

## SCHEMA DI CONVENZIONE

(da tradursi in atto pubblico)

tra il Comune di Vedano Olona e il sigg. ...., regolante il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato relativo alla costruzione di un edificio residenziale bifamiliare, sito in Vedano Olona, via L. da Vinci, nell'ambito dell'area A.U.R.C.

L'anno duemilaquindici il giorno ..... del mese di ..... nello studio in ..... innanzi a me Dott. .... Notaio in ..... iscritto presso il Collegio Notarile di ..... , sono comparsi:

- il Sig. Aldegheri Daniele nato a Varese il 25/05/1964 domiciliato per la carica in Vedano Olona (VA) presso la Sede Municipale di P.zza San Rocco n. 9, il quale dichiara di intervenire al presente atto, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs n. 267/2000, in nome, per conto ed in rappresentanza del Comune di Vedano Olona con sede in Vedano Olona (VA) Piazza San Rocco n. 9 codice fiscale partita IVA 00317720126, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, nominato con Decreto Sindacale n. 18/2014 del 10.12.2014, autorizzato in virtù dei poteri allo stesso attribuito dallo Statuto Comunale nonché dalla deliberazione del Consiglio Comunale n..... del ....., esecutiva ai sensi di legge, decreto e deliberazione che in copia autentica vengono allegati al presente atto sotto la lettera "A e B", di seguito denominato "**Comune**"
- Sig. ...., nato a ....., il ....., residente in ....., via ....., n. ..., il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di proprietario, che nel presente atto verrà quindi chiamato "**Proprietario**"

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica, poteri e capacità a contrarre io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, col quale

### PREMETTONO CHE:

- a) i Sigg.ri ..... sono proprietari dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Vedano Olona, al fg. 3 con i mappali n. 9156-9158-9160, per una superficie catastale di mq. 1.380 complessivi;
- b) il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Vedano Olona approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 28.11.2012, entrato in vigore il 24.04.2013 con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 17, ricomprende detta area (mq. 1.367,00) in "Ambito Urbano di Completamento del Tessuto Esistente (A.U.R.C.).  
L'indice di fabbricabilità territoriale di detta area è pari a 0,40 mc/mq. Per interventi di nuova edificabilità che rispettano i parametri stabiliti per la classe A ai fini del contenimento dei

consumi energetici, è prevista una premialità di natura edificatoria con un incremento dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,2 mc/mq.

- c) In detta area, lo sviluppo edificatorio deve essere attuato con piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;
- d) i Sigg.ri Baroffio Emilia, Bernasconi Laura, Bernasconi Rita, Baroffio Erminio, Castiglioni Elena Rachele, Bernasconi Angela, Seghezzi Daniela, Seghezzi Dario, Seghezzi Elisa hanno presentato in data 19.05.2015, prot.n. 5055, regolare richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, per l'edificazione di un edificio residenziale bifamiliare per una volumetria di mc. 815,44 a fronte di una possibilità edificatoria massima di mc 820,20 (St x it = 1.367,00 mq x 0,60 mc/mq), costituita dai seguenti documenti:
- Tav. 01 / Estratti cartografici;
  - Tav. 02 / Rilievo planialtimetrico – stato di fatto;
  - Tav. 03 / Planimetria su base catastale;
  - Tav. 04 / Planimetria di progetto;
  - Tav. 05 / Planivolumetrico;
  - Tav. 06 / Planimetria aree in cessione;
  - Tav. 07 / Rilievo piani altimetrico U.M.I. n. 1;
  - Tav. 8 / Planimetria di progetto/sezioni schematiche;
  - Tav. 9 / Calcoli planivolumetrici;
  - Tav. 10/ Pianta Piano terra/primo/copertura;
  - Tav. 11/ Sezioni/prospetti;
  - Tav. 12/ Dimostrazione superamento Barriere Architettoniche;
  - Tav. 13/ Planimetria sistemazioni esterne;
  - Tav. 14/ Planimetria schema fognatura;
  - Tav. 15/ Particolare costruttivo
  - All. A / Relazione tecnica illustrativa;
  - All. B / Norme tecniche di attuazione Ambito A.U.R.C 2.1;
  - All. C / Schema di convenzione;
  - All. D / Computo metrico estimativo;
  - All. E / Rilievo fotografico;
  - All. F / Esame dell'impatto paesistico;
  - All. G / Relazione geologica e idrogeologica;
  - All. H / "Colonna Verde";
  - All. I / Relazioni/Dichiarazioni;
  - All. L/ Relazione tecnica L.10/91;
- redatti dall'Arch. Bruno Baroffio con studio in Vedano Olona (VA) – Via G. Marconi n. 26, in conformità alle norme urbanistiche vigenti.
- e) I Sigg.ri. .... assumono con il presente atto per loro stessi e per i propri loro futuri eventuali aventi causa a qualsiasi titolo tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione

