

BOZZA DI CONVENZIONE

per l'attuazione del Permesso di costruire n. ____ del _____ prot. n. _____

Sommario

Premesse	
<i>TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI</i>	3
Art. 1) Richiamo delle premesse.....	3
Art. 2) Soggetto Attuatore	4
Art. 3) Garanzia relativa ai titoli di proprietà	4
Art. 4) Esecuzione del programma	4
Art. 5) Utilizzazione edificatoria	4
Art. 6) Standard	5
Art. 7) Cessione di aree, asservimento ad uso pubblico e monetizzazioni	5
Art. 8) Manutenzione e custodia della aree cedute ed asservite ad uso pubblico	6
Art. 9) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativo collaudo.....	6
Art. 10) Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.....	8
Art. 11) Garanzie fidejussorie.....	9
<i>TITOLO II – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE</i>	10
Art. 12) Vincoli d'inedificabilità.....	10
Art. 13) Condizioni per il rilascio del permesso di costruire o per l'efficacia di altro titolo abilitativo.....	10
Art. 14) Durata della convenzione.....	10
Art. 15) Spese	10
Art. 16) Obblighi in caso di successione	10
Art. 17) Efficacia delle obbligazioni.....	11
Art. 18) Trascrizione.....	11
Art. 19) Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile.....	11
Art. 20) Trattamento fiscale.....	11
Art. 21) Certificato di destinazione urbanistica	11

L'anno _____, il giorno _____, del mese di _____ in _____.

Avanti a me _____ Notaio residente in _____ iscritto al Collegio Notarile di _____.

Tra

il Comune di Buccinasco (nel seguito dell'atto: "Comune"), con sede in Buccinasco (MI), via Roma 2 (C:F: 03482920158) qui rappresentato da _____, domiciliato per la carica in Buccinasco presso la Sede Comunale

e

il seguente soggetto (nel seguito dell'atto: "Soggetto Attuatore")
la Società con sede in _____, via _____ (Partita Iva e Codice Fiscale _____) iscritta a _____, qui rappresentata da _____ nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica in _____ - il quale interviene alla stipula del presente atto in qualità di _____.

Detti componenti della cui identità personale sono certo e che, avensio i requisiti di legge, rinunciano d'accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Premesso

Che la Società _____ è proprietaria delle seguenti aree in Comune di Buccinasco, distinte in C.T. / N.C.E.U. di detto Comune come segue:

foglio _____ mappali _____

foglio _____ mappali _____

per una superficie complessiva di circa mq _____;

Che dette aree, in base al P.G.T.. Vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°6/07 del 25/01/07, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bolettino Ufficiale della Regione Lombardia n° 5 del 14/02/07, sono disciplinate come segue:

- zona _____ per una superficie di mq _____
- zona _____ per una superficie di mq _____

come da certificato di destinazione urbanistica allegato sotto la lettera “ _____”

Che il P.G.T. vigente prevede per dette aree l’attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato;

Che su dette aree sono ammesse le seguenti destinazioni: _____;

Che con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____ è stato approvato lo schema di convenzione tipo;

Che con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____ è stato determinato il valore delle aree di monetizzazione;

Che il Soggetto Attuatore ha presentato richiesta di Permesso di costruire convenzionato prot. n. ____ in data ____ costituito dai seguenti elaborati:

tav. 1)	_____
tav. 2)	_____
...	
Elab. A)	_____
Elab. B)	_____
...	

Che il Permesso di costruire n. ____ del ____ prot. n. ____ è stato predisposto in conformità alle previsioni del Piano del Governo del Territorio Vigente e secondo le disposizioni della Legge Regionale n°12/05;

Tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue

TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Art. 1) Richiamo delle premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto

Art. 2) Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore del presente Permesso di costruire n. ____ del ____ prot. n. ____ è la Società _____ e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

Art. 3) Garanzia relativa ai titoli di proprietà

Il Soggetto Attuatore garantisce che i beni sopra descritti sono di sua piena proprietà e disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

Art. 4) Esecuzione del programma

L'esecuzione del Permesso di costruire n. ____ del ____ prot. n. ____ è disciplinata dai criteri operativi che seguono unitamente a quanto prescritto nella documentazione e negli elaborati del progetto indicati nella premessa.

