

## BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA DI PIANO ATTUATIVO

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in ..... presso ..... di via ....., innanzi a me Dott. .... Notaio in ..... iscritto al Collegio Notarile di ....., sono personalmente comparsi:

- l'Arch. Marcello Dell'Orto nato a Milano il 02.10.1967 (CF DLLMCL67R02F205E) in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Griante (CF 00486580137), 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 la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e in forza del Decreto Sindacale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_ che in copia autentica vengono allegati al presente Atto sotto la lettera ".....", di seguito denominato "Comune"
- il Sig. .... nato a ..... il ....., residente a ..... in via ....., n. .... (C.F. ....)
- il Sig. .... nato a ..... il ....., residente a ..... in via ....., n. .... (C.F. ....)

che di seguito verranno semplicemente chiamati "Proponenti", sin d'ora precisandosi che le obbligazioni tutte assunte dai "Proponenti" sono assunte solidalmente dai lottizzanti, loro successori e/o aventi causa a qualunque titolo.

Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.

### PREMESSO

- che le signore **Valeria Sacchi e Giovanna Mezzogiorno** sono proprietarie, in Comune di Griante, in virtù dei seguenti titoli:
    - per Valeria Sacchi:
      - Successione in morte di Giorgio Sacchi deceduto il 28/12/2007 registrata a Milano il 09/12/2008 n. 882
      - Successione in morte di Giuseppina Gianzana deceduta il 03/12/1989 registrata a Menaggio il 02/06/1990 volume 662 n. 71
    - Per Giovanna Mezzogiorno:
      - Successione in morte di Cecilia Sacchi deceduta il 29/10/2010 registrata a Milano il 25/10/2011 volume 9990 n. 1917
- dell'area identificata al Catasto Terreni comune di Griante foglio 904 mappali nn. 2161 e 2164 (fabbricato);
- detta area risulta meglio identificata con contorno in tinta arancio nell'**elaborato 1** allegato sotto la

lettera “a” alla presente Convenzione;

- che i Proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
- che il vigente P.G.T., approvato con Delibera n. 10 del 25.05.2013 del Commissario Straordinario del Comune di Griante, assunta con i poteri del Consiglio Comunale, pubblicata sul B.U.R.L. n. 9 del 26.02.2014 (serie avvisi e concorsi) classifica le suddette aree come segue:
  - o Ambito di trasformazione urbanistica 2 (At2) per una superficie complessiva di mq 3.506 così come meglio evidenziato nella tavola DP0 del PGT vigente;
- che il vigente PGT ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, qui denominato “San Rocco”;
- che per quanto sopra dichiarato la sottoscrizione della Convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- che tutti gli immobili inseriti nel Piano Attuativo At2 denominato “San Rocco” sono gravati da vincolo paesistico ambientale ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, imposto con D.M. del 20.06.1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 202 del 10.08.1968;
- che i Proponenti, avendo intenzione di procedere all'urbanizzazione e all'edificazione di tale area, hanno presentato al Comune di Griante in data ..... prot. ....domanda di adozione e approvazione del Piano Attuativo At2 denominato San Rocco;
- che in data ..... con Delibera del Consiglio Comunale n. .... è stato adottato il Piano Attuativo At 2 denominato San Rocco presentato dai Proponenti e i cui elaborati, se pur non materialmente allegati al presente Atto, sono regolarmente depositati in pubblica e continua visione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Griante e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione urbanistica;
- che la delibera di adozione e gli Atti del piano adottato sono stati pubblicati e depositati in pubblica visione, nelle forme di legge, in seguito alla quale non sono pervenute osservazioni/sono pervenute n. \_\_osservazioni;
- che a sensi dell'art. 16, c. 3 della L. 1150/1942, il Piano Attuativo è stato trasmesso in data ..... alla competente Soprintendenza, la quale, in data .....ha risposto con lettera prot. ...., parere.....;
- che contestualmente al deposito, ai sensi dell'art. 13, c. 5 della L.R. 12/2005, il Piano Attuativo è stato trasmesso in data ..... alla Provincia di Como per l'espressione del parere di compatibilità col vigente PTCP, la quale, in data ..... ha risposto con lettera prot....., parere.....;
- che in data ..... con Delibera del Consiglio Comunale n. ...., solo state esaminate le osservazioni, espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo At2 denominato San Rocco presentato dai Proponenti e i cui elaborati, se pur non materialmente allegati al presente Atto, sono regolarmente depositati in pubblica e continua visione

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Griante e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione urbanistica;

- che con nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ il Comune ha comunicato ai Proponenti l'avvenuta efficacia dei provvedimenti di approvazione del Piano Attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente Convenzione.

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Articolo 1 Premesse.**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

### **Articolo 2 Oggetto.**

La presente Convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e i Proponenti per conseguire nei termini qui previsti l'urbanizzazione e l'edificazione del comparto secondo quanto previsto nel progetto di Piano Attuativo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... in data ..... e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... in data .....

La SLP prevista nell'allegato Piano Attuativo e oggetto della presente Convenzione è pari a 350,00 mq, calcolati secondo le norme vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento e corrispondenti a 1.050,00 mc virtuali.

