

COMUNE DI INDUNO OLONA

(Provincia di Varese)

P.A. “Pantini”

OGGETTO: Convenzione

Induno Olona, marzo 2022

Committente

Lagattolla Chiara

CONVENZIONE URBANISTICA

Convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Induno Olona e i soggetti lottizzanti per l'esecuzione di un **Piano di Attuativo di iniziativa privata denominato "Pantini"**

tra:

- **Collitorti Massimo** nato a Varese, il 18.01.1962 , architetto, domiciliato per la carica a Induno Olona presso il palazzo municipale, che interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile del settore territorio e come tale in legale rappresentanza del Comune di Induno Olona (codice fiscale) e che agisce in esecuzione del decreto di nomina sindacale n. 10/2021 del 01.06.2021 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, di seguito nominato "**Comune**";
- **Lagattolla Chiara** nata a Milano (MI), il 03.11.1975, C.F. LGT CHR 75S43 F205Y, residente a Induno Olona (VA) in via C. Pantini n. 7 che agisce sia in proprio nome di seguito nominata "**Lottizzante**"

PREMESSO

- a) Che la Lottizzante **Lagattolla Chiara** è proprietaria dell'area posta in Comune di Induno Olona così distinta nelle mappe e registri censuari del Comune predetto, catasto terreni e fabbricati:

C.T.	Fg. 9	Particella 7234	Ha 0.00.70					
C.T.	Fg. 9	Particella 5441	Ha 0.87.60					
N.C.E.U.	Fg. 18	Particella 5441	sub. 2	Cat. C6	Cl. 9	Con. 35 mq.	Rend. € 99.42	
N.C.E.U.	Fg. 18	Particella 5441	sub. 3	Cat. C6	Cl. 8	Con. 58 mq.	Rend. € 140.79	
N.C.E.U.	Fg. 18	Particella 5441	sub. 4	Cat. A2	Cl. 3	Vani 5,5	Rend. € 497.09	
N.C.E.U.	Fg. 18	Particella 5441	sub. 6	Cat. C6	Cl. 9	Con. 26	Rend. € 73.85	
N.C.E.U.	Fg. 18	Particella 5441	sub. 502	Cat. A2	Cl. 3	Vani 8	Rend. 723.04	
N.C.E.U.	Fg. 18	Particella 5441	sub. 503	Cat. A2	Cl. 3	Vani 8	Rend. 723.04	

In particolare la particella n. 5441 sub. 501 è individuata al catasto fabbricati come BCNC a tutti i subalterni (giardino, locale caldaia, portici e piscina).

- b) Che detti immobili confinano, a corpo, in linea di contorno a partire da Nord in senso orario con i mappali n. 10409, 4521, a Est con la via Pantini, a Sud con il mappale 6803, a Ovest con i mappali 7444, 4454, 7174, 7173, 8051, 8049.
- c) Che l'area di proprietà della Lottizzante ha una superficie reale, misurata con metodo celerimetrico e calcolata con programma CAD di mq. 8.483,00 e risulta essere classificata come segue:
- sede stradale (via Pantini) per 380,00 mq;
 - area inserita in zona "Aree residenziali in contesti agro-ambientali" (art.51 del Piano delle Regole) per 8.103,00 mq.
- d) Che l'area interessata è collocata all'interno della perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e che l'area stessa è completamente servita dalle urbanizzazioni primarie e secondarie.
- e) Che l'area interessata insiste in classe di fattibilità idrogeologica "IIB" – Fattibilità con modeste limitazioni;
- f) Che il progetto del Piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:
- Allegato 1 - Domanda di Piano Attuativo ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
 - Allegato 2 – Titolo di proprietà;
 - Allegato 3 – Relazione tecnica;
 - Allegato 4 – Norme tecniche di attuazione;
 - Allegato 5 – Relazione tecnica opere di urbanizzazione;
 - Allegato 6 – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
 - Allegato 7 - Tavola 1 - Inquadramento urbanistico;
 - Allegato 8 - Tavola 2 – Rilievo fotografico;
 - Allegato 9 - Tavola 3 – Rilievo stato di fatto;
 - Allegato 10 – Tavola 3A – Rilievo stato di fatto e planimetria di progetto;
 - Allegato 11 - Tavola 4 – Planimetria di progetto;
 - Allegato 12 - Tavola 5 – Rendering 3D - sezione ambientale;
 - Allegato 13 - Tavola 6 – Opere di urbanizzazione – particolari – sezioni;
 - Allegato 14 - Tavola 7 – Progetto reti infrastrutture;
 - Allegato 15 – Schema di Convenzione;
- g) Che dal punto di vista tecnico e urbanistico il detto Piano attuativo è stato sottoposto

