SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI NERVIANO E LA SOC. …….. PER L'ATTUAZIONE SCHEDA AREA "C1" – via Edison, via Rismondo

Il giorno ……, del mese di …… dell'anno …… in …… via …… n…..

Innanzi a me Dott. ..... notaio in ……, iscritto presso il Collegio Notarile in ....., sono comparsi i signori:

-....., domiciliato per la carica presso gli uffici del Comune di Nerviano sito in Nerviano Piazza Manzoni n. 14 che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di …… del: "COMUNE DI NERVIANO" con sede in Piazza Manzoni n. 14 - Codice Fiscale e Partita IVA: 00864790159, investito dei poteri di rappresentanza dell'Amministrazione Comunale in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n…….. del ……/……/ , esecutiva ai sensi di legge, che si allega al presente atto in copia conforme all'originale sotto la lettera " " (di seguito denominato anche "Amministrazione Comunale");

- …… (c.f. ……) nato a …… il …….. e residente a ……. in via …….. n……., in qualità di *legale rappresentate* della SOC. ……, con sede legale in Via ……, ……. - …… ……. (….) ;

(di seguito denominato/i " OPERATORE").

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo:

PREMESSO

a) che la SOC. …… (p.IVA ……) è proprietaria dell'area sita in Comune di Nerviano Via Thomas Edison, identificata al Catasto Terreni ai mappali d a 685 a 692 (ex 119 - 136 - 342) del foglio 4 in forza dell'atto di compravendita n. 177.239 di repertorio, n. 26.151 di raccolta del 27/07/2022 registrato a Lonate Pozzolo (VA) dal notaio Dott. Nicoletta Ferrario;

b) che il comune di Nerviano è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 27/03/2021, pubblicato sul BURL SERIE INSERZIONI E CONCORSI - n.28 del 14/07/2021;

c) che l'OPERATORE intende utilizzare le suddette aree, di superficie pari a mq 3.100 (come risultante dalla Scheda Area "C1" allegata alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 24/C.C. del 27/03/2021 ed allegata alla presente convenzione alla lettera "…") a scopo edificatorio e nello specifico le particelle dalla 685 alla 692 del foglio 4;

d) che le suddette aree sono classificate come segue:

   i) in base al Piano delle Regole (Tav. RP.01bis) sono classificati:

   - i mappali da 685 a 692 del foglio 4 : in gran parte "C - Aree di completamento del tessuto urbano consolidato (C1);

   in base alle disposizioni di cui all'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. ed alla specifica

Scheda di cui all'appendice 3 del Piano delle Regole – "*Schede d'indirizzo per l'attuazione delle aree C*", e nello specifico "*AREA C1 - via Edison, via Rismondo*", i mappali di cui sopra hanno le seguenti prescrizioni:

- capacità edificatoria propria SLP mq 775 (diconsi: settecentosettantacinque metri quadrati);
- altezza massima H = ml. 8,50 (diconsi: metri lineari otto virgola cinquanta);
- SC: 35% IPF: 30% ST

La quota minima della cessione delle aree quale contributo al sistema dei servizi non potrà essere inferiore a mq. 740 (diconsi: settecentoquaranta metri quadrati), divisa come segue:

- Area per verde e/o parcheggi pubblici : 550 mq
- Area per la viabilità Ciclopedonale: 190 mq

e) Che l'art. 14.4.1 delle norme tecniche di attuazione del P.G.T. prescrive che il suddetto intervento debba essere attuato tramite piano attuativo o permesso convenzionato

f) Che per l'edificazione delle aree di cui trattasi è stata presentata istanza di permesso convenzionato in data 21/05/2024 prot. 14108, per la realizzazione di due corpi di fabbrica costituiti da villette a schiera;

g) In base al progetto allegato alla suddetta richiesta è prevista la realizzazione di aree per verde e parcheggi pubblici da asservire ad uso pubblico e area per viabilità ciclopedonale da cedere consistenti sostanzialmente in …..;

h) Con deliberazione di G.C. n. ……del ..... è stato approvato il progetto esecutivo di sistemazione delle aree a contributo del sistema dei servizi prevedendo l'asservimento ad uso pubblico perpetuo con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del soggetto privato attuatore dei successivi aventi causa per l'area a verde e parcheggi pubblici e la cessione dell'area per la viabilità ciclopedonale

i) che il Permesso di Costruire convenzionato risulta conforme alla disciplina urbanistica nazionale e regionale ed è conforme al P.G.T. vigente;

j) che la procedura di approvazione cui si riferisce la presente convenzione è quella indicata dall'art. 14 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

k) che con propria deliberazione n. ……del.....la Giunta comunale ha approvato lo schema di convenzione relativo al Permesso di costruire convenzionato;

