati nell'allegato TAV.02 del predetto N.C.T. del Comune censuario di Ferno, della superficie di mq. 73.550,79 cui si aggiungono mq. 828,37 derivanti dalla cessione del sedime di parte della strada del Perseghetto per complessivi mq. 74.379,16, *come da allegato TAV.03*.
- Che nell'area ricadente nella predetta zona denominata '*Tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina – aree con funzione non residenziale*', la scheda d'ambito n°6 delle N.d.P. del vigente P.G.T. comunale (*ALLEGATO F*) consente l'edificazione previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa e con indici di densità territoriale $It = 1,00$ mq/mq.
- Che ai fini di un'organica trasformazione urbanistico – edilizia delle aree di cui sopra non disgiunta da un adeguato completamento della dotazione di attrezzature urbanistiche secondarie di P.D.L. di iniziativa privata di superficie territoriale di mq. 74.379,16 e di superficie fondiaria di mq. 65.610,99, e di SLP massima ammessa mq. 59.5503,32.
- Che il progetto di P.D.L. presentato è risultato ed è conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale e in particolare risulta essere un completamento del Piano Attuativo scaduto e regolamentato dalla Convenzione stipulata in data 27.02.2006, a repertorio n.170865 – Raccolta n.19917 – Notaio Dott. Mario Fugazzola, Legnano che, in particolare, gli insediamenti ivi previsti risultano conformi alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 152/2006 in materia di scarichi degli insediamenti civili e tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento;
- Che il comparto di lottizzazione è interessato da vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/04, per il quale è stata presentata Domanda di Autorizzazione paesaggistica n° 1 del 2018, rilasciata in data 16/07/2018, ed è totalmente soggetto a servitù aeroportuale.
- Che il presente P.D.L. è stato adottato dalla Giunta Comunale della seduta del con deliberazione n° (all. n°3).
- Che, successivamente, il P.D.L. è stato definitivamente approvato dalla Giunta Comunale nella seduta del con deliberazione n° (all. n°4)
- Che per la formalizzazione degli impegni che le parti intendono reciprocamente assumere ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico attuativo approvato l'art. 28 L. 1150/42 prevede la stipula della presente convenzione, la cui bozza è stata parimenti approvata dal consiglio comunale con la deliberazione n°/..... (all. n°4)
- Che nella proposta di P.D.L. approvata dalla Giunta Comunale è previsto che la stipula con le forme dell'atto pubblico di detta convenzione intervenga nel termine di 60 giorni decorrenti dall'entrata in vigore della delibera consiliare di approvazione di detto P.D.L.
- Che il lottizzante è e si dichiara in grado di assumere e di adempiere tutte le obbligazioni contemplate nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti come sopra individuate.

SI CONVIENE E SI STIPULA

Quanto segue

Art. 1

Premesse ed allegati

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

Art. 2

Oggetto, finalità e termine di efficacia

1. La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi pubblici e privati necessari ai fini dell'organica trasformazione urbanistico – edilizia delle aree di proprietà del Lottizzante meglio in premessa individuate, a completamento del P.A.1 Industriale, già convenzionato in data 27/02/2006; a tal fine le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.
2. L'efficacia del P.D.L. oggetto della presente convenzione viene consensualmente fissata in dieci anni decorrenti dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte del Consiglio comunale.

Art. 3

Attuazione del P.D.L.

1. Il lottizzante si obbliga a chiedere il rilascio del o dei titoli abilitativi edilizi per il totale della capacità edificatoria contemplata nel P.D.L. prima della scadenza del Piano; le opere dovranno essere ultimate ai fini della richiesta di abitabilità, entro i termini di scadenza del Piano.
2. In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del titolo o dei titoli abilitativi edilizi il Lottizzante potrà apportare, senza necessità di previa approvazione di variante del P.D.L., modificazioni plani volumetriche che oltre a non contrastare con la vigente disciplina di P.G.T. possiedono le caratteristiche e quantitative e qualitative di cui all'art. 14, c. 12, L.R. 12/05.