all'esame della Commissione Urbanistica, nella seduta del 14 ottobre 2021;

- h) Che con deliberazione della Giunta Comunale n. del il Piano attuativo è stato adottato.
- i) Che successivamente il Piano Attuativo è stato sottoposto al deposito ed alle eventuali osservazioni ed opposizioni dal al
- j) Che sono / non sono state presentate osservazioni ed opposizioni in proposito;
- k) Che con deliberazione della Giunta Comunale n. del il Piano Attuativo è stato definitivamente approvato;
- l) Che l'iter autorizzativo di detto Piano Attuativo è di competenza esclusiva dell'Amministrazione Comunale;
- m) Che la Lottizzante ha dichiarato di essere in grado di assumere gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato

VISTE

La legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
I DD.MM. 1 aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968 n. 1444;
La Legge 28 gennaio 1977 n. 10 per le parti in vigore;
La Legge Regionale n. 12 del 2005 e successive modificazioni ed integrazioni;
La Legge Regionale 26 maggio 2016 n. 14

l'anno il giorno del mese di nell'ufficio tra le parti sopra citate si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto riguarda il Comune ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la Lottizzante.

ART. 1 – VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 – AUTORIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Il Comune da atto che il Piano Attuativo di cui alla presente convenzione, in conformità agli elaborati progettuali elencati in premessa, verrà realizzato secondo le modalità ed alle

condizioni di seguito precisate.

Tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla data di ricevimento, da parte della Lottizzante, della comunicazione con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano Attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

Fermi restando i termini di cui all'art. 9 per la consegna delle opere di urbanizzazione, tutti gli interventi previsti nel Piano Attuativo dovranno essere ultimati nel termine massimo di 1 anno.

I progetti delle opere di urbanizzazione e le relative eventuali varianti saranno assentiti con formali provvedimenti comunali.

Il Comune potrà concedere proroghe dei termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione qualora in fase di esecuzione siano sopravvenuti fatti estranei alla Lottizzante, purché venga rispettato il termine di validità del Piano Attuativo.

Resta comunque inteso che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (SCA) in mancanza della ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste.

ART. 3 – EDIFICABILITA' PREVISTA NEL PIANO ATTUATIVO

L'area è inserita in zona "Aree residenziali in contesti agro-ambientali (art.51 NTA del Piano delle Regole) con edificabilità pari a 0,50 mc/mq.

Il Piano Attuativo comprende le seguenti aree:

Lotto	Superficie
Lotto A	940,00 mq
Lotto B	1.180,00 mq
Lotto C	1.030,00 mq
Lotto D	4.748,00 mq
Aree per servizi	205,00 mq
TOTALE	8.103,00 mq

Sul lotto D è presente un edificio a destinazione residenziale:

Volume esistente 1.666,15 mc.;

Superficie terreno asservita = $1.666,15 / 0,50 \text{ mc/mq} = 3.332,30 \text{ mq.}$;

Superficie libera ai fini dell'edificabilità = $8.103,00 - 3.332,30 = 4.770,70 \text{ mq.}$;

Volume residuo edificabile = $4.770,70 \times 0,50 \text{ mc/mq} = 2.385,35 \text{ mc.}$

Pertanto l'edificabilità prevista è la seguente:

Lotto	SLP attribuita	Volume attribuito
Lotto A	156,67 mq	470,00 mc
Lotto B	196,67 mq	590,00 mc
Lotto C	171,67 mq	515,00 mc

Lotto D	270,11 mq	810,35 mc
TOTALE	795,12 mq	2.385,35 mc

L'edificabilità prevista nel Piano Attuativo è destinata a residenza e a destinazioni compatibili ai sensi dell'art.2 comma 6 lettera a) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.

