

Progettista

Arch. Corrado Mirandola
Viale Giustiniano, 7
20129 Milano

Ordine degli Architetti di Milano n.8657
mail: corrado.mirandola@alice.it
pec: mirandola.8657@oamilano.it

Committenti

EDIL 2000 SCALDAFERRI DOMENICO
Via Ferrini n.95
21017 Samarate (Va)

De Luca Marisa
via Napoli n.25
21017 Samarate (Va)

Progetto

PIANO ATTUATIVO
Ambito di Completamento ACR1
Completamento residenziale di Via Ercole Ferrario

Ubicazione

Via Ercole Ferrario, Samarate
Fg.1, Mapp.14522, 14523, 14520, 14521, 12972, 12967, 12961, 14518, 14519, 14517, 14516, 14515,
13353, 13382, 13351, 13380, 13378, 13376

Nome elaborato

SCHEMA DI CONVENZIONE

Scala:

All.

Data:

Agosto 2017

E

BOZZA DI CONVENZIONE
(Piano attuativo ambito ACR1 con opere di urbanizzazione)

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO "ACR 1" SITO IN SAMARATE VIA E. FERRARIO, IN ATTUAZIONE AL P.G.T. VIGENTE, AI SENSI DELLA LEGGE URBANISTICA N. 1150/1942 E DEGLI ARTT. N. 12 E 14 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005

Il giorno del mese di dell'anno in Samarate, nel mio studio, avanti a me dott....., notaio residente in, sono presenti:

1)..... in qualità di legale rappresentante del Comune di Samarate;

2) Scaldaferrì Domenico in qualità di titolare della ditta individuale EDIL 2000 SCALDAFERRI DOMENICO e De Luca Marisa, in qualità di proprietari dei mappali interessati dal presente Piano Attuativo, che nel presente atto vengono di seguito nominati «Soggetti Attuatori»;

della cui identità personale io notaio sono certo

Premesso che :

-, con deliberazione n. / del, approvava, ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/1942 e degli art.12 e 14 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, il progetto di Piano Attuativo di iniziativa privata, presentato da:

Scaldaferrì Domenico, nato a Maratea (Pz) il 12/12/1967 e residente a Samarate (Va) in via Ferrini n.95, CF: SCLDNC67T12E919C, in qualità di titolare della ditta individuale EDIL 2000 SCALDAFERRI DOMENICO, con sede in Samarate (Va), Via Ferrini n.95 iscritta al Registro delle Imprese di Varese con il numero di codice fiscale del titolare, P.Iva 02026530127;

in qualità di proprietario del mapp. 14047, Fg1, del Catasto Terreni di Samarate, individuato dal vigente PGT come area per servizi;

dei mapp. 12972, 12967, 12961, 14515, 14516, 14517, 14518, 14519, 14520, 14521, 14523, Fg.1, del Catasto Terreni di Samarate, individuati dal vigente PGT come "Ambito di completamento ACR1 – Completamento residenziale di via E.Ferrario";

dei mapp. 13351, 13353, 13376, 13378, 13380, 13382, Fg.1, del Catasto Terreni di Samarate, individuati dal vigente PGT come "AUR 2: Ambiti urbani – Complessi insediativi a disegno unitario";

e dei diritti edificatori del mapp. 14522, Fg.1, del Catasto Terreni di Samarate, individuati dal vigente PGT come "Ambito di completamento ACR1 – Completamento residenziale di via E.Ferrario";

De Luca Marisa, nata a S. Lorenzo in Campo (Ps) il 03/08/1950, C.F. DLCMRS50M43H958Z, residente a Samarate (Va) in via Napoli n.25,

in qualità di proprietaria del mapp. 14522, Fg.1, del Catasto Terreni di Samarate, individuati dal vigente PGT come “Ambito di completamento ACR1 – Completamento residenziale di via E.Ferrario”;

a firma del tecnico incaricato Arch. Corrado Mirandola con studio in Milano, viale Giustiniano, n.7, C.F. MRNCRD62R22B296A, interessante i mappali sopracitati;

- il progetto di Piano Attuativo d'iniziativa privata risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti.

