

COMUNE DI FERNO
ENTRATA - Prot.num. 0021384 del 13/12/2017
tit. 6.3
Area Ll.pp. Edilizia Privata, Ecologia

Committente : COSTRUZIONI POZZOLO S.R.L.
Via G. Aspesi n. 15/a - 21017 SAMARATE (VA)

Oggetto :
Elaborati per la nuova convenzione a regolamentazione del Lotto 5 nel P.A.r.u. 3a

Allegato 2

Denominazione:

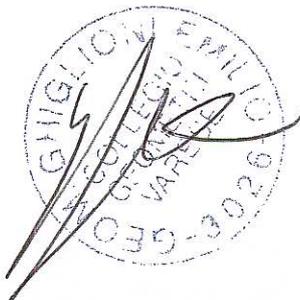
BOZZA DI CONVENZIONE

Data :

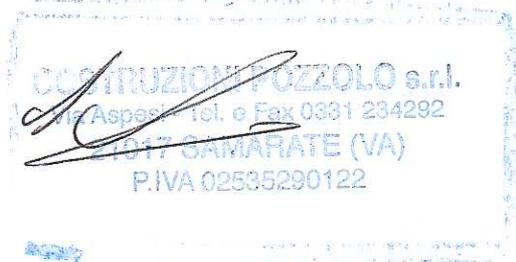
13 DIC. 2017

I Progettisti


Dott. Arch.
ROBERTO CARABELLI



Il Committente



BOZZA DI CONVENZIONE

L'anno

il giorno del mese di

in avanti a me Dott Notaio in

iscritto al collegio notarile di sono presenti:

da una parte, in seguito denominato anche in via abbreviata "Comune":

– Sig nato a il

rappresentante del Comune di Ferno,

dall'altra parte, in seguito denominata anche in via abbreviata "Lottizzante":

__ COSTRUZIONI POZZOLO S.R.L. con sede in Samarate (VA) Via G. Aspesi n. 15/a , C.F. e P.IVA 02535290122 rappresentata al presente atto dal suo Amministratore Unico Sig. Lentini Stefano nato a Porto Empedocle il 13/03/1955 , residente a Lonate Pozzolo (VA) in Via S.Caterina n. 44 c.f. LNT SFN 55C13 F299Q ,

detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo

PREMESSO CHE

- la " LOTTIZZANTE " ha stipulato con il Comune di Ferno una Convenzione – in data 17/06/2008 n. 101.146 di rep. e n. 40.407 di racc. Notaio Lainati , reg. a Gallarate serie 1T n. 4465 in data 01/07/2008 – per l'attuazione di piano esecutivo denominato P.A.r.u. 3a in Comune di Ferno (VA) Via Marconi / Leonardo da Vinci , assumendo in primo luogo nei confronti del Comune tutti gli obblighi a questa conseguenti ed in secondo luogo ha ceduto a titolo gratuito al Comune di Ferno la piena ed esclusiva proprietà delle aree da destinare a parcheggi , marciapiedi , viabilità pubblica e a verde ; dette aree erano al momento della sopradetta stipula prive di identificazione catastale .

