

SCHEMA di CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO "A.U.R.C. – AREA L" DENOMINATO "L'ARCA DEL SEPRIO", ai sensi dell'art. 46 L.R. 11/03/2005 n. 12.

L'anno duemila....., il giorno del mese di innanzi a me Notaio iniscritto presso il collegio notarile di....., omessa l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattavi di comune accordo dalle parti col mio consenso, sono comparsi i sigg.ri:

- **ALDEGHERI DANIELE**, nato ailed ivi residente in Via, Architetto, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità e veste di **Responsabile del Servizio Tecnico e, come tale, in rappresentanza del Comune di Vedano Olona**, con sede legale in Vedano Olona (VA) Piazza San Rocco n. 9 - codice fiscale partita IVA 00317720126, munito di idonei poteri per la firma del presente atto in forza dell'articolo 51, comma 3, della legge 8 giugno 1990 n. 142, come integrato dall'articolo 6, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127 e come modificato dalla legge 3 agosto 1999 n. 265 e dall'articolo 2, comma 13, della legge 16 giugno 1998 numero 191 e del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (in particolare articolo 107/109), nonché in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale in data esecutiva a sensi di legge che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto lettera "A"
- **SILVIA FERRETTI**, nata a Milano il 14 dicembre 1952 e residente a Tradate in via Virgilio Marone n. 7 , la quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di **legale rappresentante del Centro di Rieducazione Equestre L'Arca del Seprio**, con sede a Vedano Olona in Via Andrea Doria n 32 (nel prosieguo indicata anche come "Soggetto Attuatore") munito di idonei poteri per la firma del

presente in forza di (qui allegato sotto la lettera "B").

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

- il soggetto attuatore, affiliato A.N.I.R.E. e U.I.S.P., opera sin dal 1993 quale ONLUS con l'obiettivo di promuovere la Ippoterapia e la Rieducazione Equestre, integrando tali pratiche con le metodiche riabilitative tradizionali (fisioterapia, psicoterapia, idroterapia, ecc), in un contesto di trattamento personalizzato;
- il soggetto attuatore svolge la propria attività, dall'anno 2002, nel compendio immobiliare di proprietà ubicato in Vedano Olona, località La Baraggia, avente un'estensione complessiva di ben 18 ettari, 15 dei quali situati all'interno del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile – Tradate, in un contesto naturalistico di alta valenza naturalistica e paesaggistica;
- la porzione immobiliare esterna al Parco predetto, contraddistinta nel locale catasto al Fg. 6 con i mappali nn.1351,1352,1353,1354, 4160, 4164, 8732 avente un'estensione di circa mq. 36.000, risulta urbanisticamente inserita, nel PGT vigente, nell'ambito urbano di completamento del tessuto esistente ("A.U.R.C.), e più specificatamente nella cd. "Area L". con destinazione per insediamenti sociali/residenziali;
- la predetta porzione immobiliare, costituente la parte edificata del Centro di Rieducazione Equestre gestito dal soggetto attuatore, risulta costituita da una struttura coperta adibita a maneggio, da alcuni manufatti adibiti a servizio del maneggio predetto, da ulteriori manufatti adibiti a box per cavalli, tettoie per ricovero attrezzi e deposito, nonché da una costruzione dismessa un tempo adibita a fornace e da un fabbricato di due piani fuori terra adibito a residenza riservata agli addetti e agli ospiti del Centro;
- il soggetto attuatore ha presentato in Comune di Vedano Olona una proposta di piano attuativo convenzionato di iniziativa privata ai sensi dell'art. 12 della Legge

Regionale 12/05 e s.m.i., riguardante il complesso immobiliare sopra individuato, che prevede un intervento di recupero e di riqualificazione delle strutture esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici dettati dal PGT e segnatamente una volumetria complessiva di 15.000 mc, di cui 13.500 mc per i servizi di interesse generale connessi all'attività del Centro di riabilitazione equestre e 1500 mc. destinati a residenza libera.

