

COMUNE DI ARESE
Permesso di Costruire Convenzionato
Art. 28 bis D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e s.m.i.
PROPOSTA DI CONVENZIONE

- il Comune di Arese in persona di _____ per la carica domiciliato presso il Municipio di Arese, il quale dichiara di intervenire al presente atto ed ivi unicamente agire in nome e per conto del Comune di Arese (c.f. 03366130155) quale funzionario per Decreto Sindacale n. ___ del _____, nonché in esecuzione di delibera Giuntale n. ___/_____, in seguito indicato come “Comune”.
- e
- la Società _____ cf/p. iva _____, in persona di _____ c.f. _____ il quale interviene in forza dei poteri conferiti come legale rappresentate in seguito indicata come “Operatore”.

PREMESSO

quanto appresso:

- a) La Società _____ con sede a _____ in Via _____ n. ____, c.f/p. Iva _____ è proprietaria di immobili contraddistinti come segue: al Catasto Fabbricati del Comune di Arese al Foglio ___ mappale _____ così come meglio risulta dall'estratto catastale (Tavola n. ___ allegato alla delibera di Giunta Comunale su allegata).
- b) Gli immobili di cui sopra per un'estensione complessiva di mq. _____ (_____/__) sono destinate dal vigente Piano delle Regole (P.d.R.) del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Arese, così come individuato sulle Tavole n. ___ allegata alla delibera di Giunta Comunale allegata, a *Nucleo Antica Formazione* art. 30 Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) di P.d.R..
- c) Il citato art. 30 delle N.T.A. del P.d.R. prevede che in luogo dei *Piani/programmi ... gli interessati potranno proporre al Comune una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, a condizione che gli interventi siano conformi alle prescrizioni del vigente P.G.T.*
- d) L'Operatore ha presentato in data _____ prot. n. ____, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 così come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014, il Permesso di Costruire Convenzionato (P.c.C.) a prevalente destinazione _____ relativo agli immobili di cui si tratta con i seguenti elaborati e documenti allegati alla delibera di Giunta Comunale n. ___ del _____, le cui parti dichiarano di averne piena conoscenza e che quanto in essi contenuto deve intendersi cogente e vincolante per l'attuazione del P.c.C., che si allegano alla presente Convenzione per fare parte integrante della stessa e precisamente:

ALLEGATO	TAV.	TITOLO	SCALA
A	1	Documentazione indicata all'art. 20 N.T.A. del P.d.R. ¹	

Per quanto riguarda i seguenti elaborati e documenti allegati al Premesso di Costruire n. ___ del _____, che non sono allegati al presente atto, le parti dichiarano di averne piena conoscenza e che quanto in esse contenuto deve intendersi cogente e vincolante per l'attuazione del P.c.C., e precisamente :

ALLEGATO	TAV.	TITOLO	SCALA
----------	------	--------	-------

B	2	Documentazione indicata all'art. 20 N.T.A. del P.d.R. ⁱⁱ	
---	---	---	--

- e) Le aree oggetto di P.c.C. non sono gravate da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che subordinino la realizzazione del P.c.C. ad autorizzazioni di altri Enti e/o Autorità.
- e1) Le aree oggetto di P.c.C. sono gravate da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che subordinino la realizzazione del P.c.C. ad autorizzazioni di altri Enti e/o Autorità e precisamente _____ per cui è stato ottenuto _____.
- f) Il P.c.C. è conforme alle previsioni del P.d.R. di P.G.T. ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione.
- g) I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti sono adottati e approvati, ai sensi dell'art. 14, comma 1 della L.R. 12/2005, dalla Giunta Comunale con l'applicazione delle disposizioni di cui al citato articolo 14.
- h) Sono state eseguite le indagini previste nelle tav. nn. 8a e 8b della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., come previsto dall'art. 49 delle N.T.A. del P.d.R., e più precisamente:
1. _____;
- h) La Giunta comunale ha deliberato l'approvazione del P.c.C. in data _____ con atto n.____.
- i) Il Comune ha comunicato all'Operatore l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del P.c.C. con contestuale invito a provvedere alla sottoscrizione della presente Convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si sottoscrive quanto segue, con riserva dell'approvazione di Legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda l'Operatore:

- 1) Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
- 2) Il P.c.C. delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle N.T.A. del P.d.R. di P.G.T. vigente, alle Norme di Attuazione (N.A.) del Piano dei Servizi (P.d.S.) di P.G.T. vigente, dei vigenti Regolamento Edilizio e Regolamento Locale d'Igiene, nonché alle norme di cui alla presente Convenzione oltreché in conformità alle previsioni degli elaborati e/o documenti progettuali allegati al permesso di costruire n. ___ del _____ agli atti del Comune. In attuazione del disposto dall'articolo 28 Bis del D.P.R. 380/2001 l'Operatore si impegna per sé e per i propri aventi causa a dare attuazione all'intervento previsto nella Relazione di P.c.C. (previo ottenimento della prescritta autorizzazione paesaggistica,) secondo quanto indicato nel cronoprogramma Tav. n. _____).
- Le parti danno atto che, a seguito della definitiva approvazione del P.c.C. l'Operatore potrà ritirare il Titolo Abilitativo relativo agli interventi.
- In sede esecutiva, saranno ammesse ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005, variazioni previo preventivo assenso del Comune.
- Non costituiranno variante al P.c.C. i diversi eventuali metodi di calcolo della capacità insediativa che venissero introdotti da strumenti urbanistici che dovessero entrare successivamente in vigore, fermo restando il Volume e/o la Superficie lorda di pavimento massimi qui assentiti.
- Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso previste nel P.c.C., e consentite dalle vigenti norme, saranno ammesse solo previo ottenimento di specifico titolo abilitativo e dietro il pagamento dell'eventuale maggior somma dovuta a titolo di contributo di costruzione, nonché di una somma pari al controvalore delle aree necessarie per l'eventuale integrazione della dotazione di standard urbanistici, determinata dal P.G.T. e sulla base delle valutazioni in vigore al momento della richiesta di variante, presso l'Amministrazione Comunale in ordine alla

monetizzazione dello standard.

La monetizzazione degli standard non potrà mai superare i limiti massimi previsti dal P.G.T..

In mancanza di delibere di carattere generale si procederà a seguito di specifica delibera di Consiglio Comunale.

- 3) Le parti danno atto che il contributo per l'urbanizzazione primaria dovuto per l'edificazione privata a fronte della volumetria assentita (Superficie lorda di pavimento) è determinato in € _____ (_____/__) corrispondenti a €/mc/mq ____ (___/__) di volumetria residenziale (Superficie lorda di pavimento _____) determinato ai sensi dell'art. 11 del *Regolamento dei contributi concessori* relativo all'applicazione dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 76/22.12.2004, nonché all'art. 43 della L.R. 12/2005.

Pertanto l'Operatore si impegna a versare la somma di _____ (_____/__), quale contributo alle opere di urbanizzazione generali, secondo le modalità previste dal successivo articolo 5.

Rimangono comunque a carico dell'Operatore i contributi e/o oneri per le estensioni e gli allacciamenti alle reti tecnologiche.

- 4) In relazione al disposto dal P.d.S. vigente le parti danno atto che:

a) l'Operatore non è tenuto a cedere alcuna area per l'urbanizzazione primaria;

b) mentre per l'urbanizzazione secondaria sarebbe tenuto a cedere mq ____ (_____/__) per la realizzazione di _____.

Non potendo procedere ad alcuna cessione per l'urbanizzazione l'Operatore ha proposto la sua monetizzazione per un importo di € _____ (_____/__) al mq., pari a complessive € _____ (_____/__). Detto importo è stato ritenuto congruo dal Comune ed è stato interamente versato dall'Operatore con bolletta n. ____ del _____.

Inoltre le parti danno atto che il contributo per le urbanizzazioni secondarie per l'edificazione privata a fronte della volumetria Superficie lorda di pavimento assentita è determinato in € _____ (_____/__) corrispondenti a _____ €/mc/mq (___/__) di volumetria residenziale (Superficie lorda di pavimento _____) determinato ai sensi dell'art. 11 del *Regolamento dei contributi concessori* relativo all'applicazione dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 76/22.12.2004, nonché all'art. 43 della L.R. 12/2005.

Pertanto l'Operatore si impegna a versare la somma di € _____ (_____/__), quale contributo alle opere di urbanizzazione generale, secondo le modalità previste dal successivo articolo 5.

- 5) Si determina inoltre che la quota convenuta per il contributo dell'urbanizzazione primaria e secondaria dovrà comunque, indipendentemente o meno dai titoli abilitativi, essere versata:

- 50% alla sottoscrizione della Convenzione;
- 50%, maggiorato dell'interesse legale, entro 6 (sei) mesi della sottoscrizione della Convenzione;

ciò al fine di garantire in maniera ineccepibile il rispetto della programmazione comunale.