Art. 4

Contributo di costruzione: liquidazione

1. I titoli abilitativi edilizi di cui all'art. 3 saranno onerosi ai sensi di legge.
2. Ai sensi dei successivi art. 6 e 14, dalle somme dovute al titolo di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputate le somme afferenti al costo di realizzazione, rispettivamente, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il Lottizzante realizzerà direttamente.
3. Il contributo di costruzione, di cui all'art. 19, c. 1 del DPR 380/01, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche afferenti ad ogni singolo titolo edilizio verrà calcolato, anche in relazione alla facoltà di variante di cui all'art. 3, assumendo a base di calcolo le tariffe regionali e comunali all'epoca in vigore, sulla base dell'effettivo e definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti e sarà versato dal Lottizzante all'atto del rilascio o dei titoli abilitativi.

Art. 5

Contributo di costruzione: rateizzazione

1. Per ciascun titolo abilitativo edilizio sin d'ora il Comune accorda al Lottizzante facoltà di versamento rateale della quota del contributo di cui al precedente art. 4, c. 3.
2. Ai fini di cui al comma 1 il Lottizzante potrà richiedere la rateizzazione secondo le modalità in vigore presso il Comune di Ferno, al momento della richiesta.
3. Qualora tutti gli interventi edificatori assentiti dovessero trovare ultimazione prima delle scadenze di cui al comma 2, il versamento a saldo del contributo di urbanizzazione interverrà entro l'ultimazione stessa.

Art. 6

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Corresponsione della somma relativa alle opere

1. Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, n° 1, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, il Lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria non ricomprese nel verbale di Collaudo Parziale depositato in data ... ed approvato con Determinazione del Responsabile del servizio n. ... del ..., le cui caratteristiche tecniche risultano analiticamente illustrate nelle allegate Tavole n° 7 e 8 e nell'ALLEGATO H (COMPUTO METRICO delle OPERE MANCANTI).
2. Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, n° 3, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1 verranno dal Lottizzante realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici oggetto del P.D.L. e dovranno comunque essere ultimate entro il termine di 10 anni dalla data di stipula della convenzione. In ogni caso deve essere garantito a carico del Lottizzante l'allacciamento a tutti i servizi pubblici per i fabbricati oggetto di P.D.L.

3. In mancanza delle urbanizzazioni primarie funzionali ai singoli edifici ed in conformità alla vigente normativa in materia non sarà possibile il rilascio del certificato di agibilità dei singoli fabbricati.
4. In caso di ingiustificato ritardo nell'esecuzione delle opere, protratto per oltre 60 giorni rispetto al termine di cui al successivo comma 6, il Lottizzante autorizza il Comune a disporre dell'2% del valore della fideiussione dell'art. 16 a titolo di penale per l'inadempimento.
5. Si dà atto che il Lottizzante ha già versato al Comune la somma di euro 35.043,45 corrispondente al costo delle opere che il Comune stesso ha realizzato sulla via Agusta.
6. Il Lottizzante si obbliga a chiedere il rilascio o dei titoli abilitativi edilizi afferenti alle opere di cui ai commi che precedono entro 90 giorni decorrenti dalla stipula della presente convenzione; le opere dovranno essere ultimate ai fini della richiesta di agibilità entro i termini di legge.