Per le prescrizioni delle caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici è fatto specifico riferimento alle norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale n.12/2005 la Lottizzante ha la facoltà di apportare in fase esecutiva, senza necessità di approvazione di una ulteriore variante, modificazioni plano-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche del Piano Attuativo approvato, non incidendo sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuendo la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 4 – AREE PER SERVIZI

Sulla base di quanto disposto dall'art.9, comma 4 del Piano dei Servizi, la dotazione di aree per servizi è così determinata:

- Edificabilità prevista	2.385,35 mc
- Abitanti teorici	
mc. 2.385,35 / 150 mc/abitante =	15,90 abitanti teorici
- Dotazione aree per servizi	
27,40 mq/abitante x 15,90 abitanti teorici =	435,66 mq
- Di cui, dotazione minima per servizi in loco	
10 mq/abitante x 15,90 abitanti teorici =	159,00 mq

ART. 5 – CESSIONI DI AREE

Si dà atto che la Lottizzante, previo frazionamento catastale a proprio carico, cede gratuitamente al Comune aree per mq. 205,00 necessarie a soddisfare la dotazione minima per servizi stabilita dal P.G.T. in mq. 159,00, oltre ad aree per mq. 380,00 esterne al Piano Attuativo adibite a sede stradale (via Pantini).

ART. 6 – MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI NON CEDUTE

La lottizzante si impegna a versare al Comune, al momento della stipula della presente convenzione, la somma corrispondente alle aree per servizi non cedute così determinata:

- Dotazione aree per servizi = 435,66 mq;

- Aree per servizi cedute in loco = 205,00 mq;
- Aree per servizi non cedute = 435,66 – 205,00 = 230,66 mq
- Valore delle aree non cedute determinato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. = mq 230,66 x 73,13 €/mq = € 16.868,17.

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Lottizzante, in relazione al disposto del par. II, V comma dell'art. 28 della L. 17.8.42, n. 1150 e dell'art. 46, legge regionale n. 12/2005, si obbliga per se e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) Parcheggi pubblici lungo la via Pantini;

Il tutto come rappresentato negli elaborati:

- Tavola 6 – Opere di urbanizzazione;
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione;

costituenti parte integrante della presente convenzione e depositati, in allegato alle relative deliberazioni di adozione e di approvazione definitiva, negli originali del Comune, secondo il programma temporale stabilito nell'art. 9.

Il costo di dette opere è indicativo ed è meglio definito dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, redatto in base al listino prezzi della Camera di Commercio di Milano ultimo disponibile alla data della presente convenzione. Totale opere € 31.863,62 superiore al corrispettivo importo determinato dalle vigenti tariffe comunali per oneri di urbanizzazione primaria riferite per ogni metro cubo di edificazione residenziale così calcolato:

- oneri di urbanizzazione primaria mc. 2.385,35x € 8,44 = € 20.132,35;

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

All'atto del rilascio dei singoli titoli autorizzativi sarà determinato il corrispettivo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 comma 4 della legge Regionale 12/2005 e s.m.i..

Il pagamento di detto onere avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

ART. 9 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il rilascio dei titoli autorizzativi relativi agli edifici previsti nei singoli lotti non potrà avvenire prima dell'inizio delle opere relative alle urbanizzazioni sopra elencate.