A tal riguardo il Comune dichiara che l'Operatore ha già versato la prima rata degli oneri dovuti, pari ad € _____ (_____/__) con bolletta n. _____ del _____.

Il ritardo del versamento entro il termine sopra indicato darà luogo, a carico dell'Operatore, all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 per il mancato versamento del contributo di costruzione (art. 16/19 del D.P.R. n. 380/2001) rispetto alla scadenza temporale sopra convenuta.

Il Comune con specifico provvedimento motivato potrà modificare la scadenza di pagamento della seconda rata.

- 6) Il Comune concede all'Operatore di realizzare, a sua cura e spese, gli accessi carrai di cui alla Tav. n. ____ (allegata alla delibera di Giunta Comunale su allegata) e sarà facoltà del Comune di modificare tale previsione sulla base dei progetti esecutivi che verranno presentati.

Sarà a carico dell'Operatore l'onere relativo alle manutenzioni ordinarie e straordinarie di tali accessi.

Il piano di coordinamento per la sicurezza dovrà tener conto della presenza di attività e, per quanto possibile, garantire il regolare svolgimento dei servizi nonché la funzionalità delle strutture pubbliche, limitando al minimo necessario l'eventuale interruzione delle predette attività.

7) L'Operatore, in luogo della realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata con caratteristiche economico popolare, pari al ___% (___ per cento) della Volumetria massima ammissibile corrispondente mc ____, come stabilito dall'art. 51 delle N.T.A. del P.d.R. e dall'art. 23 delle N.A. del P.d.S., ha proposto, come previsto dall'art. 24 della N.A. del P.d.S., di versare al Comune quale indennizzo sociale la somma di € _____ (_____/___), determinata secondo i criteri definiti dall'art. 15 del Documento relativo alla determinazione dei parametri dell'edilizia convenzionata approvato con atto di Consiglio Comunale n. 6/10.1.2006 e successivo aggiornamento con atto di Consiglio Comunale n. 17/09.03.2010; il Comune, in sede di approvazione del P.c.C. ha accettato tale proposta.
La predetta somma di € _____ (_____/___) è già stata versata con con bolletta n. _____ del _____.

8) L'Operatore, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli all'atto della stipulazione della presente Convenzione ha consegnato al Comune, che accetta, le seguenti fidejussioni bancarie o polizze cauzionali assicurative di primaria compagnia:

a) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € _____ + 45% = € _____ (_____/___) pari all'importo dovuto a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento relativi a tutti i fabbricati ed al corrispettivo di cui ai precedenti artt. 3 e 4;

b) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € _____ (_____/___) a garanzia delle verifiche e della realizzazione delle opere ai fini del rispetto della qualità acustica dell'area e degli edifici di cui al successivo art. 9.

Le garanzie rimarranno in essere fino a esplicita e formale liberatoria da parte del Comune.

A seguito dell'adempimento delle obbligazioni assunte dall'Operatore le garanzie potranno essere svincolate o ridotte proporzionalmente come segue:

- polizza di cui alla precedente lettera a) al versamento degli oneri di urbanizzazione sulla base dei singoli titoli abilitativi o dell'adempimento delle obbligazioni di cui al precedente articolo 5;
- polizza di cui alla precedente lettera b) alla presentazione di idonea certificazione, ovvero altro idoneo atto, rilasciata dagli Enti competenti.

Le parti danno atto che l'importo complessivo di dette garanzie non supera € 1.000.000,00 (Euro un milione/00) e quindi non si è resa necessaria la preventiva accettazione del Comune in merito all'idoneità dell'Ente fidejussore ai sensi del vigente Regolamento Comunale in materia di contributi di costruzione ex art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Si da atto che sulle polizze è stata riportata la seguente specifica clausola: *In caso di insolvenza, previa infruttuosa diffida a mezzo di R.A.R., decorsi infruttuosamente 30 (trenta) giorni dal ricevimento della stessa, il fideiussore corrisponderà, mediante assegno circolare, la quota richiesta, a semplice richiesta del Comune.*

9) L'Operatore si impegna ad eseguire le nuove verifiche di indagine acustica sull'area ove sorgerà l'intervento privato, così come definito dall'art. ___ delle N.A. del P.c.C., ed inoltre, a realizzare a propria cura e spese tutti gli interventi sugli edifici al fine del rispetto della normativa in materia di igiene acustica di cui alla L.R. 13/2001.

