

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

Per l'attuazione del Piano attuativo n° 20 denominato "P.A. Masuccio" per disciplinare ai sensi dell'art. 57.5 del Piano delle Regole del P.G.T. approvato, l'intervento urbanistico sito nel comune di Tirano e localizzato in Via Masuccio.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_ il giorno \_\_\_ del mese di \_\_\_, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_, si sono costituiti i Signori:

- Sig. \_\_\_\_\_ responsabile pro-tempore dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Tirano, che interviene al presente atto in nome e per conto dello stesso Comune (C.F.: 00114980147) ai sensi dell'art., dell'art. 107 commi 2 e 3 lettera c) del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in forza di provvedimento sindacale di nomina in data \_\_\_\_\_ atti \_\_\_\_\_ che si allega al presente atto sotto la lettera allegato "a";
- Signori GIUDICE RENATO GIUSEPPE e DEL SIMONE DOMENICA di seguito denominati PROPRIETARI;
- Dell'identità personale dei comparenti, io \_\_\_\_\_, notaio rogante, sono personalmente certo; le parti come sopra costituite dichiarano di rinunciare con il mio consenso all'assistenza dei testimoni

**PREMESSO:**

a) che i signori

GIUDICE RENATO GIUSEPPE e DEL SIMONE DOMENICA AGNESE residenti in Via Andres n°27 proprietari della superficie di mq 3410 composta da parte della particella di F. 22 n. 495 all'interno del P.A (mq 1937), oltre che della restante porzione della particella a F. 22 n. 495 (mq 1473) localizzata all'esterno dello stesso;

sono proprietari delle suddette proprietà, ricomprese per una superficie di circa 1937 mq all'interno del "P.A. Masuccio" e costituenti un unico lotto, indicate nell'estratto catastale in scala 1:1.000, che si allega al presente atto sotto la lettera "C", proprietà di cui dichiarano la piena disponibilità nel rispetto delle servitù esistenti e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione previa visione e sottoscrizione delle parti.

- b) L'area anzidetta è pervenuta in proprietà ai PROPRIETARI in forza di atto n.392-1r registrato a Tirano (So), qui allegato sotto la lettera "D";
- c) L'area è classificata dal P.G.T. vigente nell'ambito residenziale "Tessuto urbano di completamento centrale soggetta a Piano Attuativo (PA n. 20) ai

sensi rispettivamente degli articoli 57.1 e 57.5 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente;

In particolare per quanto riguarda l'ambito, come meglio evidenziato nella tavola di progetto F, si prevede la possibilità di realizzare, sui 1.937 mq totali del PA, una volumetria insediabile di 1937 mc (lt 1,00 mc/mq) aumentabile del 10% ( $1.937 + 193,70 = 2.130,70$  mc) nel caso di realizzazione di fabbricati classificati in classe A, a fronte di una cessione di mq 600 (31% della St totale) per standards pubblici.

- d) Sull'area attualmente gravano i seguenti vincoli:
- Il PA è ricompreso in area co classe geologica 3c: per lo stesso è stato effettuato idoneo studio geologico.
- e) In data \_\_\_\_\_ con protocollo \_\_\_\_\_ i PROPRIETARI hanno presentato richiesta di sviluppo, ai sensi dell'art. 57.5 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, per l'intervento di sviluppo del Piano Attuativo n° 20 denominato Masuccio consistente nella realizzazione di nuovi fabbricati residenziali, nel rispetto dell'art. 5.1 delle N.T.A, previa sviluppo preventivo organico del comparto.
- f) L'esame del progetto presentato, ha raccolto parere favorevole dell'ufficio tecnico e della commissione paesaggistica, come si evince dalla apposita relazione del Responsabile del Procedimento e quindi l'istruttoria tecnico amministrativa inerente la proposta di convenzionamento per gli aspetti planivolumetrici, è stata positivamente conclusa.
- g) In relazione agli obblighi di concorso ai fabbisogni urbanizzativi conseguenti alla realizzazione dell'intervento i PROPRIETARI si impegnano a cedere la superficie di standards secondo i contenuti e le modalità precisate negli art. 6 e 7 della convenzione.
- h) Per l'intervento in questione è pertanto possibile procedere alla formalizzazione dei titoli abitativi all'edificazione, previa stipulazione della presente Convenzione volta a disciplinare gli aspetti planivolumetrici e gli impegni di cessione di aree in capo ai PROPRIETARI, ricorrendo la conformità alla normativa vigente.
- i) Che il presente progetto è stato adottato con deliberazione consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ divenuta esecutiva ai sensi di Legge;
- j) Che a seguito della pubblicazione del piano attuativo sono/non sono state presentate osservazioni ed opposizioni ed il piano stesso è stato approvato con deliberazione Consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- k) I PROPRIETARI con la sottoscrizione dello schema di convenzione hanno dichiarato, per loro o eventuale persona fisica e giuridica delegata, di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso tra le parti sopra citate si conviene e si stipula quanto segue:

## **Articolo 1 – Disposizioni preliminari ed allegati alla convenzione**

**1.1** La presente convenzione disciplina gli obblighi che i PROPRIETARI come indicato in premessa assumono per la realizzazione dell'intervento edilizio citato in premessa

**1.2** L'attuazione del piano attuativo avrà luogo in conformità alle pattuizioni contenute nella presente convenzione, nel vigente P.G.T. nonché in conformità alle planimetrie allegata al progetto di sviluppo. In sede attuativa gli edifici potranno subire variazioni sia localizzative che volumetriche, della distanza minima tra gli edifici (10 metri) e dai confini (5 mt con però la possibilità di sottoscrivere accordi per ridurre, con stipula di atto d'asservimento, detta distanza dai fondi esterni al perimetro del P.A. sia in ditta ai PROPRIETARI che a soggetti terzi).

Anche le aree standards potranno subire, se preventivamente concordate, lievi assestamenti localizzativi ma la superficie totale, dopo eventuali variazioni, non subirà modifiche rispetto a quella indicata nel presente P.A.

**1.3** In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, volte ad esimere gli acquirenti dall'assolvimento delle obbligazioni contenute nel presente dispositivo, non avranno efficacia nei confronti del Comune di Tirano.

## **Articolo 2 – Obbligazioni di carattere generale**

**2.1** I PROPRIETARI assumono per Loro e per i Loro eventuali successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto della presente Convenzione in modo vincolante ed irrevocabile fino a loro completo assolvimento.

**2.2** Qualora ai PROPRIETARI dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al precedente art. 2.1. anche ai fini di quanto stabilito all'art. 1.3.

## **Articolo 3 – Ambito dell'intervento**

**3.1** Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, l'ambito d'intervento già indicato in premessa è costituito da un unico lotto composto da parte della particella di Fg 22 n° 415.

## **Articolo 4 – Obiettivi dell'intervento**

**4.1** Gli obiettivi progettuali del presente intervento sono lo sviluppo del piano attuativo individuato in località Masuccio, come dalla Scheda del Piano Attuativo n° 20 delle N.T.A. del Comune di Tirano, per la realizzazione di un insieme

organico di nuovi fabbricati previa cessione di aree standards da destinare a parcheggi pubblici.

**4.2** Gli elementi prescrittivi vincolanti sotto il profilo plani-volumetrico ed architettonico sono riportati in maniera approfondita nella relazione tecnica e negli elaborati progettuali allegati al P.A.

## **Articolo 5 – Contenuti dell'intervento**

**5.1** I PROPRIETARI s'impegnano a realizzare un intervento edilizio di sviluppo del P.A. in conformità agli obiettivi indicati al precedente articolo ed alla conseguente soluzione planivolumetrica indicata negli allegati progettuali e secondo le pattuizioni della presente convenzione.

**5.2** I PROPRIETARI dichiarano che l'intera area del P.A. viene vincolata alla relativa edificazione in modo da non poter essere più utilizzata ai fini edificatori, anche in caso di successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

**5.3** Le aree, che restano di proprietà dei PROPRIETARI interne al P.A. non occupate dai fabbricati, dovranno essere sistemate indicativamente secondo le indicazioni risultanti dalle tavole di progetto allegate.

**5.4** E' ammessa il solo insediamento di fabbricati con destinazione d'uso residenziale così come previsto dall'articolo 5.1 della N.T.A. del Piano delle Regole del vigente P.G.T.

**5.5** In relazione ai sopradescritti insediamenti e contestualmente ad essi i PROPRIETARI si dovranno dotare dei necessari titoli abilitativi edilizi.

**5.6** I PROPRIETARI s'impegnano ad iniziare i lavori sopradescritti entro 1 anno dalla firma della presente convenzione ed a ultimarli entro il termine di dieci anni.

## **Articolo 6 – Cessioni di aree standards e realizzazione opere di urbanizzazione**

**6.1** In riferimento alla dotazione di aree standards ad uso pubblico ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, intendendo per tali le opere elencate all'art. 44 – comma III e IV – della L.R. 12/2005, al servizio del comprensorio di intervento i PROPRIETARI s'impegnano, ai sensi dell'art. 47 della L.R. 12/2005, a cedere al Comune, senza corrispettivo, nel rispetto di quanto riportato nella scheda del PA 20 riportata nel vigente PGT, le aree necessarie alla realizzazione di aree standards, della superficie complessiva di mq. 600 indicate in tinta gialla nella planimetria catastale allegata al presente atto con la lettera E e destinate alla realizzazione di standard per parcheggi pubblici con aree di transito carrabile e pedonale.