### **Articolo 3 Allegati alla Convenzione.**

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti elaborati:

- TAVOLA 1 STATO DI FATTO Estratto PGT, estratto mappa catastale, rilievo planialtimetrico strumentale sezioni scala 1:2000 e 1:500
- TAVOLA 2 STATO DI FATTO Documentazione fotografica
- TAVOLA 3 PROGETTO E RAFFRONTO planimetria e sezioni scala 1:500
- TAVOLA 4 STATO DI FATTO E PROGETTO Planimetria opere di urbanizzazione e sottoservizi scala 1:500
- Relazione Tecnica e paesaggistica
- Allegato tecnico: Relazione Tecnica legge n. 10 del 9 gennaio 1991 (firma del dott. ing. Alessandro Lanni)
- Indagine geologica, geotecnica, sismica, d'invarianza idraulica per il Piano Attuativo At2 (firma del dott. geol. Walter Trinaistich Trentini)

I predetti Atti, documenti ed elaborati, sottoscritti dalle parti, restano depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Griante.

### **Articolo 4 Obblighi generali.**

I Proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente Atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi Atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente Convenzione.

I Proponenti si obbligano a comunicare al Comune di Griante qualsiasi modificazione o evento che

possa incidere sulla titolarità degli impegni assunti con il presente Atto.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai Proponenti 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma successivo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

In ogni caso, negli Atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiara di conoscere ed accettare il contenuto della presente Convenzione e si obblighi a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli Atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente Atto.

#### **Articolo 5 Attuazione.**

L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente Convenzione, giusto il Piano Attuativo costituito dagli elaborati di cui all'articolo 3 della presente Convenzione, che fanno parte integrante e sostanziale del presente Atto e nel rispetto della normativa prevista dal P.G.T. vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

Le opere da realizzare in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del competente organo Comunale.

#### **Articolo 6 Varianti**

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle Norme di Attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio, al Piano delle Regole e, in particolare, alle Norme di Attuazione del Piano Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) La modifica delle sagome volumetriche e della loro localizzazione rispetto a quanto indicato negli elaborati del Piano Attuativo, purché all'interno del poligono di scorrimento indicato nella Tav.03 e comunque nel rispetto delle distanze legali e dei limiti di SLP e Volume di cui all'art. 2 della presente Convenzione.
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano Attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- d) la formazione di percorsi di accesso privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più divisioni tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi.

Le varianti non rientranti nei commi precedenti devono essere esplicitamente autorizzate con atto di

assenso da parte del Comune secondo la procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

### **Articolo 7 Termini per gli adempimenti**

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei Proponenti, della comunicazione dell'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del Piano Attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente Convenzione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della Convenzione.

Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della Convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

Il grado di avanzamento delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di allacciamento di cui alla presente Convenzione.

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 di validità del piano e della presente Convenzione. Entro lo stesso termine i Proponenti devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.

### **Articolo 8 Opere di Urbanizzazione primaria**

I Proponenti, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, preso Atto che allo stato attuale la dotazione di urbanizzazioni primarie non richiede interventi di nuova realizzazione o ampliamento si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente Convenzione le seguenti opere:

-per ogni servizio tecnologico (acqua, gas, energia elettrica, telefonia/dati) almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico per ogni unità abitativa;

- per gli scarichi fognari ad eseguire un tratto di fognatura separata (acque chiare e acque nere), nel sottosuolo della via Indipendenza sino al pozzetto del collettore comunale esistente. Tale tratto da eseguirsi sarà ad uso esclusivo del Piano Attuativo At 2 denominato San Rocco.

### **Articolo 9 Opere di Urbanizzazione secondaria**

I Componenti, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 prendono atto che in base al PGT vigente del Comune di Griante (Tabella A1 del Documento di Piano) non è richiesta la cessione di aree e/o la realizzazione di opere per urbanizzazioni secondarie.

### **Articolo 10 Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi**

Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al Piano Attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti per poter

servire adeguatamente il comparto. Non si prevede quindi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelli previsti nella presente Convenzione.

Qualora durante il periodo di validità della presente Convenzione si rendano necessari interventi di potenziamento o estensione di servizi pubblici a rete, a seguito di modifiche al Piano Attuativo, o di richieste particolari per le unità abitative (ad esempio allacciamenti alla rete dell'acquedotto sovradimensionati rispetto ad un uso residenziale) che dovessero comportare la necessità di adeguamento delle reti anche al di fuori del perimetro del Piano Attuativo, i lavori necessari saranno a carico dei Proponenti o dei singoli utilizzatori.

### **Articolo 11 Opere estranee al regime convenzionale**

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei Proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) Eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico a condizione che siano chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) Passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) Posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) Verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) Illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) Allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della comunicazione di utilizzazione del medesimo.

### **Articolo 12 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

I Proponenti e loro aventi causa si impegnano al pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione dovuti in base al tariffario comunale vigente al momento della stipula della presente Convenzione.

### **Articolo 13 Contributo sul costo di costruzione**

Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato e pagato ai sensi di legge, in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati.

### **Articolo 14 Realizzazione degli interventi edilizi**

Dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione i Proponenti possono presentare le domande per ottenere i titoli abilitativi previsti dalle vigenti leggi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo, con particolare riguardo alle Norme di Attuazione di quest'ultimo.

L'efficacia dei titoli abilitativi, in qualunque forma, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:

- a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, per i titoli abilitativi presentati entro 36 mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
- b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del

termine di cui alla lettera a).

#### **Articolo 15 Validità**

Il presente Piano Attuativo ha validità massima di anni 10 calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione. Entro 90 giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione dovrà intervenire la stipula della presente Convenzione. Qualora entro il suddetto termine l'Operatore non sottoscriva la Convenzione, l'Amministrazione Comunale, previa formale diffida, potrà valutare la revoca degli Atti assunti.

#### **Articolo 16 Trascrizione e benefici fiscali**

I Proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

I Proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

#### **Articolo 17 Disposizioni finali**

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, come pure quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Proponenti.

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.

I Proponenti

Il Comune