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e loro aventi causa a procedere all'utilizzazione edificatoria ed all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi in conformità alle previsioni della presente convenzione e con gli strumenti previsti dalle vigenti leggi (permessi di costruire, D.I.A.), all'uopo predisponendo specifici progetti esecutivi in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni degli elaborati tecnici e progettuali del Permesso di costruire n. ____ del ____ prot. n. ____, a partire dalla data di validità del presente atto e secondo le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nel Regolamento Edilizio del Comune di Buccinasco, nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Al momento della ultimazione delle costruzioni, dovranno già essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi alle stesse afferenti.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e i relativi allacciamenti è da ritenersi necessario presupposto al rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

In fase di esecuzione potranno essere apportate, con approvazione di preventiva variante del Permesso di costruire n. ____ del ____ prot. n. ____, le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione della pratica originaria, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

Art. 5) Utilizzazione edificatoria

I dati quantitativi dell'intervento sono di seguito elencati:

Superficie territoriale (ST):

_____ mq

Superficie lorda di pavimento (SLP):

_____ mq di cui:

- _____ mq destinati a _____
- _____ mq destinati a _____
- _____ mq destinati a _____

Cessione di aree

_____ mq di cui:

- _____ mq per aree a standard destinate a _____
_____ di cui _____ mq (standard minimo di legge)
- _____ mq per aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria

Aree private di uso pubblico

_____ mq di cui:

- _____ mq per aree destinate a parcheggi di uso pubblico
- _____ mq per aree private ad uso pubblico destinate a _____

Monetizzazioni

_____ mq

Art. 6) Standard

In relazione ai disposti della legge regionale n°51/75 come modificata dalla legge regionale n° 1/2001, oltre alle disposizioni di cui alle NTA Vigenti, a fronte dell'utilizzazione edificatoria di cui all'articolo precedente, sono calcolate le seguenti quantità di standard minimo.

Standard minimo

_____ mq di cui:

- _____ mq per residenza
- _____ mq per terziario e commerciale
- _____ mq per industria ed artigianato

Art. 7) Cessione di aree, asservimento ad uso pubblico e monetizzazioni

In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo, in merito allo standard minimo, il Soggetto Attuatore cede, contestualmente alla firma del presente atto, senza corrispettivo in denaro e senza qualsivoglia altra pretesa a tale titolo, al Comune che accetta la proprietà di aree per standard aventi una superficie di _____ mq.

Il Soggetto Attuatore, inoltre, si obbliga per sé o aventi causa ad asservire ad uso pubblico le aree identificate nella tavola _____ per un totale di _____ mq.

Essendo la somma delle aree cedute ed asservite ad uso pubblico in qualità di standard, pari ad un totale di _____ mq, inferiore alle aree minime a standard richieste pari a _____ mq, il Soggetto Attuatore si obbliga a versare come monetizzazione, ai sensi dell'art.12 lettera a) della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n°60 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente alla firma della presente convenzione, la somma di _____ €, pari a _____ mq x _____ €/mq.

Il Soggetto Attuatore cede, oltre a quanto sopra specificato, senza corrispettivo in denaro e senza qualsivoglia altra pretesa a tale titolo, al Comune che accetta la proprietà di ulteriori aree per una superficie di _____ mq per urbanizzazioni primarie.

Con successivo atto, previo espletamento dei relativi frazionamenti catastali, e prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, e comunque entro i termini di validità della presente convenzione, si procederà, a cura e spese del Soggetto Attuatore, alla esatta identificazione catastale delle aree cedute e previste in cessione.

Il Soggetto Attuatore garantisce sin d'ora la provenienza delle aree oggetto della presente clausola, e la loro libertà da servitù, pesi, ipoteche, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in genere, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica previsti per ognuna di esse, nonché l'avvenuta eventuale bonifica o messa in sicurezza, prima della utilizzazione edificatoria e della loro cessione al Comune.

Art. 8) Manutenzione e custodia della aree cedute ed asservite ad uso pubblico

Le aree cedute rimangono in possesso e custodia al Soggetto Attuatore fino al collaudo delle opere di urbanizzazione su di esse previste dal presente Permesso di costruire n. ____ del ____ prot. n. ____.

Dal momento della redazione del verbale di collaudo verrà trasferito al Comune unitamente alla proprietà delle opere anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime, intendendosi che fino ad allora la manutenzione sarà a carico del Soggetto Attuatore.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per la buona conservazione delle aree asservite ad uso pubblico rimarrà a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa.

Art. 9) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativo collaudo

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico, dagli elaborati concernenti le opere di urbanizzazione e dalla previsione di massima di spesa, nonché a quanto sarà previsto dai progetti esecutivi e dai relativi computi metrici estimativi, che saranno assentiti con permesso di costruire gratuito o con altro titolo abilitativo, le seguenti opere, tutte riportate nelle tavole sopra citate.