Art. 7

Opere di urbanizzazione primaria: collaudo

1. Al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria in completamento di cui all'art. 6 provvederà, a spese del Lottizzante, un tecnico che all'uopo il Comune incaricherà nel termine di trenta giorni decorrenti dalla ricezione in tal senso avanzata dal Lottizzante.
2. Il collaudo di cui al comma 1 dovrà intervenire nel termine di trenta giorni dal conferimento dell'incarico.
3. Lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui all'art. 16 potrà avvenire, su richiesta del Lottizzante, solamente dopo che sarà eseguito, con esito positivo, il collaudo delle opere.
4. Nel caso non fosse possibile eseguire con esito favorevole il collaudo, il Lottizzante, su richiesta scritta del collaudatore, si impegna ad eseguire entro trenta giorni dalla notifica della richiesta stessa, tutte le opere e le modifiche necessarie, al fine di rendere le stesse collaudabili.
5. Nell'ipotesi che le modifiche necessarie presentino complessità di esecuzione, le stesse potranno essere eseguite entro l'eventuale maggiore termine temporale impartito dal collaudatore.
6. Scaduto il termine di cui sopra, senza che siano state eseguite le modifiche tecniche richieste dal collaudatore, il Comune previa diffida ad adempiere nei termini di legge è fino da ora autorizzato ad effettuare direttamente, o a far effettuare, le opere necessarie per rendere le stesse conformi al progetto, con diritto di rivalsa nei confronti del Lottizzante mediante riscossione dell'intero importo della fideiussione sopra stabilita.

Art. 8

Opere di urbanizzazione primaria: modalità e termini di cessione al Comune

1. La cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria in completamento di cui all'art. 6, avverrà entro il termine di trenta giorni decorrenti dal positivo espletamento del collaudo delle stesse, ai sensi di quanto stabilito dal precedente art. 7.
2. Il passaggio di proprietà delle opere trasferirà al Comune tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 9

Opere di urbanizzazione primaria: scomputi

1. In sede di rilascio del titolo o dei titoli abilitativi edilizi, i costi delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6, comma 1, quali risultanti dai computi metrici estimativi di cui all'ALLEGATO H, redatti sulla base dei prezzi unitari fissati dai vigenti listini della C.C.I.A.A. di Milano, pari ad euro 617.329,52, verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria, da computarsi secondo la tariffe da applicare al momento del rilascio del titolo, afferenti a tali titoli abilitanti; poiché il costo delle opere è superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria il Lottizzante espressamente dichiara di rinunciare come in effetti rinuncia a ripetere il valore delle opere realizzate in più, esonerando il comune da qualsiasi responsabilità al riguardo.
2. Resta inteso che, ove il valore delle opere risultasse maggiore in ragione di errori di progettazione o per esigenze del Lottizzante, tale maggior costo è posto a carico del Lottizzante stesso.

Art. 11

Cessione e monetizzazione delle aree di urbanizzazione primaria

1. Si dà atto che non è prevista alcuna cessione o monetizzazione perché per la slp convenzionata poiché risultano già assolti in sede della precedente convenzione (27/02/2006 rep. 170.865 racc. 19.917).
2. Sarà garantita la possibilità edificatoria verificata secondo le destinazioni d'uso ammesse dalla Scheda n. 6 delle N.d.P. del P.G.T., con le relative verifiche degli standard conseguenti alla destinazione individuata e previsti dal P.G.T., fino a concorrere alla quantità di standard già verificata; per eventuali eccedenze edificatorie per le quali risultasse necessaria la monetizzazione ulteriore, questa sarà liquidata in sede di rilascio del relativo P.d.C.

Con applicazione della tabella A ai sensi dell'art. 10 della Normativa di Piano del P.g.t., vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Si dà atto che le società lottizzanti hanno già ceduto a favore del Comune aree a standard urbanistici per una superficie complessiva di mq 5.940,02, oltre alla monetizzazione di ulteriori standard urbanistici per una

superficie complessiva di mq 8.955,25, per un totale di mq 14.895,27, verificati quali standard per attività produttive, superiore al valore minimo ammesso di mq 14.875,83.

