COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

(Provincia di Varese)

SCHEMA DI CONVENZIONE
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Regolante i rapporti tra Comune e soggetti attuatori per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato / Ambito di Trasformazione _____

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

L'anno duemila_____ , addì _____ del mese di _____ (___/___/2015__), avanti al sottoscritto dottor _____ Segretario comunale del Comune di Casorate Sempione, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

TRA

- il Sig./Sig.ra _____nato/a a _____ (___) il 00/00/0000 e residente a _____ (___) in Via _____, n.____, c.f.: _____; in qualità di _____ della Società_____con sede in Via_____n. _____ a _____(__) c.f.: _____;

di seguito definiti come soggetto attuatore;

E

e _____, nato/a a _____ (___) il 00.00.0000, c.f.: _____ in qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici del Comune di Casorate Sempione, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. 00 in data 00.00.0000 ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune».

Detti comparenti della cui identità personale sono certo e che, avendo i requisiti di legge, rinunciano d'accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. .....

Premesso

- che il soggetto attuatore, come sopra identificato, è proprietario dell'area posta nel Comune di Casorate Sempione, censita al N.C.T. dello stesso Comune al foglio n. ___, mappali _____, che si estende per complessivi mq. 0000,00 di superficie rilevata e verificata (come da Tav .....) ;
- che dette aree, in base al P.G.T. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 20.10.2010, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 31 in data 03.08.2011, risultano avere la seguente destinazione: parte "_____" e parte

"_____" *(rif. Documento di Piano) – APR* ____ ", come da certificato di destinazione urbanistica allegato sotto la lettera "____" e in base alla Variante di P.G.T. approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 31.10.2015, immediatamente esecutiva, risultano avere la seguente destinazione: parte "_____" e parte "_____" *(rif. Documento di Piano) – APR* ____ ", come da certificato di destinazione urbanistica allegato sotto la lettera "____";
- che le Norme – art. 1, punto 1, del P.G.T. – Piano delle Regole - prevede per dette aree l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato e precisa altresì che gli adempimenti relativi al Permesso di Costruire convenzionato possono consistere nella realizzazione di determinate opere e/o strutture, nella cessione di determinate porzioni della proprietà, nella monetizzazione delle opere ecc. ..... omissis ...;
- che il Piano dei Servizi individua tali aree di trasformazione private, come standard di previsione dal precedente PRG da attuarsi con Permesso di Costruire convenzionato;
- che i soggetti attuatori hanno presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato costituito dai seguenti allegati:

1. ;
2. Elaborati grafici costituiti da:
   - Tav. - Tav. - Tav. - Tav. - Tav. .....;

Detti documenti, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, in pieno e totale accordo tra le parti, non vengono allegati al presente atto essendo gli stessi individuabili univocamente ed inequivocabilmente in quanto depositati e protocollati negli atti del Comune

- che in forza dei disposti di legge e come specificato nella scheda APR ____, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore;
- che i comparenti soggetti attuatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. in data ..... l'amministrazione comunale ha approvato lo schema di convenzione e autorizzato il responsabile del servizio a sottoscrivere il presente atto;

Visto l'art. 28 bis del DPR 380/2001, così come introdotto dal D.L. 133/2014, convertito in legge 164/2014;

Visto l'art. 11 della legge 241/1990;

Tutto ciò premesso e ratificato, volendosi oggi dalle parti interessate addivenire alla stipulazione di apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto convenuto al riguardo,

stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili e/o delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione anche ad uno solo dei soggetti attuatori dell'avvenuta approvazione definitiva del permesso di costruire convenzionato, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 00 (____) anni.
3. L'allacciamento alle urbanizzazioni, di cui al progetto debitamente depositato presso la casa comunale, dovranno essere ultimati prima della fine degli interventi di nuova edificazione per gli edifici citati in premessa previsti dal Permesso di Costruire convenzionato.
4. L'allacciamento alle urbanizzazioni che i soggetti attuatori dovranno eseguire, consistono "
_____
_____
_" , il tutto come meglio rappresentato negli elaborati di progetto debitamente depositati presso la casa comunale.
5. I proprietari dei lotti, qualora gli interventi di realizzazione degli edifici oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato non siano temporalmente contestuali, si impegnano alla realizzazione della rete di sottoservizi sui lotti di proprietà contestualmente al primo inizio dei lavori.

ART. 4 - OGGETTO DELL'INTERVENTO

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato APR ____ da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 000,00 mq.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione di spazi a standards :

Il progetto del permesso di costruire convenzionato prevede la realizzazione di mc. 000,00 totali con destinazione d'uso _____.