Opere di urbanizzazione primaria

- _____;
- _____;
- ...

Opere di urbanizzazione secondaria

- _____;
- _____;
- ...

Dette opere, meglio identificate nelle tavole _____ e negli elaborati _____ sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore che si impegna, per sé e suoi aventi causa, ad eseguirle secondo i citati schemi progettuali.

I progetti esecutivi delle opere sopra descritte (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) saranno predisposti a cura e spese del Soggetto Attuatore, secondo i disposti della legge 11 febbraio 1994 n°109 e successive modifiche ed integrazioni e relativi regolamenti di attuazione, in accordo con il Comune, secondo criteri di qualità e la loro esecuzione avverrà sotto la vigilanza del Comune, che potrà istituire a propria cura ed a spese del Soggetto Attuatore, un organo di vigilanza sia per la validazione dei progetti sia per la verifica in fase esecutiva.

Dette opere, il cui importo, secondo gli allegati computi metrici estimativi, redatti nel rispetto dei Listini Regionali, ammonta ad € _____ per le opere di urbanizzazione primaria, e ad € _____ per le opere di urbanizzazione secondaria, saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione per l'ammontare massimo complessivo di € _____.

Le eventuali variazioni in aumento di dette opere non saranno ammesse a scomputo oneri.

In caso di riduzione dei citati importi per opere di urbanizzazione, saranno ammessi a scomputo oneri, solo le opere effettivamente realizzate.

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire entro i termini di validità del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo garantendo in ogni caso l'esecuzione anticipata funzionale per garantire l'agibilità degli edifici in progetto e previsti dal Permesso di costruire n. ____ del ____ prot. n. ____.

Le opere dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni date dal Comune e collaudate (con collaudo in corso d'opera) a spese del Soggetto Attuatore da un tecnico abilitato incaricato dal Comune.

Il collaudo dovrà avvenire, anche per lotti funzionali, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta ultimazione.

In caso di inerzia dell'Amministrazione in merito al collaudo, previo atto di messa in mora da parte del Soggetto Attuatore e dopo l'inutile decorso di un ulteriore termine di 60 giorni, gli

oneri di manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione cesseranno di gravare sul Soggetto Attuatore.

Nel caso di cui al punto precedente saranno altresì svincolati, dal collaudo delle medesime opere di urbanizzazione, i certificati di agibilità per gli edifici attinenti le specifiche opere di urbanizzazione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese dello stesso rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti, quando esso non abbia provveduto tempestivamente alla loro esecuzione ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

Nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e fino alla loro consegna, il titolo giuridico in base al quale il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa deterrà le relative aree sarà di "possesso precario".

Art. 10) Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle comunali vigenti, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n°42 del 2/7/2003, ammontano complessivamente ad € _____ di cui:

- oneri per urbanizzazione primaria € _____
 - di cui per _____ (_____ € / mc x (_____ x 3,3) mc) = € _____
 - di cui per _____ (_____ € / mq x _____ mq) = € _____
- oneri per urbanizzazione secondaria € _____
 - di cui per _____ (_____ € / mc x (_____ x 3,3) mc) = € _____
 - di cui per _____ (_____ € / mq x _____ mq) = € _____

Il Soggetto Attuatore, in riferimento agli oneri sopra calcolati pari ad un totale di € _____ ed alle opere a scomputo di cui al precedente articolo pari ad un totale di € _____ e quindi per la differenza pari ad un totale di € _____ si impegna per sé e per i propri aventi causa a versare al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire in unica soluzione ovvero con le modalità e rateizzazioni previste dal Comune un conguaglio di €/mq _____.

Il calcolo sull'ammontare degli oneri è stato calcolato sulla base delle vigenti tabelle e verrà aggiornato al momento della richiesta dei titoli abilitativi; qualora la cifra risultante dovesse superare l'ammontare delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore si impegna a versare la differenza mentre nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui le opere realizzare dovessero risultare di costo superiore a quello degli oneri.

Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, è altresì tenuto a versare al Comune di Buccinasco all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e secondo i modi ed i termini vigenti nel Comune, il contributo sul costo di costruzione.