- la " LOTTIZZANTE " con CONVENZIONE in data 06/06/2011 rep. n. 106.212 racc. n. 44.346 reg. a Gallarate in data 13/06/2011 al n. 3940 serie 1T a rogito Notaio Lainati , ha riconvenzionato con il Comune di Ferno il Piano Attuativo denominato P.A.r.u. 3a relativamente al LOTTO 5 quale unico e ultimo lotto mancante per il completamento del Piano Attuativo ed ha perfezionato l'identificazione catastale delle aree gia' cedute al Comune di Ferno in sede di convenzione originaria consistenti nelle Particelle :
2205 sub. 501 – area urbana di mq. 2.123 e 7709 di ha. 0.04.40 ,
- la " LOTTIZZANTE " , a seguito dei frazionamenti catastali successivi ed escludendo quindi le aree gia' cedute al Comune di Ferno , ha oggi titolo in modo diretto o per procura ad operare da parte di terzi , sulle aree nel Comune di Ferno consistenti nelle Particelle :
7708 di ha. 0.15.30 , 7710 di ha. 0.02.85 , 7711 area urbana di mq. 305 , 7712 area urbana di mq. 650 , 7713 area urbana di mq. 592 , 7714 area urbana di mq. 2.080 ,
5810 di ha. 0.00.80 , 5865 di ha. 0.00.15 , 3588 fabb. rurale ha. 0.04.20 ,
salvo errore e come in fatto ;
- in data 09/03/2009 e' stato emesso il P.d.C. n. 31/2008 per la
" Attuazione P.A.r.u. 3a LOTTO 1 – Nuova costruzione di due edifici plurifamiliari " ;
- in data 10/09/2009 e' stato emesso il P.d.C. n. 05/2009 per la
" Attuazione P.A.r.u. 3a LOTTO 3 – Nuova costruzione villa quadrifamiliare " ;
- in data 29/07/2010 e' stato emesso il P.d.C. n. 22/2009 per la
" Attuazione P.A.r.u. 3a LOTTO 2 – Nuova costruzione di edificio residenziale unifamiliare " ;
- in data 01/10/2010 e' stato emesso il P.d.C. n. 05/2010 per la
" Attuazione P.A.r.u. 3a LOTTO 4 – Nuova costruzione di edificio residenziale plurifamiliare " ,
- in data 18/03/2010 con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 è stato approvato il P.G.T., lo stesso assoggetta l'area in questione a "Piani a Attuativi in Itinere" (art. 18 delle N.d.P.), il comma n. 2 di detto articolo prevede che "...E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi."
- la " LOTTIZZANTE" fatto salvo tutto quanto gia' previsto nelle CONVENZIONI sopradette relativamente agli impegni convenzionali riguardanti la cessione di aree per la mobilita' , standards e previsioni planivolumetriche circa i Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 PROPONE al Comune

di FERNO, con il presente atto, il riconvenzionamento del Piano Attuativo denominato P.A.r.u. 3a , come previsto dall'art. 18 delle N.d.P. del Piano delle Regole

del vigente P.G.T. **relativamente al LOTTO 5** quale unico e ultimo lotto mancante per il completamento del Piano Attuativo da realizzarsi secondo i seguenti criteri :
modifica dei termini di completamento delle opere di urbanizzazione e dei dati tecnici e planivolumetrici del LOTTO 5 di completamento del Piano Attuativo denominato P.A.r.u. 3a , ed in particolare di :

- poter beneficiare della proroga per il completamento delle opere di urbanizzazione in modo che il nuovo termine coincida con lo scadere decennale della convenzione originaria ;
- non asservire , come avvenuto nella CONVENZIONE in data 06/06/2011 , ad uso pubblico parte dell'area privata del Lotto 5 ; in conseguenza di cio' la Societa' richiedente rinunciarebbe all'incremento del 5% della volumetria originaria , aumentata con il precedente riconvenzionamento (pari a mc. 161,38 = mq. 53,79 di SIp=Su) ;
- poter trasformare i mq. di SIp. per servizi alla residenza in SIp. residenziale , mantenendo comunque la possibilita' di cambi di destinazione d'uso a " servizi alla residenza " nei limiti gia' concessi con il precedente riconvenzionamento ;
- poter creare un nuovo passo carraio per poter dividere il Lotto 5 in due lotti autonomi sia pedonalmente che carrabilmente ;
- la realizzazione di volumetria tutta residenziale anziche' di parte a servizi alla residenza , presupporrebbe la monetizzazione di minori superfici a standards rispetto a quelle gia' monetizzate dalla Societa' richiedente , la quale rinunciarebbe comunque al rimborso delle differenze .

Considerato che:

- la proposta di variante è stata esaminata dalla Commissione Edilizia in data _____ con parere favorevole;
- l'ambito del P. A. oggetto della variante :

a) non riguarda parti del territorio con carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;

b) è all'interno del Parco del Ticino, ma posto entro il perimetro di iniziativa Comunale Orientata;

c) e' soggetto ai vincoli di tutela ambientale ex D.L.vo 42/04 ;

- la presente variante al P.A. è stata trasmessa all'Azienda Sanitaria Locale A.S.L. della Provincia di Varese la quale ha espresso parere favorevole in data _____;

- la presente variante al P.A. è stata adottata con atto di C.C. n. _____ del _____

