

COMUNE DI ABBIATEGRASSO
PROVINCIA DI MILANO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 12/2005 s.m.i.
(modificabile in relazione alle specificità del piano)

TRA

Il **Comune di Abbiategrasso** con sede in Abbiategrasso (MI) in Piazza Marconi n. 1, codice fiscale 01310880156, rappresentato da _____, nato a _____ il _____, domiciliato per l'incarico presso il Comune di Abbiategrasso (MI), in qualità di dirigente del _____ ed ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n°267 nonché sulla base del vigente statuto comunale ed in forza della disposizione del Sindaco _____ e che agisce in esecuzione delle deliberazione di Giunta Comunale del _____ n. _____ divenuta esecutiva ai sensi di legge, che si allegano in copia conforme al presente atto sotto le lettere "____";

E

il Signor _____ nato a _____ il _____, cod. fisc. _____ residente in _____;

la Signora _____ nata a _____ il _____, cod. fisc. _____ residente in _____;

in seguito denominato "Operatori"

PREMESSO

- a) che il Comune di Abbiategrasso è dotato di vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°28 del 17.05.2010 divenuto vigente a seguito di pubblicazione sul BURL serie inserzioni e concorsi n°40 del 06.10.2010, modificato e variato a seguito dell'approvazione della variante per la destinazione d'uso dei reliquati del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 18.12.2012, e dell'approvazione della variante al Piano delle Regole del P.G.T., intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 27.03.2019, varianti divenute esecutive a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L.;
- b) che l'Operatore è proprietario in Abbiategrasso di un'area della superficie di **m² 265.63**, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Abbiategrasso ai mappali **151 – 407 e 408** del foglio **30** della superficie catastale complessiva di **m² 246.12**;
- c) che gli immobili medesimi risultano classificati nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino approvato con D.G.R. n. 7/5983 del 02/08/2001, pubblicata sul B.U.R.L. 2° supplemento straordinario al n°40 del 05.10.2001 e in forza della vigenza del summenzionato PGT in: area inserita all'interno del perimetro zona I.C. zona di rinvio all'Iniziativa Comunale Orientata;
- d) che nel vigente P.G.T. l'area dell'intervento è così disciplinata "**Nuclei di antica formazione di evoluzione storica**" e "**Tessuto di recupero e conservazione**";

- e) che gli art. 60 e 61 delle Regole del Piano disciplinano le modalità di attuazione del P.G.T. e per tale area è previsto che la nuova costruzione avvenga attraverso intervento indiretto ovvero un piano attuativo, come disciplinato dall'art. 17;
- f) che l'Operatore in data _____ prot. gen. n. _____ ha presentato la proposta di piano attuativo;
- g) che il suddetto Piano attuativo e relativo schema di convenzione, è stato adottato dalla Giunta Comunale con la deliberazione n ____ del _____ e definitivamente approvato con la deliberazione n ____ del _____ allegate al presente atto sotto le lettere " _____";
- h) che ai sensi dell'art. 12 della L.R. n°12/2005 smi il presente atto convenzionale costituisce il presupposto per l'effettiva conformazione ed utilizzazione edificatoria dell'area sopra descritta nel rispetto della disciplina prevista nel presente piano attuativo e consente di presentare le istanze e/o le autorizzazioni necessarie per conseguire i titoli edilizi, con particolare riguardo a quella paesaggistica, ove prevista;

tutto ciò premesso come sopra definito e ritenuto come parte integrante e sostanziale della presente convenzione, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1.

Obbligo generale

1. L'Operatore si dichiara in grado di assumere e adempiere a tutte le obbligazioni contemplate nella presente convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi in esso contenuti, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi emessi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

Art. 2.

Trasferimento degli obblighi

1. Qualora l'Operatore proceda ad alienare le aree di cui alla presente convenzione, si obbliga a trasmettere agli acquirenti gli impegni e gli oneri conseguenti e derivanti dal presente atto.
2. Gli impegni assunti con la presente convenzione hanno natura ed effetti di oneri reali. L'Operatore si obbliga in solido per se e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dall'Operatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da diverse e 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 totale le garanzie prestate dall'Operatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, e le stesse siano state accettate dal Comune.

Art. 3.

Attuazione del Piano

1. L'Operatore per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a realizzare le opere, in congruenza alle previsioni del vigente P.G.T. e alle relative norme tecniche di attuazione, nonché agli elaborati del Piano attuativo di seguito elencati e conservati agli atti:
 - Tav. 1 : ESTRATTI CARTOGRAFIE e ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, INQUADRAMENTO e LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
 - Tav. 2 : STATO DI FATTO AREA e RETI TECNOLOGICHE
 - Tav. 3 : LOCALIZZAZIONE AREA EDIFICABILE, RILIEVO AREA E CALCOLO SUPERFICIE (ST) e DIST. dai CONFINI
 - Tav. 4a : CALCOLI PLANIVOLUMETRICI e VERIFICA INDICI URBANISTICI con CALCOLO di STANDARD
 - Tav. 4b : CALCOLO SUPERFICIE DRENANTE
 - Tav. 5 : DOC. FOTOGRAFICA con INSERIMENTO VOLUME di PROGETTO

Art. 4.