Art. 11) Garanzie fidejussorie

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli il Soggetto Attuatore, all'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune di Buccinasco le seguenti polizze fidejussorie / fideiussioni bancarie "a prima richiesta", con durata annuale e rinnovo automatico, rilasciate da primaria compagnia d'assicurazione / istituto bancario, per un totale di € _____:

- polizza/fidejussione per € _____ in corrispondenza degli impegni assunti all'art. 9 pari al valore delle opere di urbanizzazione; detta fideiussione è soggetta a svincolo proporzionale, da effettuarsi con cadenza trimestrale per l'importo corrispondente alla somma del 90% dei valori dei SAL inerenti l'esecuzione delle opere in oggetto redatti nel periodo cui si riferiscono, dovendosi considerare il residuo 10% quale garanzia per le eventuali opere o interventi richiesti in sede di collaudo. Le quote della fideiussione non svincolate in corso d'opera saranno svincolate, proporzionalmente alle singole opere completate, a seguito dell'approvazione dei relativi atti di collaudo. In caso di mancata tempestiva esecuzione delle opere di cui al precedente art. _____ o delle opere ordinate dal collaudatore, e dopo opportuna diffida ad adempiere, nel termine perentorio di 60 giorni, il Comune provvederà d'ufficio avvalendosi della suddetta garanzia fidejussoria;
- polizza/fidejussione per € _____ a garanzia dell'adempimento di quanto previsto al precedente art. 10 per i previsti oneri di urbanizzazione; detta fideiussione è soggetta a svincolo proporzionale in riferimento alle obbligazioni già assolte.

Tutte le fidejussioni di cui sopra sono intese tra le parti - e come da clausole apposite contenute nei relativi contratti con la Compagnia Assicuratrice / Banca - a prima richiesta, con esclusione della proponibilità d'eccezioni da parte del Soggetto Attuatore e della Compagnia Assicuratrice / Banca in caso di escussione delle polizze da parte del Comune.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficaci tali polizze / fidejussioni fino all'integrale assolvimento degli obblighi cui esse si riferiscono.

TITOLO II – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 12) Vincoli d'inedificabilità

Il Soggetto Attuatore s'impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree private indicate nella tavola di azionamento del Permesso di costruire n. ____ del ____ prot. n. ____.

Art. 13) Condizioni per il rilascio del permesso di costruire o per l'efficacia di altro titolo abilitativo

Il rilascio dei permessi di costruire, ovvero l'efficacia di altro titolo abilitativo per le opere edilizie previste dalla presente convenzione è subordinato alla dimostrazione da parte dei richiedenti del rispetto di tutte le disposizioni statali, regionali e comunali vigenti in materia di scarichi nella fognatura, nei corsi d'acqua e nel sottosuolo.

Dovranno essere inoltre rispettate tutte le disposizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico ed acustico e di illuminamento di cui alla Legge Regionale 27 marzo 2000 n°17.

Art. 14) Durata della convenzione

La durata della convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art.8 della Legge 7 agosto 1967 n° 765, è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

Art. 15) Spese

Tutte le spese per il collaudo tecnico e amministrativo delle opere, i diritti di rogito per la stipulazione dell'atto e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 16) Obblighi in caso di successione

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Programma di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, dovrà trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.

Sia nell'ipotesi d'alienazione dell'intero comprensorio, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, il Soggetto Attuatore ed i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo resterà comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune.

Il Comune fa sin d'ora espressa riserva d'azione ai sensi dell'art. 1274 c.c..

Art. 17) Efficacia delle obbligazioni

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci per il Soggetto Attuatore e per i loro successori o aventi causa, mentre diverranno efficaci per il Comune di Buccinasco soltanto dopo la stipulazione della presente convenzione.

Art. 18) Trascrizione

La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del Soggetto Attuatore

Art. 19) Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

La presente convenzione potrà essere integrata e/o precisata in sede notarile, senza necessità di ulteriori e precedenti approvazioni, per tutto ciò che attiene all'identificazione catastale delle aree e/o puntualizzazione di clausole e condizioni patrimoniali e fiscali a richiesta del Notaio rogante.

Art. 20) Trattamento fiscale

Si chiede l'applicazione di ogni favorevole beneficio fiscale e, in particolare dell'art. 20, della legge 28.01.1977, n. 10, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio di permessi di costruire.

Art. 21) Certificato di destinazione urbanistica

In ottemperanza al disposto dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 si allega al presente atto sotto la lettera “ ____ ” il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree di cui alla presente convenzione rilasciato dal Comune di Buccinasco.

Letto, confermato e sottoscritto.

Buccinasco li _____