Tutto ciò premesso, tra le parti,

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- Art. 1** Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente convenzione.
- Art. 2** La realizzazione del progetto di utilizzazione edilizia del terreno di cui in premessa avverrà in conformità alle clausole della presente convenzione degli elaborati del Permesso di Costruire e degli elaborati del P.G.T che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, cui integralmente si rimanda.
- Art. 3** Il Permesso di Costruire Convenzionato prevede la realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare; la consistenza dell'intervento, ai fini urbanistici, risulta di mc. 815,44 di volume, a fronte di una possibilità edificatoria massima di mc (St x it = 1.367,00 mq x 0,60 mc/mq) come meglio identificato nella tavola 09.
- Art. 4**
- a) Il Comune e il Proprietario convengono che l'attuazione delle previsioni del Permesso di Costruire Convenzionato avverrà in conformità ai patti contenuti nella presente convenzione e al progetto composto dagli elaborati già indicati in premessa;
- b) il Proprietario, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05 e s.m.i., si impegna alla corresponsione, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché alla corresponsione del contributo sul costo di costruzione, fatto salvo lo scomputo per opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dal Proprietario.  
Visto inoltre, che l'intervento contemplato dal Permesso di Costruire comporta la sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, il Proprietario per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna al versamento al momento del rilascio del singolo titolo edilizio abilitativo relativo all'intervento edilizio, 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..
- c) ai sensi dell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. relativo al vigente Piano di Governo del Territorio, essendo previste nell'ambito specifiche aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria, il Proprietario, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, provvede, con la stipula della Convenzione alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree destinate al prolungamento stradale di via L. da Vinci, per una superficie totale di circa 250 mq come meglio identificato nella tavola 04 allegato A).
- d) ai sensi dell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. relativo al vigente Piano di Governo del Territorio si dà atto che la cessione delle aree per parcheggi pubblici in misura pari ad almeno 5 mq per abitante teorico insediabile, così come previsto all'art. 32 punto 2 delle N.T.A del PGT :
- sup. min. asservita a parcheggio=  $(820,20 \text{ mc} / 180 \text{ mc/ab}) \times 5 \text{ mq/ab.} = 22,78 \text{ mq}$   
è stato previsto all'interno dell'UMI n. 2 del comparto AURC di via L. da Vinci.

Contestualmente il Proprietario, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano ad eseguire, sull'area di proprietà comunale adiacente all'UMI n.1 un'area parcheggio con 4 posti auto come meglio identificato nella tavola 04 allegato A)

- e) per il soddisfacimento degli oneri connessi alla monetizzazione delle aree a standard non direttamente cedute al Comune o asservite ad uso pubblico perpetuo, pertinenti agli interventi di cui al Permesso di Costruire Convenzionato, il Comune e il Proprietario convengono che l'importo complessivo di detti oneri, il cui valore unitario è stato determinato sulla base della perizia all'uopo effettuata ed afferente la congruità economica dell'importo unitario della monetizzazione delle aree pubbliche non cedute nell'ambito del P.d.C., redatta dal Responsabile del Servizio, risulta come di seguito determinato:

$$(820,20 \text{ mc}/180 \text{ mc/ab}) \times 18 \text{ mq/ab.} - 0,00 \text{ mq} (*) = 82,00 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = 4.920,00 \text{ €}$$

(\*): superficie area asservita ad uso pubblico

A tal fine si dà atto che tale somma è già stata versata presso la Tesoreria Comunale in data .....

- f) rimangono a carico del Proprietario tutte le opere previste nel Permesso di Costruire Convenzionato e quelle di sistemazione delle aree di proprietà privata e di allacciamento degli edifici alle reti dei servizi comunali, che sono previste nel progetto che lo stesso Proprietario ha presentato con il Permesso di Costruire Convenzionato; per quanto concerne gli allacciamenti alla rete della fognatura comunale, sarà assicurata la conformità degli scarichi alle disposizioni vigenti;

**Art.5** Premesso che sono a carico del Proprietario tutti i collegamenti ai pubblici servizi del costruendo fabbricato, sono altresì a loro carico:

**a) opere di urbanizzazione primaria:**

- nuovo tratto strada comunale denominata Via Leonardo da Vinci e relativo marciapiede;
- realizzazione area parcheggio di quartiere (n. 4 posti auto completo di aiuola) su area comunale adiacente all'UMI n.1;
- rete smaltimento acque meteoriche stradali e fognarie;
- rete elettrica di pubblica illuminazione inclusi pali e corpi illuminanti;
- rete telefonica,
- rete idrica
- segnaletica stradale orizzontale e verticale;

Le linee tecnologiche, da eseguirsi a cura dei richiedenti P.d.C., dovranno essere eseguite secondo le norme vigenti e a regole d'arte, e collegarsi alle reti municipali di Via Leonardo da Vinci nei punti assegnati dall'Amministrazione. I diametri di dette reti saranno verificati dall'Amministrazione la quale potrà ordinare un dimensionamento maggiore al fine di garantire i servizi nell'immediato circondario o secondo i piani generali dei servizi. Tali eventuali maggiori oneri non daranno luogo ad alcun compenso, così come non darà

luogo ad alcuna rivalsa l'eventuale futuro allacciamento di altre utenze, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Le opere di urbanizzazione previste sulle aree cedute saranno prese in carico dall'Amministrazione, dalla data di deliberazione della G.C. di acquisizione della materiale disponibilità delle opere stesse. Fino a tale data ogni onere di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sarà a carico dei richiedenti P.d.C., eredi o comunque aventi causa.