10) Le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione sono assunte dall'Operatore per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; gli aventi causa a titolo particolare saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi. L'Operatore nell'alienazione delle aree di sua proprietà potrà chiedere di essere esonerato dalle obbligazioni assunte con il presente atto previa contestuale assunzione di tali oneri da parte dei nuovi proprietari o dei rimanenti Lottizzanti e di consegna di fidejussione di valore pari

a quello previsto dalla presente Convenzione al netto di eventuali riduzioni già operate dal Comune.

- 11) Le spese di registrazione della presente Convenzione sono a carico dell'Operatore che richiede l'applicazione di tutte le vigenti norme di agevolazione.
- 12) Nell'atto di rilascio del Permesso di Costruire è stata determinata la quota di contributo di cui all'art. 48 L.R. 12/2005 ed art. 16 D.P.R. 380/2001.
- 13) Le Parti danno atto che la presente Convenzione viene stipulata entro 3 (tre) mesi dall'avvenuta esecutività della deliberazione di definitiva approvazione del Permesso di costruire Convenzionato.
 - 13.1) Le parti danno atto che trascorsi più di 3 (tre) mesi dall'avvenuta esecutività della deliberazione di definitiva approvazione del P.c.C. e non avendo il Comune esercitato il diritto di risoluzione della Convenzione stessa l'Operatore ha versato un importo pari a € 250,00 (duecentocinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, in considerazione del fatto che il ritardo è da imputarsi all'Operatore stesso.
- 14) In sede di sottoscrizione della Convenzione al Funzionario Comunale delegato alla sottoscrizione dell'atto è altresì attribuito ogni altro adempimento, ricognizione e verifica che si dovesse rendere necessaria ai fini della sottoscrizione dell'atto convenzionale.
- 15) Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.
- 16) Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, ivi comprese quelle della revisione legale della bozza di Convenzione, queste ultime quantificate in € _____ (_____/___), saranno a carico dell'Operatore che si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali previste dalla vigente Legislazione. La somma di € _____ (_____/___) è già stata versata con bolletta n. ___ del _____ alla Tesoreria comunale,
- 17) La presente convenzione ha validità di anni 4 (quattro) a partire dalla data della sua sottoscrizione.
- 18) Il presente atto non è soggetto a pubblicità immobiliare, non essendo la medesima prevista da alcuna norma e non comportando limitazioni di diritti di terzi, effetti costitutivi di diritti reali, opponibilità ai terzi, necessità di dirimere conflitti tra acquirenti di medesimi diritti, ragioni di garantire continuità di formalità pubblicitarie, effetti di pubblicità notizia o comunque effetti riconducibili a quanto sopra

Letto, confermato e sottoscritto,

L'Operatore

Il Comune di Arese

E richiesto al sottoscritto _____, in qualità di _____ del _____, di procedere alla mera autenticazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 2703 e segg. del Codice Civile, secondo le modalità stabilite dell'art. 72 della L. 16.2.2013 n.89, dei seguenti comparenti, della cui identità sono certo, alla presente scrittura privata redatta dalle parti stesse, rinunciando all'attività di ispezione, accertamento, informazione e chiarimento, lo certifico che le persone infraindicate:

♣ Sig. _____ nato a _____ il
_____ c.f. n. _____ identificato mediante
_____;

♣ Sig. _____ nato a _____ il
_____ c.f. n. _____ identificato mediante
_____;

hanno apposto alla mia presenza la propria sottoscrizione in calce al suesteso documento (ed a margine di ogni foglio intermedio e di ogni allegato) costituito da n. ____ pagine che precede, presso la sede del palazzo del Municipio del Comune di Arese, Via Roma 2, Arese (MI), il giorno --- del mese ---- dell'anno ---- alle ore ---.

Inoltre l'atto viene conservato a raccolta salvo contraria volontà delle parti (nel qual caso viene restituito l'originale) e comunque se l'atto è soggetto a pubblicità immobiliare o commerciale. Quindi, in questo caso, l'atto rimane a raccolta, salvo che le parti ne richiedano la restituzione.

In fede

ⁱ Gli elaborati sono da definirsi sulla base dello specifico intervento proposto.

ⁱⁱ Gli elaborati sono da definirsi sulla base dello specifico intervento proposto.