Tutto ciò premesso, le parti, volendo addivenire alla stipulazione di apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto convenuto al riguardo, davanti a me,, e ratificata la premessa narrativa, stipulano e convengono quanto segue:

ARTICOLO 1 - LEGITTIMAZIONE

Il Soggetto Attuatore presta al Comune di Samarate la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità delle aree oggetto del Piano Attuativo, individuati catastalmente come segue:

a) al foglio n. 1, mappale n. **14047** del Comune di Samarate, e precisamente confinante:

- a nord: ragioni 14048
- a sud: ragioni 1089
- ad est: ragioni 14049, 6762
- ad ovest: ragioni 7463-572-573

e individuato, nel vigente Piano di Governo del Territorio, come area per servizi;

b) al foglio n. 1, mappali n. **12972, 12967, 12961, 14515, 14516, 14517, 14518, 14519, 14520, 14521, 14523, 13351, 13353, 13376, 13378, 13380, 13382, 14522** del Comune di Samarate, e precisamente confinanti:

- a nord: ragioni 12985-13375-13350-12951-12948
- a sud: ragioni 12984-12979-12973-12968-12962-12950
- ad est: ragioni 12936
- ad ovest: ragioni 13341

e individuati, nel vigente Piano di Governo del Territorio, come “Ambito di completamento ACR1 – Completamento residenziale di via E.Ferrario” e “AUR 2: Ambiti urbani – Complessi insediativi a disegno unitario”.

Il Comune di Samarate, in esecuzione della già citata deliberazione di Giunta Comunale, autorizza a procedere alla trasformazione delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 2 – TRASFERIMENTO OBBLIGHI

Il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente.

Il Soggetto Attuatore resterà comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'accertato adempimento ai suddetti obblighi.

ARTICOLO 3 – DURATA E ATTUAZIONE

Il Piano Attuativo ha una validità di anni 10 dalla stipula della presente convenzione, la quale dovrà intervenire entro 6 mesi dalla data di approvazione dello stesso da parte della Giunta Comunale e potrà essere attuato anche in base agli stralci funzionali autonomi da individuarsi in fase di rilascio del provvedimento abilitativo relativo al progetto edilizio.

Le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo dovranno essere ultimate entro il termine di anni 6.

In fase di esecuzione dovranno essere rispettate le destinazioni d'uso, la individuazione delle aree pubbliche o di uso pubblico le caratteristiche planivolumetriche indicate nelle tavole di progetto mentre non sono da ritenersi vincolanti le soluzioni architettoniche indicate.

Nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia, il Comune di Samarate ed il Soggetto Attuatore si riservano di concordare le eventuali modifiche che, nel rispetto delle caratteristiche generali del Piano Attuativo, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico sopravvenute successivamente all'approvazione.

ARTICOLO 4 – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e dei singoli progetti esecutivi il Soggetto Attuatore dovrà ottenere gli appositi preventivi provvedimenti abilitativi il cui rilascio sarà comunque subordinato alla stipula del presente atto.

La richiesta dei provvedimenti abilitativi relativi alle Opere di urbanizzazione, per l'ottenimento dei quali il Soggetto Attuatore si impegna ad inoltrare apposita istanza per il rilascio di Permesso di Costruire o titolo equipollente, dovrà essere presentata entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione. Le suddette opere di urbanizzazione dovranno comunque essere terminate, con comunicazione di fine lavori da parte del Soggetto Attuatore, prima della presentazione di Segnalazione certificata di agibilità degli edifici.

L'ammontare e le modalità di versamento del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri ecologici, qualora risultino dovuti, verranno determinate, relativamente ad ogni singolo provvedimento abilitativo, in base alle disposizioni comunali in materia in vigore al momento del rilascio del provvedimento abilitativo stesso.

ARTICOLO 5 – AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assoggetta a uso pubblico le seguenti aree, necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, così come indicato nelle tavole n.2-3 allegate al Piano Attuativo e identificate con i mappali nr 14516, 14519, 14520, 14523:

- per una superficie complessiva di aree per parcheggio 215,43 mq.

Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affittanze agricole.

ARTICOLO 6 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio carico, l'impegno per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati progettuali esecutivi nonché nei relativi computi metrici stimativi allegati al Piano Attuativo.

Le opere sono le seguenti:

- nuova strada di collegamento via Borsi/via Pasolini, compresi i marciapiedi,
- parcheggio via Ferrario,
- parcheggio via Pasolini,
- segnaletica stradale verticale e orizzontale;
- verde attrezzato.

Il tutto meglio individuato negli elaborati grafici e computi metrici allegati al presente atto.

ART 7 – REALIZZAZIONE DELLE RETI PUBBLICHE

Non sono presenti opere di urbanizzazione inerenti nuove reti, ad esclusione della rete di smaltimento acque meteoriche in corrispondenza del parcheggio di via Ferrario, che verrà realizzata in conformità a quanto previsto dalla presente convenzione.

ARTICOLO 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Poiché il valore delle opere di urbanizzazione primaria che verranno eseguite, al netto di spese tecniche ed oneri accessori, ammonta a Euro 33.926,02 così come risulta dal Computo

Mettrico Estimativo allegato al Piano Attuativo, e tale valore è superiore alla somma dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria attualmente dovuti per la nuova edificazione residenziale, complessivamente ammontanti, secondo le previsioni planivolumetriche del Piano Attuativo, in Euro 27.069,32 (vedasi allegato D al Piano Attuativo):

si dà atto che non verrà versato dal Soggetto Attuatore in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi, alcuna differenza del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria.