ARTICOLO 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. I soggetti attuatori, come sopra rappresentati, assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione degli allacciamenti alle urbanizzazioni.

2. Il Piano di Governo del Territorio non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

3. I soggetti attuatori, hanno corrisposto il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

ARTICOLO 6 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi del vigente PGT e della Variante Approvata al Piano di Governo del Territorio le aree per attrezzature e servizi pubblici, che competono al Permesso di Costruire convenzionato sono così quantificate:

* Aree per attrezzature e servizi pubblici teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del progetto del permesso di costruire convenzionato:

Destinazione residenziale:

Volume Urbanistico a Progetto mc. 000,00 / h. 3,00 mt. Virtuali = sup. mq. standard

Mq. standard / abitanti da PGT – Piano dei Servizi = n. 00 abitanti teorici

Aree per servizi pubblici (00,00 mq./abit. da PGT – Piano dei Servizi)

Abitanti teorici x mq. aree per servizi pubblici da PGT = mq. 000,00 a standards teorici da monetizzare

ARTICOLO 7 - MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., e visto il precedente articolo della presente convenzione, le nuove aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al permesso di costruire convenzionato e che non vengono reperite direttamente assommano a metri quadrati:

mq. 00,00=

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 000,00 (/00) al metro quadrato, così come da aggiornamento periodico previsto dal Consiglio Comunale, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
- mq. _____ (/) x euro/mq. 000,00 (----------/00) = euro 00,00 (00/00).

3. L'importo totale della monetizzazione dovrà essere versato, dai soggetti attuatori, contestualmente alla stipula della presente Convenzione.

4. I proventi cui al precedente punto 3. verranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale ai sensi della Tav. A.23.1 – Previsioni di Piano – Documento di Piano – del Piano di Governo del Territorio finalizzati "ai sistemi della mobilità in progetto".

ARTICOLO 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione della presente convenzione potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire ovvero presentato il titolo abilitativo richiesto nel caso di specie, per la realizzazione dei nuovi edifici, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al permesso di costruire convenzionato.

ARTICOLO 10 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di permesso di costruire convenzionato è composto da:
a) elaborati grafici (Tavole da ____ a ____);
il tutto debitamente depositato presso la casa comunale.
2. Il progetto del permesso di costruire convenzionato, con relativi allegati, sono da considerarsi parte integrante e sostanziale della presente convenzione;
3. il Comune ed i "proprietari", come sopra rappresentati, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
4. Per tutta la durata della convenzione, i soggetti attuatori, come sopra rappresentati, si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, le copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 11 – PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai sensi della sopra richiamata normativa il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della Part I del DPR n. 380/2001.

ARTICOLO 12 - VARIANTI

1. I soggetti attuatori potranno apportare, senza necessità di preventiva approvazione di variante della presente convenzione, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del "Permesso di Costruire Convenzionato", non incidano sul dimensionamento

globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale.
2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione. Scaduto il termine di efficacia del "Permesso di Costruire Convenzionato", le parti potranno convenzionarne uno nuovo per la parte eventualmente rimasta inattuata rispetto a quanto previsto dal presente atto, sempre che il P.G.T. lo consenta.

ART. 13 – FORMA DELLA CONVENZIONE - RECESSO
1. Ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 recante "accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento" , la presente convenzione dovrà essere stipulata per iscritto (atto pubblico o scrittura autenticata).
2. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione può recedere unilateralmente dall'accordo, fatto salvo il diritto del privato ad un indennizzo per gli eventuali pregiudizi subiti;

ART. 14 - SPESE
1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori.

ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI
1. I soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

ART. 16 – NORMA DI RINVIO
1. Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.
2. Ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990, alla convenzione si applicano i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti, se e in quanto compatibili.
3. La presente convenzione potrà essere integrata e/o precisata in sede di sottoscrizione, senza necessità di ulteriori e precedenti approvazioni, per tutto ciò che attiene all'identificazione catastale delle aree e/o puntualizzazione di clausole o condizioni patrimoniali e fiscali.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.
Richiesto io Ufficiale rogante ho ricevuto il presente atto, digitato da persona di mia fiducia. Da me letto a chiara e viva voce ai comparenti che lo approvano ed a conferma qui in fine ed a margine dei primi ..... fogli con me ufficiale rogante lo sottoscrivono.

Letto, approvato e sottoscritto

Casorate Sempione, _____

Il soggetto attuatore

_____

Il Comune di Casorate Sempione

_____

Il Segretario Comunale

_____