Viene garantita la possibilità di cambio di destinazione d'uso per attività terziarie senza variante fino alla concorrenza di mq 1.500 di slp

Art. 14

Opere di urbanizzazione secondaria: scomputi

1. In sede di rilascio del o dei titoli abilitativi edilizi i costi delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 10 comma 1 della convenzione stipulata in data 27/02/2006 rep. 170.865 racc. 19.917, quali risultanti dai computi metrici estimativi di cui all'allegato 1, redatti sulla base dei prezzi unitari stabiliti dai vigenti listini della C.C.I.A.A. di Milano, pari ad euro 378.704,43, verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione secondaria, da computarsi secondo le tariffe da applicare al momento del rilascio del titolo, afferenti a tali titoli abilitativi; qualora il costo delle opere fosse superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria definito in sede di rilascio del permesso di costruire, il Lottizzante espressamente dichiara di rinunciare come in effetti rinuncia a ripetere il valore delle opere realizzate in più, esonerando il comune da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Art. 16

Garanzie finanziarie

2. Ai sensi dell'art. 28, 5° comma n°4, L. 1150/42 e successive modifiche ed interrogazioni, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione il Lottizzante presta a favore del Comune una fideiussione assicurativa per un importo garantito corrispondente alla somma dell'importo del computo metrico estimativo delle opere mancanti incrementato del valore di opere già collaudate ed eseguite, non ancora liquidate e da liquidare alle società erogatrici, oltre alla penale 2% ai sensi di quanto previsto nei precedenti art. 6, comma 4, ed IVA 10%:

Importo delle opere: (€ 617.329,52 + € 84.531,73 + € 57.728,65 – € 5.406,28 fattura quietanzata) = € 754.183,62

Importo della garanzia finanziaria: (€ 754.183,62 + penale 2%) + IVA 10% = (€ 754.183,62 + € 15.083,67) + 10%

IVA = € 769.267,29 + € 76.926,73 = € 846.194,02

3. A misura della progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto dell'obbligazione garantita, certificata dal collaudatore il Lottizzante potrà chiedere al Comune la graduale riduzione dell'importo della fideiussione, che l'Ente sin d'ora si impegna ad assentire previo benestare del tecnico collaudatore.

Art. 17

Elaborati grafici

1. Il Comune dà atto che il P.D.L. è corredato di tutta la documentazione progettuale ed illustrativa di cui al D.G.R. Lombardia 25 Luglio 1997, n. 6/30267 e successive modifiche ed integrazioni. In proposito, oltre agli allegati già citati negli articoli che precedono, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione anche gli elaborati grafici e i documenti elencati nell'ALLEGATO A (RELAZIONE TECNICA).

Art. 18

Decadenza della convenzione

1. Per comprovate, prevalenti e debitamente illustrate ragioni di pubblico interesse il Comune potrà modificare la disciplina del P.G.T. anche se la variante così adottata dovesse incidere sull'attuazione dell'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia contemplato dal P.D.L. cui il presente atto si riferisce, che in tale eventualità decadrà di diritto con la definitiva approvazione della variante.
2. Nell'ipotesi di cui al comma 1 il Comune, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 L. 241/90, corrisponderà al Lottizzante una somma a titolo di indennizzo commisurata all'eventuale pregiudizio dalla stessa subito.
3. Nell'ipotesi di cui al comma 1, e fatto comunque salvo l'indennizzo di cui al comma 2, resta salva la possibilità di stipulare una nuova convenzione conforme alla mutate previsioni urbanistiche, così come resta salvo, comunque, il diritto del Lottizzante di conseguire il rimborso delle spese afferenti alle opere di urbanizzazione secondaria eventualmente già realizzate a vantaggio del comparto di lottizzazione la cui capacità edificatoria dovesse essere stata esclusa o ridotta; in tale ultimo caso il rimborso sarà dal Comune dovuto solo pro quota.

Art. 19

Decadenza del P.D.L. per sopravvenuta scadenza del termine

1. Scaduto il termine di dieci anni di efficacia del P.D.L. di cui all'art. 2 le Parti potranno convenzionarne uno nuovo per la parte eventualmente rimasta inattuata.

Art. 20

Varianti del P.D.L.