Qualora, all'atto della verifica della corretta esecuzione delle opere, le opere stesse non fossero riscontrate in perfetta efficienza in conformità alle norme vigenti e a perfetta regola d'arte, i richiedenti P.d.C. dovranno provvedere, a loro cure e spese, agli interventi all'uopo necessari prima della definitiva presa in carico dal Comune.

Poiché il costo delle opere di urbanizzazione primaria poste a diretta esecuzione della U.M.I. n. 1, come da progetto esecutivo presentato .....in data prot.n. ....ammontano in €. ....= ed il contributo concessorio pertinente all'intervento edificatorio previsto in base alle tariffe vigenti nel Comune all'atto di approvazione della presente convenzione è determinabile in € 7.234,16 (€/mc 8,82 x mc. 820,20), viene qui espressamente convenuto che il maggior importo derivante rimane a totale carico degli operatori il quale riconoscono che nulla gli verrà corrisposto a conguaglio da parte del Comune.

#### **b) opere di urbanizzazione secondaria**

il Proprietario in aggiunta a quanto sopra esposto si impegna alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria con le modalità (rateizzazioni, importi fidejussioni, adeguamenti, etc.) e con le tariffe vigenti nel Comune all'atto del rilascio del permesso di Costruire;

**Art.6** Il Proprietario, per sé, loro eredi o comunque aventi causa, allegano alla presente convenzione, polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_, per la complessiva cifra di euro \_\_\_\_\_ a garanzia del preciso e puntuale adempimento di quanto previsto al precedente art. 5 (opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

**Art.7** Il Proprietario si obbliga a tracciare a proprie cure e spese la delimitazione dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del Permesso di Costruire Convenzionato, con gli opportuni riferimenti e sulla tavola n° 04.  
I punti fissi approvati dal Comune si intendono definitivi ad ogni effetto.

**Art.8** Il Proprietario, qualora proceda alla alienazione dell'immobile oggetto della presente Convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile:

*"L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Vedano Olona in data ..... rep. n. .... accettandone tutti i relativi effetti formali e sostanziali. Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o di inadempienza degli stessi, il*

*Proprietario rimane obbligato in proprio e in solido nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione”.*

**Art.9** E' in facoltà del Comune dichiarare risolta di diritto la presente convenzione, incamerando quindi sia gli importi fideiussori che ogni importo a qualsiasi titolo versato al Comune, al verificarsi di una delle seguenti ipotesi:

- a) quando si siano violati gli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli e non si sia provveduto a ripristinare la situazione in conformità ai patti, nonostante l'invito del Comune e trascorsi 60 giorni dall'invito stesso;
- b) quando i lavori di costruzione delle opere e degli impianti pubblici non siano stati iniziati o completati alle date previste dalla convenzione o dagli atti connessi salvo gravi motivi di forza maggiore.

Le parti danno atto che dette azioni di autotutela dell'Amministrazione Comunale non sono esaustive e non pregiudicano, da parte della stessa, il ricorso sia alla giustizia ordinaria che amministrativa.

- Art.10**
- a) Tra il Comune e il Proprietario si conviene che la presente convenzione ha validità di anni 5 (cinque) a partire dalla data della sua stipulazione. Al riguardo, il Proprietario dà atto e riconosce che l'esatta osservanza degli impegni con essa assunti costituisce il presupposto necessario per il riconoscimento e mantenimento dell'agibilità dell'edificio da realizzarsi in attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato;
  - b) Ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le parti e approvata dal competente organo del Comune;
  - c) Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto, si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali, regolanti la materia urbanistica ed edilizia, ed alle norme del vigente PGT e del Regolamento Edilizio del Comune di Vedano Olona e ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

**Art.11** Le parti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari rinunciando all'iscrizione ipotecaria e sollevando il Conservatore da ogni responsabilità.

**Art.12** Tutti gli oneri e le spese relative e conseguenti alla presente convenzione (frazionamenti, atti notarili, ecc.) sono a carico del Proprietario, che invoca le agevolazioni fiscali previste dalla Legge.

Letto, confermato e sottoscritto, il presente atto composto da **12 articoli**.

Vedano Olona, li .....

IL PROPRIETARIO

.....

COMUNE DI VEDANO OLONA

.....