- entro i termini previsti non sono pervenute osservazioni ed opposizioni;
- la variante al Piano Attuativo P.A.r.u. 3a , redatta per conto della Lottizzante dall' Arch. Carabelli Roberto , iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n° 939, con studio in Via E. Toti n. 8 a Ferno (VA), Geom. Ghiglioni Emilio iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 3026 con studio in Ferno Via Trento n. 16 , Arch. Macchi Franco iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 725 di posizione con studio in S.Macario Via Papini n. 50 , è costituita dai seguenti elaborati:
 - Tav. n. 0 - Estratto mappa - Estratto P.G.T. (Tav. P.R. 03.2b);
 - Tav. n. 1 - Planimetria di progetto - Planivolumetrico ;
 - Tav. n. 1A - Planimetria con indicazione delle aree private non piu' asservite ad uso pubblico ;
 - Tav. n. 1B - Planimetria con indicazione delle opere di urbanizzazioni mancanti ;
 - Tav. n. 1C - Planimetria con indicazione delle opere di urbanizzazione quotate ;
 - Tav. n. 2 - Tipologia edifici - Schemi Piante ;
 - Tav. n. 3 - Tipologia edifici - Viste tridimensionali ;
 - Tav. n. 4 - Tipologia edifici - Schemi prospetti ;
 - Allegato 1 - Relazione tecnica - Calcoli planivolumetrici - Dati tecnici del Lotto 5 ;
 - Allegato 2 - Bozza di convenzione ;
 - Allegato 3 - Computo metrico delle opere di urbanizzazione mancanti ;
 - Allegato 4 - N.T.A. del P.E. .

TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo definitivo e vincolante per la Lottizzante , la quale dichiara di obbligarsi per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 1 - Valore giuridico delle premesse.

Le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 2 - Autorizzazione al Piano di Lottizzazione.

L'attuazione della Variante al Piano di Lottizzazione P.A.r.u. 3a inerente le aree in premessa avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni di progetto di P.A. allegato al presente atto, i cui elaborati sono elencati nelle premesse.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/05, in fase di redazione del progetto attuativo del lotto 5 potranno essere apportate, senza necessità di approvazione di preventiva variante del P.A., le modificazioni al progetto planivolumetrico purché non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico ad eccezione di quanto di seguito precisato .

Oggetto della presente variante al P.A. sono:

- la proroga dei termini per il completamento delle opere di urbanizzazione in modo che il nuovo termine coincida con lo scadere decennale della convenzione originaria ;
- il non asservimento , come avvenuto nella CONVENZIONE in data 06/06/2011 , ad uso pubblico di parte dell'area privata del Lotto 5 ; in conseguenza di ciò la Società richiedente rinunciarebbe all'incremento del 5% della volumetria originaria , aumentata con il precedente riconvenzionamento (pari a mc. 161,38 = mq. 53,79 di SIp=Su) ;
- poter trasformare i mq. di SIp. per servizi alla residenza in SIp. residenziale , mantenendo comunque la possibilità di cambi di destinazione d'uso a " servizi alla residenza " nei limiti già concessi con il precedente riconvenzionamento ;
- poter creare un nuovo passo carraio per poter dividere il Lotto 5 in due lotti autonomi sia pedonalmente che carrabilmente ;
- la realizzazione di volumetria tutta residenziale anziché di parte a servizi alla residenza , presupporrebbe la monetizzazione di minori superfici a standards rispetto a quelle già monetizzate dalla Società richiedente , la quale rinunciarebbe comunque al rimborso delle differenze .

Elementi tecnici della variante al Piano Attuativo .

. Nuovi dati tecnici del LOTTO 5 : (destinazione a residenza)

Sf. invariata = mq. 1.359,03_

Slp residenziale max. = mq. 1.075,87

Rc. max. invariata = mq. 533,13

Verde traspirante min. invariato = mq. 407,71

H max. = mt. 12,00 (verificata ai sensi del P.R.G. = superficie delle facciate/perimetro edificio)

Distanza dei fabbricati dalla viabilita' interna al P.A.r.u. 3a (Via Vecchia Fornace)

Le pareti finestrate degli edifici del Lotto 5 dovranno mantenere dalla viabilita' interna al P.A. le distanze previste nella Tav. 1 - Planimetria/Planivolumetrico - .

Potranno essere realizzati porticati , lesene , pilastri , poggianti a terra od in aggetto , che abbiano dalla viabilita' di P.A. distanze inferiori a quelle previste nella suddetta Tav. 1 - Planimetria/Planivolumetrico .

Distanze tra fabbricati interni al Lotto 5 .