Caratteristiche del progetto urbanistico e quantità

1. Il progetto di piano attuativo ha per oggetto la definizione urbana mediante nuova edificazione con destinazione RESIDENZIALE dell'ambito urbano considerato;
2. Dati dimensionali del progetto urbanistico, indicati negli allegati, elaborati tav.3 – tav. 4a e tav.4b:
 - a. Superficie territoriale del piano: 265.63 mq.
 - b. Superficie catastale dell'area interessata: 246.12 mq.
 - c. Indice territoriale di progetto: 0.40 mq/mq.
 - d. SIp totale di progetto: 88.07 mq.
 - e. Volumetria di progetto: 290.62 mc.
 - f. Superficie ambientale Permeabile di progetto: 116.73 mq.
 - g. H massima di progetto: 7.00 mt (sottogronda edificio esistente adiacente)
 - h. Carico urbanistico indotto dal piano: 1.93 abitanti teorici
 - i. Dotazioni territoriali per abitante: 45 mq.
 - j. Aree Standard calcolate: 87.19 mq.
 - k. Aree per opere di urbanizzazione primaria: 0.00 mq. (urbanizzazioni esistenti)

ART. 5

Monetizzazione aree standard

1. La quota di superficie minima per standard indotta dall'intervento è pari a mq. 87.19 così determinata: $Mq\ 88.07\ (SIp\ di\ progetto) \times 3,30 = mc\ 290,63: 150 \times 45 = \mathbf{87.19\ mq.}$
2. L'operatore si obbliga a monetizzare il valore della superficie standard di mq. 87.19 poiché la cessione di detta superficie non è possibile.
3. In relazione alla mancata cessione l'operatore versa la somma di **€ 6975.20**, così determinato $\text{€}/mq\ 80 \times mq\ 87.19 = \text{€}\ 6975.20$ (diconsi Euro SEIMILANOVECENTOSETTANTACINQUE/20), determinata sulla base della Delibera

di Consiglio Comunale n. 44 del 30.04.2021 di determinazione degli oneri di urbanizzazione.

4. L'operatore, come sopra rappresentato, dichiara di aver versato la somma di € _____ mediante in data come risulta dalla ricevuta rilasciata dal Servizio Tesoreria e Cassa per conto del Comune di Abbiategrasso della Banca filiale di Abbiategrasso (bolletta n.), e di detta somma il Comune di Abbiategrasso, come sopra rappresentato, rilascia relativa quietanza.

Art. 6

Contributo di costruzione

5. L'operatore si impegna al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di cui all'art 16 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 in conformità ai criteri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo

Art. 7

Disciplina planivolumetrica e delle varianti

6. Dopo la registrazione e trascrizione della presente Convenzione l'Operatore potrà presentare domanda per ottenere il titolo abilitativo per l'edificazione in conformità al vigente Piano, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
7. È consentito all'operatore apportare modifiche al progetto, senza preventiva variante al presente atto, attraverso idoneo provvedimento della Giunta Comunale, qualora le modifiche da introdurre non alterino in modo sostanziale le impostazioni tipologiche e materiche previste negli elaborati grafici del progetto plani volumetrico autorizzato e ove esse non incrementano il dimensionamento quantitativo dell'intervento e quindi sulla quota di standard. Qualora l'incremento al carico urbanistico ovvero agli standard derivasse da cambiamenti di destinazione derivanti dall'inserimento di altre funzioni ammesse dal piano, si procederà nel rispetto delle norme del PGT e della Legge Regionale 12/2005 e smi.
8. Previo parere vincolante della Commissione del Paesaggio sono altresì consentite varianti al progetto, senza preventiva modifica alla presente convenzione, che nel rispetto dei limiti previsti dal Piano apportino modifiche ritenute meritevoli e migliorative.
9. Resta sempre impregiudicata la necessità, ove prevista dalle vigenti norme, della preventiva autorizzazione paesaggistica.

Art. 8

Agibilità e impegno di conformità delle opere

1. L'operatore si obbliga a presentare la richiesta di agibilità alla conclusione dei lavori di ogni singola edificando costruzione. La stessa sarà rilasciata a fronte della verifica degli adempimenti e degli obblighi inerenti il titolo edilizio e di quelli assunti con la presente convenzione.
2. L'operatore o suo avente causa si obbliga quale impegno di conformità a rispettare nella costruzione degli edifici i progetti i titoli abilitativi assentiti e riconosce al Comune, qualora a lavori ultimati le opere risultassero discordanti al titolo, ferme tutte le altre sanzioni previste dalle norme vigenti, una sanzione accessoria di € 5.000,00

Art. 9

Termine di efficacia e ultimazione

1. L'efficacia della presente convenzione viene fissata in 10 anni decorrenti dalla data di stipula della stessa.

2. Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito nel titolo edilizio, fatto salvo l'istituto della proroga del titolo, l'Operatore dovrà presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia istanza per ottenere un nuovo titolo edilizio per completare la parte non ultimata.

Art. 10

Rinvii

1. Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.
2. Con l'approvazione della presente convenzione l'area privata oggetto di piano assume, salvo diverse specifiche disposizioni indicate nelle norme del piano, l'osservanza della disciplina prevista dal Piano delle Regole per gli ambiti della città consolidata.

Art. 11

Spese e oneri di convenzionamento e disposizioni finali

1. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono assunte a proprio carico dall'Operatore che ne curerà la registrazione e la trascrizione. Espletata la registrazione e la trascrizione il Notaio avrà il dovere di far pervenire al Comune copia della presente convenzione;
2. L'Operatore si riserva di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale prevista dall'ordinamento;
3. Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, la parte cedente mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Abbiategrasso in data _____, prot. _____ che in copia conforme all'originale, al presente atto allego sotto la lettera "_____" e mi dichiara che, dalla data del rilascio del certificato suddetto, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Abbiategrasso, a riguardo delle aree cedute. Del presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su _____ fogli, ho dato lettura ai signori Compresenti, omessa per loro espressa, concorde rinunzia, la lettura degli allegati.

ABBIATEGRASSO lì

L'Operatore

Il Comune