- la procedura di approvazione del P.A. è quella prevista dall'art. 14 della L.R. 12/2005;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n... in data, esecutiva, veniva adottato il piano attuativo, approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. del
- sull'aspetto dell'impatto paesistico del piano presentato è stato esaminato dalla locale Commissione per il Paesaggio in data 27 aprile 2015;
- il sopra menzionato progetto di Piano attuativo, è stato redatto, per conto del soggetto attuatore, dall'Ing. Giuseppe Bertani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese al n. 1384.
- gli elaborati tecnici costituenti riferimento base della presente convenzione sono quelli previsti dalla vigente normativa e sui loro contenuti si è espressa favorevolmente la Commissione Territorio nella seduta del 30.10.2014;
- il soggetto attuatore, proprietario dei terreni di cui sopra, intende procedere all'attuazione del presente piano attuativo, nel rispetto delle previsioni dello stesso e delle prescrizioni urbanistiche generali vigenti sul territorio del Comune di Veduggio, e pertanto si dichiara in grado di assumersi gli obblighi contenuti nella presente convenzione per i quali si impegna nei confronti del Comune, per sé, loro successori e/o aventi causa e diritto di qualsiasi titolo, totale e/o parziale.

VISTO

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e succ. modificazioni ed in particolare l'articolo 28

come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

- l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999 n. 136;
- d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380;
- l'art. 45 comma 1 legge 22 dicembre 2011 n. 214;
- gli artt. 12, 14 e 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- il progetto di piano attuativo depositato nei suoi elaborati ed allegati come previsto dalla vigente legislazione;

Tutto ciò premesso fra le parti come sopra costituite, con reciproco accordo

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Valore giuridico delle premesse.

1. La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2. Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, al Regolamento Edilizio e alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente.

ART. 2 - Oggetto

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

ART. 3 - Attuazione

1. L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, giusto il Piano Attuativo che fa 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. Il Comune ed il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati allegati alla deliberazione di approvazione, individuabili univocamente e

inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione, ma che di seguito vengono comunque elencati:

- 1) Relazione descrittiva del progetto;
- 2) Tavola n. 1 – Planimetria di inquadramento territoriale;
- 3) Tavola n. 2 – Planimetria stato di fatto e reti esistenti;
- 4) Tavola n. 3 – Planimetria Generale e sezioni;
- 5) Tavola n. 4 – Piante tipo dei fabbricati in progetto;
- 6) Tavola n. 5 – Planimetria con reti esistenti e di progetto;
- 7) Tavola n. 6 – Planimetria generale individuazione aree in cessione e assoggettate ad uso pubblico;
- 8) Tavola n. 7 – Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- 9) Schema di convenzione;
- 10) Computo metrico estimativo;
- 11) Relazione geologico tecnica;
- 12) Inquadramento previsionale acustico.

ART. 4 - Asservimento aree per standard urbanistici.

1. Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 46.1 lett. a) della L.R. 12/2005, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad asservire ad uso pubblico le seguenti aree:

- area di mq. 158,00 da adibire a parcheggio di uso pubblico, catastalmente contraddistinta al Fg. mappale....., così come individuata con apposita retinatura sulla tavola n..... del piano attuativo;
- area da adibire a strada/allargamento stradale, catastalmente contraddistinta al Fg. mappale....., così come individuata con apposita retinatura sulla tavola n..... del piano attuativo.

Fino alla completa ultimazione delle opere, le aree sopra individuate rimarranno in

uso al soggetto attuatore, che si impegna fino ad allora, per sé e suoi aventi causa, a custodirle e a curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. L'atto di asservimento sopra indicato verrà stipulato entro 90 giorni dal rilascio del certificato di collaudo finale relativo all'intervento realizzato, con rinuncia espressa del medesimo al diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

3. Il frazionamento e la identificazione catastale delle aree oggetto di asservimento verranno eseguiti a cura e spese del soggetto attuatore.

4. Si dà atto che in considerazione della connotazione e delle caratteristiche di interesse generale dell'intervento (vd. relazione illustrativa del Piano), tenuto altresì conto del disposto dell'art. 9.10 della L.R. 12/2005, il fabbisogno di standard urbanistici indotto dall'intervento è correlato alla sola funzione residenziale libera prevista dal medesimo; pertanto, a fronte di una volumetria ad uso residenziale pari a mc. 1500, si genera un fabbisogno di standard pari a mq. 149,94 (1500 mc : 180 x 18), soddisfatto dal reperimento delle aree a parcheggio di uso pubblico, di complessivi mq. 158,00 di cui al precedente comma 1.

ART. 5 - opere di urbanizzazione e relativo collaudo.

1. Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, previo ottenimento dei relativi titoli abilitativi edilizi:

a. l'asfaltatura e allargamento della via Andrea Doria, sull'area meglio individuata secondo la configurazione di massima di cui alla tavola n. 6 del piano;

b. il parcheggio di uso pubblico sull'area meglio individuata secondo la configurazione di massima di cui alla tavola n. 6 del piano;

c. la strada di uso pubblico (prolungamento della via Andrea Doria) sull'area meglio individuata secondo la configurazione di massima di cui alla tavola n. 6 del piano;

d. rete di smaltimento delle acque meteoriche di via Doria

e. rete elettrica di pubblica illuminazione inclusi pali e corpi illuminanti della strada pubblica e parcheggio;

f. segnaletica orizzontale e verticale

2. Per l'esecuzione delle opere poste a carico del soggetto attuatore e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati specifici progetti esecutivi per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, le cui prescrizioni dovranno essere osservate nel rispetto delle norme stabilite dalle leggi vigenti, dai regolamenti comunali e dalla presente convenzione.

3. I lavori inerenti le predette opere di urbanizzazione dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza di un tecnico abilitato incaricato dal soggetto attuatore, e dovranno essere ultimati non oltre la data di ultimazione delle altre opere edilizie previste dal piano, in modo da assicurare il necessario coordinamento fra l'edificazione privata e le opere di urbanizzazione. In ogni caso l'utilizzazione e l'agibilità anche parziale degli edifici realizzandi è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra indicate, secondo quanto previsto al riguardo dall'art. 30 della L. 9.8.2013, n. 98.

4. Ad avvenuta realizzazione del parcheggio di uso pubblico interno alla struttura, il medesimo resterà nella disponibilità del soggetto attuatore, il quale dovrà comunque assicurarne l'uso pubblico durante le ore diurne e durante gli orari di apertura del Centro Equestre.

Il soggetto attuatore si farà carico degli oneri di gestione e pertanto della manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio di uso pubblico, nonché della relativa custodia, con possibilità, se del caso, di predisporre- previa acquisizione di titolo abilitativo edilizio adeguata protezione notturna degli spazi a parcheggio mediante sbarra automatizzata o altro strumento idoneo.

5. Ad intervenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione verranno effettuate le operazioni di collaudo, riservate all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico

Comunale, da avviarsi e completarsi entro 120 giorni dalla comunicazione di fine lavori.

6. Esperito il collaudo finale, il Comune dovrà rilasciare il relativo certificato e, nel caso dell'opera indicata alla lettera a) del precedente primo comma, prendere in consegna l'opera stessa. Se nei novanta giorni successivi ai 120 giorni di cui sopra, il Comune non darà corso a tale incombenza e se in tale termine non verranno contestate carenze o difetti di esecuzione dell'opera, il soggetto attuatore – previa comunicazione con raccomandata a/r ad adempiere potrà far collaudare le opere da Tecnico abilitato e dal deposito in Comune di tale certificato l'opera si intenderà presa in carico dall'Amministrazione e la fideiussione di cui al successivo articolo liberata, anche in caso di carenza di esplicito assenso del Comune.

7. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

8. Le opere pubbliche o di uso pubblico dovranno avere i requisiti previsti dalle disposizioni di legge vigenti ed essere conformi alle norme relative al superamento ed all'eliminazione delle barriere architettoniche.

9. Il costo preventivato delle opere di urbanizzazione indicate al primo comma del presente articolo ammonta ad euro 119.025,00 come da computo di massima di cui all'elaborato n. 10 del piano attuativo. Tale importo in sede di rilascio o formazione implicita del titolo abilitativo afferente l'intervento ad uso residenziale di mc. 1500 previsto dal piano sarà oggetto di scomputo dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 6 - Norme particolari che regolano il Piano attuativo

- 1.** Le costruzioni previste nel progetto di piano attuativo dovranno essere realizzate in conformità e nel rispetto di tutte le norme del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, e segnatamente dell'art. 32.2 delle stesse, che disciplina l'edificazione nell'ambito in questione.
- 2.** La realizzazione dell'intervento di edilizia residenziale libera deve avvenire in contestualità con l'intervento afferente i servizi di interesse generale del Centro di Riabilitazione equestre; al riguardo, fermo restando quanto disposto dall'art. 30 della L. 9.8.2013, n. 98, viene stabilito che il certificato di agibilità per ogni singola unità immobiliare ad uso residenziale può essere attestato o rilasciato solo allorché sia stato conseguito il certificato di agibilità per una porzione dell'intervento afferente i servizi di interesse generale la cui volumetria sia pari ad almeno nove volte quella dell'unità immobiliare ad uso residenziale di cui si intenda attestare od ottenere l'agibilità.
- 3.** L'efficacia della presente convenzione viene convenuta per la durata di dieci anni dalla data di stipula della stessa.
- 4.** Ai sensi dell'art. 14, comma 12 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, non necessita di approvazione di preventiva variante, la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
- 5.** Il soggetto attuatore si obbliga, nei confronti del Comune, ad assicurare l'utilizzo gratuito degli spazi e dei locali ubicati al piano terra dell'edificio ex-Fornace, per n. 60 giorni l'anno per manifestazioni e/o eventi di interesse generale, secondo le date da

concordarsi di volta in volta.