Il valore degli oneri di urbanizzazione primaria sarà calcolato in base ai valori unitari dovuti al momento della presentazione della richiesta e saranno quindi possibili eventuali conguagli.

Sono fatti salvi eventuali ulteriori conguagli relativi ad un adeguamento del valore unitario degli oneri di urbanizzazione primaria al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi ai progetti edilizi (nel caso di richiesta incompleta).

ARTICOLO 9 – FABBISOGNO AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste dal presente Piano Attuativo e calcolate in base alle disposizioni del Piano di Governo del Territorio è il seguente:

- Area per servizi S22: 3.630,12 mq;

- Area parcheggi pubblici: 215,43 mq

per complessivi: 3.845,55 mq.

ARTICOLO 10 – INDIVIDUAZIONE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA/AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO/OPERE PUBBLICHE PRIORITARIE

Con riferimento al precedente articolo il Soggetto Attuatore, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, contestualmente alla presente convenzione:

1) cede per aree a servizi pubblici 3.630,12 mq, così come individuate nelle Tav.02-04 allegata al Piano Attuativo, sufficienti a coprire l'intero fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui all'intero mappale 14047;

2) assoggetta per aree a parcheggi ad uso pubblico 215,43 mq., così come individuate nelle Tav.02-04 allegata al Piano Attuativo e citate all'art. 5, sufficienti a coprire l'intero fabbisogno di aree per parcheggio;

Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree da cedere o assoggettare ad uso pubblico sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affittanze agricole.

3) Assume a proprio carico l'impegno per la realizzazione delle seguenti opere pubbliche prioritarie:

- realizzazione di nuovo tratto stradale di collegamento tra via Borsi e via Pasolini, compresi marciapiedi e sistemazione aiuole verdi;

- realizzazione di nuovo parcheggio pubblico in via Pasolini;
- realizzazione di nuovo parcheggio pubblico in via Ferrario, comprese aiuole verdi;

così come individuate negli elaborati progettuali esecutivi nonché nel computo metrico estimativo allegati al Piano per un importo complessivo di Euro 33.926,02.

Considerato che tale valore è superiore alla somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria pari a Euro 27.069,32 , gli stessi non saranno dovuti. Alla stipula della convenzione verrà presentata dal Soggetto Attuatore una fideiussione pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria in esecuzione.

4) La cura, la manutenzione e la responsabilità delle aree a parcheggio e delle aiuole verdi assoggettate ad uso pubblico saranno a carico del Soggetto Attuatore e degli eventuali successori aventi titolo.

ARTICOLO 11 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Piano Attuativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Gli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie saranno versati al momento del rilascio del provvedimento abilitativo relativo al progetto edilizio o con le modalità permesse dall'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 12 – AFFIDAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE PUBBLICHE PRIORITARIE

L'affidamento delle opere di urbanizzazione sarà a cura del Soggetto Attuatore il quale dovrà operare nel rispetto delle procedure previste dall'art. 16 del DPR 380/01.

Tutte le opere saranno realizzate conformemente alle disposizioni di legge vigenti in materia per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 13 – PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE OPERE PUBBLICHE PRIORITARIE

Per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere pubbliche prioritarie dovranno essere presentati i relativi progetti, a firma di tecnici abilitati, al fine di ottenere i provvedimenti abilitativi prescritti dalle vigenti disposizioni legislative alle cui prescrizioni il Soggetto Attuatore è tenuto ad uniformarsi.

Il progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche prioritarie finalizzato all'ottenimento del provvedimento abilitativo dovrà essere corredato dal Nulla Osta di Conformità Tecnico – Economica dell'Ente gestore delle reti e dovrà quindi rispettare i contenuti tecnico – economici stabiliti in sede di approvazione dello strumento attuativo e di sottoscrizione della presente convenzione. Ogni modifica sostanziale proposta in sede di richiesta di rilascio del provvedimento abilitativo dovrà essere opportunamente e dettagliatamente motivata.

I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza dei tecnici comunali, e pertanto il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare per iscritto l'inizio dei lavori ai competenti Uffici comunali.

ARTICOLO 14 – ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE OPERE PUBBLICHE PRIORITARIE

Le opere di urbanizzazione primaria e le opere pubbliche prioritarie di competenza del Soggetto Attuatore dovranno essere ultimate, collaudate con esito positivo, accatastate a cura e spese del Soggetto Attuatore stesso e consegnate al Comune di Samarate prima della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità degli immobili realizzati e comunque entro 6 anni dalla approvazione definitiva della convenzione.