Inoltre i lavori relativi alle opere di urbanizzazione dovranno essere completati prima della presentazione delle Segnalazioni Certificate di Agibilità degli edifici previsti nei singoli lotti.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione saranno certificati dalle comunicazioni inviate al Comune da parte del direttore dei lavori in ottemperanza a quanto stabilito dalle normative vigenti.

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo e fino

all'avvenuto positivo collaudo delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale connessa al loro uso, sono a totale carico della Lottizzante.

Le opere di urbanizzazione saranno appaltate ai sensi della normativa riguardante il Codice degli Appalti vigente al momento della loro realizzazione e saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio tecnico Comunale e dovranno essere comunque conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Induno Olona comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i costi presunti delle singole opere.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- Mediante sorveglianza in corso d'opera;
- Mediante verifica delle opere per un periodo di 2 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Le opere saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti. Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo nel rispetto delle previsioni di legge.

In ogni caso la Lottizzante è tenuta a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, 1669 del codice civile.

All'emissione dei certificati di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune di Induno Olona.

Eventuali difformità esecutive, ivi comprese le difformità per i materiali impiegati, rispetto ai progetti presentati daranno luogo ad obbligo di adeguamento a carico della Lottizzante entro congruo termine o al pagamento, in favore del Comune, di somme ragguagliabili alle difformità di costo del materiale impiegato qualora le opere siano ritenute comunque accettabili.

Tale scelta viene demandata all'insindacabile giudizio del Comune.

Il Comune avrà titolo per rivalersi in entrambi i casi sulla fidejussione prestata, salvo la richiesta di adempimento alla Lottizzante e l'effettivo adempimento nei termini intimati.

ART. 10 – CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire o di altro titolo autorizzativo sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. e all'art. 48 della Legge regionale 12/2005 e s.m.i..

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

ART. 11 – GARANZIE FINANZIARIE

Il Comune dà atto che la Lottizzante, a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che si intendono assunti in via solidale anche per gli aventi causa, ha consegnato lettera fideiussoria di Istituto di Credito o Assicurativo, copia della quale si allega al presente atto sotto la lettera, sottoscritta dalle parti, dai testimoni e da me notaio, per l'importo di € 31.863,62 (trentunomilaottocentosessantatre/62) più il 20%

corrispondente ad € 6.372,73 (seimilatrecentosettantadue/73), per un totale di € 38.236,35 (trentottomiladuecentotrentasei/35) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia prestata consente la diretta escussione del fideiussore, senza beneficio della preventiva escussione del debito principale a semplice richiesta del Comune contenente specifica indicazione dell'inadempimento contestato, senza facoltà di porre eccezioni.

La Lottizzante riconosce che, nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere comporterà l'incameramento della cauzione nelle casse comunali a titolo di penale.

Detta fidejussione avrà durata fino al collaudo favorevole delle opere realizzate, nei termini di cui all'art. 9; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della Lottizzante, quando una parte funzionale ed autonoma delle opere garantite sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

ART. 12 – ALTRE SPESE

La Lottizzante riconosce che tutte le spese professionali riferite alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 sono a suo totale carico.

Inoltre la Lottizzante riconosce che tutti gli oneri per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi e per eventuali ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, nel rispetto della normativa vigente, sono a suo totale carico.

ART. 13 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la Lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti il progetto di Piano Attuativo, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione ed approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili unicamente ed inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente al presente atto di Convenzione, con esclusione dei fascicoli

ART. 14 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa ad un collegio di tre arbitri nominati: uno dal Comune, uno dalla Lottizzante ed uno (facente funzione di Presidente del collegio) concordemente tra le parti o, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale di Varese.

ART. 15 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché la cessione gratuita

delle aree, si convengono a carico della Lottizzante.

Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni vigenti ivi comprese quelle richiamate all'art. 20 della legge 28.01.1977 n. 10.

Il Comune

La Lottizzante

.....

.....

Le parti dichiarano di accettare espressamente gli articoli..... ai sensi dell'art. 1341 C.C.

Il Comune

La Lottizzante

.....

.....