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra i comparenti si stipula e si conviene, di comune accordo, quanto segue:

ARTICOLO 1 - Valore giuridico delle premesse

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

ARTICOLO 2 - Cessione aree per urbanizzazioni primarie
(Pista ciclopedonale)

La Soc. …… , come sopra rappresentata cede gratuitamente al COMUNE DI NERVIANO, che come sopra rappresentato , accetta ed acquista la piena ed assoluta proprietà dell'area sita in comune di Nerviano di mq 190 (diconsi: centonovanta metri quadrati), Censita al catasto …… destinata alla realizzazione di Pista ciclopedonale, individuata nell'allegata planimetria con il perimetro/colore arancione.

ARTICOLO 3 - Assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazioni primaria
(Area verde e parcheggio pubblico)

La Soc. …….. , come sopra rappresentata , costituisce servitù ad uso pubblico perpetuo gratuito a favore del COMUNE DI NERVIANO dell'area di mq 550 (diconsi: cinquecentocinquanta metri quadrati), Censita al catasto …… destinata alla realizzazione di area verde e parcheggio pubblico, individuata nell'allegata planimetria con il perimetro/colore verde. Il comune stabilisce che tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta area , è posta a totale carico dell'OPERATORE e/o suoi aventi carico.

ARTICOLO 4 - Oneri ed opere di urbanizzazione primaria
(Area verde, parcheggio pubblico e Pista ciclopedonale)

Ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., l' OPERATORE si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a proprio totale carico ed a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione, conformemente al progetto approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n…….. del …… e contestualmente ai lavori di cui al Permesso Convenzionato n. 149/2024 e di seguito riportate….

Il costo delle opere di cui al presente articolo risulta essere, come da computo metrico estimativo allegato al presente atto sotto la lettera "…" e redatto in base al Prezziario della Regione Lombardia del 2023, pari ad € 41.250,70 (diconsi: euro quarantunomiladuecentocinquanta/settanta centesimi), oltre l'IVA nell'aliquota corrente al momento della stipula della presente convenzione.

Si dà atto che tale importo risulta superiore ai corrispondenti oneri tabellari dovuti e vigenti al momento dell'approvazione della presente convenzione, in conformità a quanto prescritto dall'art. 38 comma 7bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., preventivamente determinabili in € 17.995,04 (diconsi: euro diciassettemilanovecentonovantacinque/quattro centesimi) e così calcolati in applicazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 102/C.C. del 27/11/2023: mc 2.324,94 (diconsi: metri cubi duemilatrecentoventiquattro virgola novantaquattro) x 7,74 €/mc (diconsi: sette virgola settantaquattro euro/metri cubi).

Non vi è quindi alcuna differenza da versare quale corrispettivo per oneri di urbanizzazione primaria da parte dell'OPERATORE poiché:

- oneri di urbanizzazione primaria tabellari: € 17.995,04 (diconsi: euro diciassettemilanovecentonovantacinque/quattro centesimi);
- opere di urbanizzazione primaria come da computo metrico: € 41.250,70 (diconsi: euro quarantunomiladuecentocinquanta/settanta centesimi);

Nessun conguaglio sarà effettuato a favore dell'OPERATORE o dei suoi aventi causa nel caso in cui le opere previste nell'allegato computo metrico e negli elaborati grafici allegati comportassero costi maggiori.

ARTICOLO 5 - Progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate in conformità al progetto esecutivo di cui alla Deliberazione di Giunta comunale n…….. del ……
Le suddette opere sono eseguite direttamente dall'OPERATORE ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

ARTICOLO 6 - Collaudo opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in conformità ai progetti esecutivi assentiti e collaudate a cura dell'Amministrazione Comunale.
Dell'avvenuta ultimazione delle stesse l'OPERATORE darà immediata notizia, in modo formale e per iscritto all'Amministrazione Comunale la quale disporrà la sollecita effettuazione delle operazioni di verifica in ossequio alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 36 del 2023 e s.m.i.
Le operazioni di verifica dovranno essere concluse entro i termini prescritti dallo stesso Decreto.
Il costo delle operazioni ritenute necessarie all'emissione del certificato di regolare esecuzione delle opere è posto in carico dell'OPERATORE che si impegna, sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore al fine di rendere le opere realizzate conformi ai progetti approvati e perfettamente utilizzabili.
La presa in carico da parte del Comune di Nerviano delle aree e delle opere di urbanizzazione in cessione ed in assoggettamento all'uso pubblico avverrà solo ad esito positivo delle procedure di collaudo.
Fino a tale trasferimento la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in cessione sarà a totale carico dell' OPERATORE.
Dopo il trasferimento del possesso delle aree in cessione la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico dell'Amministrazione Comunale.
Nulla è dovuto a titolo di occupazione del suolo ceduto e mantenuto in possesso.
In assenza dell'approvazione degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione primarie non potrà essere conseguita l'agibilità degli immobili.