6. Il soggetto attuatore si obbliga altresì nei confronti del Comune ad assicurare la fruizione, ai soggetti portatori di handicap residenti nel Comune stesso, di una percentuale di posti letto pari al% di quelli destinati ai portatori di handicap.

Art. 7 - Contributo di costruzione.

1. Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune in sede di rilascio del relativo permesso di costruire, secondo le modalità e la tempistica previste dalla normativa vigente e fermo restando lo scomputo, dagli oneri di urbanizzazione primaria, del costo delle opere di urbanizzazione indicate al precedente art. 3 il contributo di costruzione relativo all'intervento di edilizia residenziale per mc. 1500 previsto dal Piano,.

2. Visto inoltre, che gli interventi di edilizia residenziale libera contemplati dal Piano Attuativo comportano la sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, il Soggetto Attuatore si impegna al versamento al momento del rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi relativi agli interventi edilizi, la maggiorazione del 5% (cinque per cento) del contributo concessorio (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) ai sensi dell'art. 43, comma 2 bis della L.R. 12/05 e s.m.i..

3. Si dà atto che in relazione all'edificazione degli ulteriori fabbricati previsti dal piano (per una volumetria pari a mc. 13.500), i quali rimarranno in proprietà al soggetto attuatore, con vincolo di destinazione legato all'attività di interesse generale svolta dalla ONLUS, non è dovuto il contributo di costruzione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005, tenuto conto sia della circostanza che il soggetto attuatore non agisce per scopo lucrativo (requisito soggettivo ex art. 17.3, lett. c), del DPR 380/2001), sia del fatto che tali opere riguardano edifici ed impianti di interesse generale (requisito oggettivo di cui al citato art. 17.3, lett. c) del DPR 380/2001), come stabilito dall'art.

32.2 delle norme di attuazione del Piano delle Regole, nonché assimilabili ad opere di urbanizzazione eseguite da privati in attuazione dello strumento urbanistico vigente (vd. ulteriore fattispecie prevista dall'art. art. 17.3, lett. c) del DPR 380/2001).

ART. 8 – Garanzie e decadenze.

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore si impegna a prestare, al momento della stipula della presente convenzione, fidejussione di €....., obbligatoriamente rinnovabile fino alla data di collaudo e consegna delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, rilasciata da un primario Istituto di credito o Primaria Compagnia di Assicurazione.
2. In caso di violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato la fideiussione per l'importo delle opere pubbliche non eseguite, come da verbale redatto dall'Ufficio Tecnico in sede di verifica.
3. I relativi importi saranno utilizzati dal Comune per l'esecuzione delle opere medesime previste dal piano e non realizzate dal soggetto attuatore.
4. Potranno essere accordate proroghe in rapporto alla consistenza ed alla modalità di esecuzione delle opere, tenuto conto dell'efficacia temporale del Piano attuativo.

ART. 9 - Spese e tasse.

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e numero copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione , da consegnare al Comune entro sessanta giorni dalla stipula del

presente atto. Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto di cessione con il presente atto e quelle relative al successivo atto di identificazione catastale delle stesse.

2. Con riferimento agli asservimenti ad uso pubblico si invoca il trattamento fiscale più favorevole ed in particolare l'articolo 32 della Legge 28 gennaio 1973 numero 601.

ART. 10 - Alienazione delle aree del Piano attuativo.

1. Il soggetto attuatore, qualora proceda alla alienazione delle aree ad uso residenziale incluse nel Piano, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola che dovrà essere specificamente approvata dagli acquirenti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia :

“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione del piano attuativo stipulata con il Comune di VEDANO OLONA in data e trascritta in data , accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto ed ho dello stesso, dato lettura ai comparenti che approvandolo e confermandolo lo sottoscrivono con me Notaio.

Consta di fogli in parte dattiloscritti a sensi di legge da persona di mia fiducia e in parte a mano da me Notaio per intere pagine e fin qui in questa.

Vedano Olona, _____

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE
Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Aldegheri Daniele

IL “SOGGETTO ATTUATORE”

Il legale rappresentante