Gli edifici interni al Lotto 5 dovranno rispettare le distanze tra pareti finestrate previste nella Tav.1 - Planimetria/Planivolumetrico .

Potranno essere realizzati porticati , lesene , pilastri , poggianti a terra od in aggetto , che abbiano distanze inferiori a quelle previste nella suddetta Tav. 1 - Planimetria/Planivolumetrico .

Art. 3 - Cessione aree.

La Lottizzante , come previsto in sede di originaria convenzione , in relazione al disposto del paragrafo 1 , V comma , dell'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche , si e' obbligata per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo , a cedere gratuitamente al Comune aree per urbanizzazione primaria destinate alla viabilita' per una superficie pari a mq. 1.807,78 , aree per urbanizzazione primaria (relativamente alla originaria parte residenziale) a parcheggio pari a mq. 178,785 e aree per urbanizzazione primaria (relativamente alla parte ricettiva) a parcheggio pari a mq. 576,525 .

Tali cessioni sono avvenute contestualmente alla stipula della originaria convenzione , nel " secondo luogo " dell'atto e , per dette aree la Lottizzante si e' assunta ogni onere e responsabilita' sino al collaudo delle stesse , secondo le modalita' stabilite al successivo art. 10 .

Le suddette aree cedute potranno essere utilizzate dalla Lottizzante per impianti di cantiere , fino al momento della loro consegna al Comune , ad opere collaudate .

Art. 4 - Verifica Standard

Standards gia' assolto in sede di originario convenzionamento = mq. 1.075,87

Secondo la nuova proposta :

Slp residenziale = mq. 1.075,87

Standards residenziale dovuto = Volume max. = mc. 3.227,60/ml. 3,00 = mq. 1.075,87/mq. 100,00 x mq. 75,00 = mq. 806,90

Standards monetizzato in piu' rispetto al dovuto = mq. (1.075,87 - 806,90) = mq. 268,97

Importo monetizzato in piu' = mq. 268,97 x €. 74,00/mq. = €. 19.903,78

Art. 5 - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria.

La Lottizzante , come previsto in sede di originaria convenzione , in relazione al disposto del paragrafo 2 , V comma , dell'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche , si e' obbligata per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo , ragione o causa e a scomputo degli oneri dovuti , a realizzare il completamento delle seguenti opere di urbanizzazione primaria :

REALIZZAZIONE DI STRADA DI PENETRAZIONE A SENSO UNICO ALL'AREA INTERESSATA DAL PIANO ESECUTIVO CON INGRESSO DA VIA MARCONI ED USCITA SU VIA L. DA VINCI OLTRE A LATERALE A DOPPIO SENSO DI MARCIA PER SERVIRE LA PARTE OVEST DELLA LOTTIZZAZIONE , REALIZZAZIONE DI MARCIAPIEDE LUNGO TALE VIABILITA' , LUNGO IL FRONTE SU VIA L.DA VINCI E VIA MARCONI DEL P.E. , REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI COLLOCATI LUNGO LA VIABILITA' IN PROGETTO , REALIZZAZIONE FOGNATURA NERA CON ALLACCIAMENTO SU VIA MARCONI E BIANCA MEDIANTE SMALTIMENTO IN POZZI PERDENTI , REALIZZAZIONE RETI ENEL , ILLUMINAZIONE PUBBLICA , GAS , IDRICA esclusivamente per le parti mancanti e non gia' collaudate parzialmente , cosi' come rappresentate negli elaborati grafici allegati .

Sara' a cura e spese della Lottizzante la realizzazione della parte non ultimata delle opere sopradette secondo gli elaborati progettuali e secondo i materiali previsti , il cui costo di realizzazione e' documentato da computo metrico ed ammonta a Euro 63.351,63 + IVA pari a complessivi €. 69.686,79 .

I termini di realizzazione delle opere stesse , con il presente atto , vengono a coincidere con la scadenza naturale della convenzione , cioe' il 17/06/2018 .

In ogni caso dovra' essere garantito a carico della Lottizzante l'allacciamento a tutti i pubblici servizi dei fabbricati eventualmente ultimati prima del predetto termine .

L'agibilita' degli immobili non potra' essere rilasciata in mancanza di tutti i pubblici servizi .

Si da' atto che , anche a seguito della presente variante gli oneri derivanti alla Lottizzante dalla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione originaria non comportano oneri inferiori a quelli previsti dalle tabelle regionali ne' quelle vigenti di cui alla deliberazione del Comune di Ferno .