ARTICOLO 7 - Contributo relativo al costo di costruzione e oneri di urbanizzazione secondaria

L'OPERATORE si impegna, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a versare la quota di contributo commisurata al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria che verrà determinata all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, nei tempi e con le modalità previste dalle relative delibere.

ARTICOLO 8 - Garanzie finanziarie

L'Amministrazione Comunale, come sopra rappresentata, dà atto che l' OPERATORE, a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convezione, che si intendono assunti in via solidale anche dagli aventi causa, ha presentato fidejussione rilasciata dalla.....in data …… per un valore di € …….. (diconsi: euro ……./ centesimi), pari all'importo degli impegni assunti comprensivo degli oneri di progettazione, direzione lavori e di collaudo come prescritto dall'Allegato "A" della Deliberazione di Giunta Comunale n. … del , oltre all'IVA nell'aliquota corrente al momento della stipula della presente convenzione.

Le garanzie finanziarie verranno svincolate solo ad avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione. Tuttavia tali garanzie potranno essere ridotte in corso d'opera, su richiesta del OPERATORE, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, l'Amministrazione Comunale ne abbia accertato la regolare esecuzione. L'OPERATORE riconosce che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'escussione della fidejussione e la sospensione dell'efficacia del Permesso Convenzionato. In tale evenienza risulterà altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi edilizi in corso ed impedito il rilascio di ulteriori titoli.

Il Permesso Convenzionato riacquisterà efficacia solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere ovvero a seguito del rimborso delle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale qualora la stessa vi abbia già provveduto d'Ufficio e con la presentazione di nuova garanzia finanziaria.

ARTICOLO 9 - Altre spese

L'OPERATORE assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio, ecc.) delle infrastrutture a rete, così come evidenziate sugli elaborati del Permesso Convenzionato, che saranno meglio precisate nella Tav…… allegata alla lettera "…." della Deliberazione di Giunta Comunale n….. del …….

ARTICOLO 10 – Cessione di aree già urbanizzate e di uso pubblico all'interno ed all'estero del perimento dell'Area C1

L'OPERATORE cede gratuitamente al Comune di Nerviano, che come sopra rappresentato, accetta ed acquista la piena es assoluta proprietà delle aree site in Comune di Nerviano di mq ..... (diconsi .....) e mq .....

(diconsi ……), censite al Catasto.....già destinate a viabilità, individuate nella planimetria Tavola 01b. con il perimetro/colore……

Tali aree risultano urbanizzate e non oggetto di alcun intervento.

ARTICOLO 11 - Varianti

In fase di esecuzione saranno consentite varianti non comportanti modifica alla presente convenzione sempreché le stesse non comportino la diminuzione delle aree ad uso pubblico e/o in cessione.

Le eventuali varianti ai progetti di sistemazione delle aree da assoggettare ad uso pubblico e/o in cessione dovranno comunque essere approvate con formale deliberazione della Giunta Comunale.

ARTICOLO 12 - Clausola generale

L'OPERATORE garantisce che le aree come sopra cedute e/o assoggettate all'uso pubblico senza corrispettivo sono di sua piena ed esclusiva proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità; lo stesso garantisce altresì che le medesime aree sono libere da persone e cose, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotazioni, da affitti, occupazioni o concessioni, da oneri reali, da servitù apparenti e non, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie, che possono essere pregiudizievoli per l'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 13 - Trasferimento aree soggette al presente atto

L'OPERATORE, con la sottoscrizione della presente convenzione, si obbliga per sé e per suoi successivi aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiranno anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti dell'Amministrazione Comunale e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall' OPERATORE, che rimarrà comunque solidamente responsabile verso il Comune di Nerviano, non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie di sostituzione od integrazione.

ARTICOLO 14 - Spese contrattuali

Tutte le spese relative al presente atto, a sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni, saranno interamente a carico dell' OPERATORE, per le quali verranno richiamate le esenzioni di Legge.

ARTICOLO 15 - Trascrizione

L'OPERATORE autorizza la registrazione e la trascrizione del presente atto, con rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 16 - Normativa di riferimento

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti, sia generali che locali, vigenti in materia.