Qualora gli interventi previsti dal Piano Attuativo vengano attuati per stralci funzionali autonomi, tutte le opere di urbanizzazione relative al singolo stralcio dovranno essere ultimate, collaudate e consegnate al Comune di Samarate prima dei termini di cui sopra.

Le opere pubbliche prioritarie dovranno essere interamente realizzate a prescindere dall'eventuale suddivisione del Piano Attuativo in stralci funzionali autonomi.

ARTICOLO 15 – COLLAUDO FINALE

Il collaudo finale sarà eseguito a cura e spese del Soggetto Attuatore il quale, ove necessario, dovrà operare nel rispetto delle disposizioni e delle procedure previste dal Codice dei Contratti. Il collaudatore sarà nominato dall'Amministrazione Comunale ed il suo nominativo verrà comunicato al Soggetto Attuatore entro 90 giorni dalla richiesta depositata da parte del Soggetto Attuatore stesso.

Le documentazioni necessarie per il collaudo finale dovranno essere trasmesse preventivamente al Comune di Samarate.

Il collaudo finale dovrà essere effettuato non prima di 30 giorni dall'ultimazione dei lavori e con la partecipazione attestata dei tecnici incaricati dal Comune di Samarate al quale competerà in via esclusiva l'approvazione degli atti in accordo con il collaudatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare le riparazioni ed i completamenti necessari rilevati nella visita di collaudo, entro i termini stabiliti dal Comune. Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, il Comune di Samarate provvederà ad incamerare quota parte delle garanzie fideiussorie prestate al fine di poter dar corso alle riparazioni in sostituzione del Soggetto Attuatore. Fintanto che le opere non verranno prese in carico dal Comune di Samarate il Soggetto Attuatore è tenuto alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

Così come previsto dal Codice dei Contratti e salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile, il Certificato di Collaudo Finale ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.

ARTICOLO 16 – GARANZIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER LE OPERE PUBBLICHE PRIORITARIE

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere pubbliche prioritarie, il Soggetto Attuatore ha prestato al Comune di Samarate una o più fideiussioni bancarie / polizze assicurative nella misura di Euro 33.926,02 (trentatremilanovecentoventisei/02) pari al valore dei computi metrici facenti parte del Piano in oggetto, che verranno estinte interamente, su richiesta del Soggetto Attuatore, non prima di due anni dalla data di approvazione da parte del Comune di Samarate del Collaudo Finale favorevole delle opere o, nel caso gli interventi previsti dal Piano Attuativo siano stati attuati per stralci funzionali autonomi, non prima di due anni dalla data di approvazione da parte di del Comune di Samarate del Collaudo riferito al singolo stralcio;

Le fideiussioni bancarie / polizze assicurative, aventi durata pari alla validità del Piano Attuativo, sono prestate con la espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e sono operative entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune di Samarate.

In caso di inadempienza totale o parziale da parte del Soggetto Attuatore il Comune di Samarate provvederà, previa messa in mora con preavviso non inferiore a tre mesi, ad incamerare totalmente o parzialmente le garanzie prestate al fine di poter dar corso all'esecuzione dei lavori in sostituzione del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 17 – CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA / AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E CONSEGNA DELLE OPERE

Le opere di urbanizzazione primaria e le opere pubbliche prioritarie verranno prese in carico dal Comune, a seguito di istanza del Soggetto Attuatore, successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale da parte del Comune di Samarate, e comunque prima della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità degli immobili realizzati.

Fintanto che non avverranno la consegna delle opere e la relativa presa in carico da parte del Comune sarà obbligo del Soggetto Attuatore curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree urbanizzate dovranno essere custodite, mantenute a cura e spese e sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore il quale sarà responsabile anche delle necessarie opere di protezione e messa in sicurezza fino a quando le opere di urbanizzazione non verranno prese in carico dal Comune di Samarate successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale.

ARTICOLO 18 – ALLACCI ALLE RETI

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a collegare a proprie spese le proprie reti alle reti dei pubblici servizi esistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli Uffici comunali preposti.

Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere i costi relativi ad eventuali potenziamenti delle reti, qualora ritenuti necessari da parte dell'Ente Gestore delle Reti, in funzione delle potenzialità richieste.

ARTICOLO 19 – DISPONIBILITA' PER IMPIANTI TECNOLOGICI

Il Soggetto Attuatore si impegna a mettere a disposizione dell'Ente gestore delle reti, locali o porzioni di aree adeguate per la realizzazione di impianti che l'Ente medesimo riterrà necessario installare nell'area di intervento del Piano. Dette aree non potranno essere computate fra quelle previste in cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria.

ARTICOLO 20 - TRASCRIZIONE

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Samarate da ogni responsabilità al riguardo. Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.