1. Entro il termine di efficacia del P.D.L., le Parti potranno di comune accordo convenire varianti anche sostanziali del presente P.D.L. finalizzate ad un migliore perseguimento dell'interesse pubblico curato dal Comune.
2. L'iter procedimentale delle varianti di cui al comma 1 sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del P.D.L.

Art. 21

Trasferimento delle obbligazioni del Lottizzante

1. Il Lottizzante potrà cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto di lottizzazione e la connessa posizione giuridica al Lottizzante; in tal caso l'avente o gli aventi causa si sostituiscono ad ogni effetto al Lottizzante, assumendo solidalmente tutte le obbligazioni della presente convenzione poste a carico della dante causa.
2. La facoltà di cui al comma 1 è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa del Lottizzante con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

Art. 22

Spese ed oneri

1. Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, alinea, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui 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 del Lottizzante, la quale si riserva di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.

Art. 23

Stipula della convenzione e decadenza del P.D.L.

1. Ove nel termine di 60 giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.d.L. non si addivenisse per fatto del Lottizzante alla stipula della presente convenzione che della delibera è parte integrante, previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni, le parti convengono che il P.d.L. è automaticamente decaduto.

Art. 24

Rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione le parti rinviando alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.
Ferno, 23 Luglio 2018
Per il Comune
Per il Lottizzante

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione di lottizzazione i seguenti:

ALLEGATO N°1

1. PROVVEDIMENTO SINDACALE A NORMA DELL'ART. 107 DEL D.LGS. 107/01;
2. DELIBERA CONSILIARE N°7 DEL
3. DELIBERA CONSILIARE DI ADDOZIONE DEL PA1 N° DEL
4. DELIBERA CONSILIARE DI APPROVAZIONE N° DEL
5. FRAZIONAMENTO AREA SEDIME STRADALE PERSEGHETTO;
6. ALLEGATO A – RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA
7. ALLEGATO B – DOMANDA DI APPROVAZIONE PA1;
8. ALLEGATO C – BOZZA DI CONVENZIONE;
9. ALLEGATO D – DICHIARAZIONE ECONOMICA

10. ALLEGATO E - RELAZIONE GEOLOGICA
 11. ALLEGATO F- ESTRATTI STRUMENTO URBANISTICO
 12. ALLEGATO G - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PA1;
 13. ALLEGATO H – COMPUTO METRICO E PREVENTIVO DI SPESA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
 14. ALLEGATO I – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 15. ALLEGATO L – RELAZIONE PAESAGGISTICA e MODULO DI IMPATTO PAESISTICO; STRALCI TAV. 7 - TABELLE URBANISTICHE RELATIVE A VARIANTI PRG;
 16. ALLEGATO M – CONFERIMENTO PROCURA e DOCUMENTI DI IDENTITA'.
-
17. TAV. 01 – INQUADRAMENTO URBANISTICO: ESTRATTO MAPPA E di PGT;
 18. TAV. 02 – AREE STRALCIATE – PLANIMETRIA con MILLESIMI DI PROPRIETA';
 19. TAV. 03 – RILIEVO DELL'AREA 1:2.000
 20. TAV. 04 – INDIVIDUAZIONE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA, SUPERFICIE TERRITORIALE, SUPERFICIE A STANDARD e SUPERFICI IN CESSIONE 1:1.000
 21. TAV. 05 – PUNTI FISSI e SEZIONI STRADALI 1:200/1:100
 22. TAV. 06 – PLANIMETRIA e SEZIONI DI PROGETTO 1:1.000
 23. TAV. 07 – RETI TECNOLOGICHE già REALIZZATE 1:1.000/1:500/1:25
 24. TAV. 08 – OPERE STRADALI (NUOVA ROTATORIA)
e OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (PARCHEGGIO) 1:500/1:200/1:50/1:25
 25. TAV. 09 – ASSONOMETRIA E VISTE PROSPETICHE.