Art. 6 – Gestione e manutenzione delle aree in cessione .

Dopo la consegna all'Amministrazione Comunale delle aree a standard secondo le modalita' previste al successivo art. 10 , la gestione e manutenzione delle stesse dovra' avvenire a cura e spese dell'Amministrazione Comunale .

Art. 7 – Tempi di attuazione.

Ove nel termine di 120 giorni dalla data di esecutivita' della deliberazione consiliare di approvazione del P.A.non si addivenisse per fatto della Lottizzante alla stipula delle presente convenzione che della delibera e' parte integrante, previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni , le Parti convengono che la variante di P.A. sar  da intendersi automaticamente decaduta .

Art. 8 – Altre Spese

La Lottizzante riconosce che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standards urbanistici e per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi, non sono comprensivi di eventuali ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza; tali ulteriori oneri saranno comunque a carico della Lottizzante e dei suoi futuri aventi diritto a qualsiasi titolo.

Art. 9 – Garanzie Finanziarie

Con riferimento alla premessa la Lottizzante , in relazione al disposto del paragrafo IV , 5° comma dell'art. 28 della Legge 17 Agosto 1942 , n. 1150 e successive modifiche , consegnera' a garanzia dell'esatto e pieno adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente atto , fidejussione assicurativa dell'importo di € . 63.351,63 + IVA pari a complessivi € . 69.686,79 , con durate cosi' come prevista nell'art. 5 .

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente atto , la Lottizzante o i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo , autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa entro 15 gg dalla richiesta nel modo piu' ampio , con rinuncia espressa della Lottizzante ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero per il Comune da ogni responsabilita' , a qualunque titolo , per i pagamenti e prelievi che il Comune stesso dovra' fare , in relazione all'inadempimento della Lottizzante .

Tale garanzia potra' essere proporzionalmente ridotta con assenso del Comune in rapporto agli adempimenti funzionalmente attuati dalla Lottizzante e favorevolmente collaudati .

Tale garanzia perdera' ogni efficacia ad assolvimento totale delle obbligazioni per le quali e' stata rilasciata e , comunque , dopo il collaudo espresso o tacito di cui al successivo art. 10 .

Art. 10 – Collaudi.

Al termine della realizzazione delle opere a carico della Lottizzante o dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ed entro i termini previsti al precedente art. 5 , si procedera' al collaudo da parte del Comune o dal tecnico all'uopo incaricato da parte del Comune a spese della Lottizzante , entro 6 mesi dalla comunicazione scritta dell'avvenuta fine lavori .

Sara' comunque possibile chiedere l'agibilita' frazionata delle singole unita' immobiliari prima del collaudo delle opere relative alle urbanizzazioni primarie e comunque nel rispetto di quanto stabilito al precedente punto 5 . .

Art. 11 – Alienazione aree.

In caso di alienazione totale o parziale delle aree ricomprese nel P.E. , la Lottizzante si obbliga , pena la nullita' degli atti stessi , a trasferire ai propri successori o aventi causa , gli obblighi derivanti dalla presente convenzione , comprese le garanzie fidejussorie in forma solidale .

Art. 12 – Rinuncia d'ipoteca.

La Lottizzante rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale, eventualmente derivante dal presente atto.

Art. 13 – Spese contrattuali.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e dipendenti, riguardanti la stipulazione del presente atto, comprese quelle per la copia autentica e duplicato della nota di trascrizione da consegnare al Comune entro tre mesi dal perfezionamento sono a carico della Lottizzante , che richiama tutte le agevolazioni disposte dalle leggi in calce citate .

Art. 14 – Riferimenti di legge e regolamenti.

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n 1150 e successive modifiche, L.R. 12/2005, D.P.R. 380/2001.

Art. 15 – Manutenzione ordinaria e straordinaria delle aiuole .

E' a carico degli aventi titolo relativamente al Lotto 5 , la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aiuole pubbliche all'interno del P.A. .

Art. 16 – Durata della convenzione.

La presente convenzione ha scadenza il 17/06/2018 .

Art. 17 – Clausola compromissoria.

Ogni controversia nascente dall'attuazione del presente atto verrà definita dal Tribunale competente per territorio.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il rappresentante
del Comune di Ferno

La Lottizzante