**6.1.1** Anche a compensazione di qualsiasi altro diritto di monetizzazione i PROPRIETARI s'impegnano altresì ad attrezzare le suddette aree a proprie cure e spese nel rispetto di quanto riportato nelle tavole di progetto allegate al PA;

dette opere, unitamente a quelle sotto descritte, saranno considerate a scomputo della quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di monetizzazione dell'area per parcheggio pubblico. Dette opere verranno realizzate contestualmente alle parti private dell'intervento di ristrutturazione-urbanizzazione, compatibilmente con lo stato di avanzamento lavori complessivo. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria così realizzate sia inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, i PROPRIETARI provvederanno al versamento del saldo a conguaglio a favore del Comune di Tirano.

**6.1.2** L'atto di trasferimento all'uso pubblico delle aree e delle opere di cui ai precedenti punti dovrà essere stipulato entro il termine d'ultimazione dei lavori indicato al precedente art. 5.6 previ: atto d'identificazione catastale, deliberazione di accettazione da parte dell'organo competente e verifica e collaudo delle opere eseguite. Dopo la cessione delle aree le stesse e tutti gli impianti e servizi realizzati sull'area pubblica passeranno in proprietà al Comune che si farà carico dell'onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

**6.2** La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi e gli allacciamenti delle costruzioni al momento del loro uso. Il rilascio dei titoli autorizzativi alla realizzazione dei singoli interventi è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno all'esecuzione delle stesse, prima dell'ultimazione degli edifici e comunque prima della richiesta del certificato di agibilità.

I PROPRIETARI dell'area lottizzata ed i Loro successori aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

Rimane il vincolo per i PROPRIETARI di non potere ottenere l'abitabilità o l'agibilità per ogni edificio, se non quando avrà realizzato le opere di urbanizzazione secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto contenuto nel presente atto.

**6.3** Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza dei PROPRIETARI, e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentate a parte i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici abilitati; se i suddetti progetti rispetteranno quanto riportato negli elaborati allegati al progetto di sviluppo del PA non potrà essere sollevata nessuna obiezione alla loro approvazione. Le eventuali spese di progettazione di tutte le opere d'urbanizzazione, ad esclusione di eventuali opere eseguite direttamente dal Comune saranno integralmente a carico dei PROPRIETARI.

## **Articolo 7 – Quantificazione opere di urbanizzazione**

**7.1** I PROPRIETARI in relazione al disposto dell'art. 44 – comma III e IV – della L.R. 12/2005 si obbligano, per loro e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare a loro cura e spese tutte le seguenti opere d'urbanizzazione primaria e secondaria:

- stacchi per acquedotto (da pozzetto-contatore sino all'interno della proprietà);
- tutti gli scavi per pozzetti e tubazioni reti pubbliche;
- fornitura e posa di cavidotti per alimentazione rete elettrica privata e pubblica e fornitura e posa di 3 corpi illuminanti sulle aree pubbliche;
- gli oneri per gli allacciamenti della rete fognaria alle reti pubbliche;
- un attacco per rete antincendio da eseguirsi con opportuna saracinesca in uno dei pozzetti al servizio del P.A.;
- impianto fognario (acque bianche e nere);
- predisposizione tubazioni e pozzetti rete telefonica;
- realizzazione pavimentazioni parcheggi;
- asfaltatura strada accesso parcheggi;
- sistemazione a verde.

Dette opere sono stimate in euro 57.407,11 come risulta dal computo metrico estimativo del P.A. (Vedi allegato TAV.G).

Nell'eventuale caso di realizzazione della posa della rete di teleriscaldamento andranno obbligatoriamente preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico del Comune di Tirano tempi e modalità di esecuzione dei lavori che, relativamente alle parti comuni, andranno comunque completati prima della definitiva pavimentazione.

**7.2** Opere interne al P.A. e collaudi: quanto contenuto nelle tavole di progetto del P.A. ha valore puramente indicativo e pertanto le caratteristiche delle opere sopra esposte verranno esattamente determinate e posizionate, anche rispetto alle distanze dai confini stradali, con il progetto esecutivo delle urbanizzazioni primarie e secondarie da concordare con l'Amministrazione Comunale e gli enti preposti.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza del Tecnico Comunale o da tecnico incaricato dalla Pubblica Amministrazione.

---

Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate entro dieci + massimo 1 anno per inizio lavori dalla data di stipulazione della presente convenzione, e comunque in relazione allo sviluppo della lottizzazione.

## **Articolo 8 – Saldo oneri di urbanizzazione**

I PROPRIETARI in relazione a quanto disposto dalla normativa vigente avente ad oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbligano per se e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto del rilascio dei singoli titoli abitativi ai sensi della L.R. 12/2005, l'importo residuo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nel caso che l'ammontare complessivo del costo delle opere risultasse minore di quanto stabilito dalle delibere del consiglio comunale di Tirano.

## **Articolo 9 – Contributo sul costo di costruzione**

Al rilascio dei Titoli abitativi sarà determinata la quota di contributo relativa al costo di costruzione di cui alla L.R. 12/2005 ed il pagamento avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

## **Articolo 10 – Modalità d'attuazione e varianti al progetto**

**10.1** I PROPRIETARI e/o Loro aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano a dare completa attuazione all'intervento progettato in conformità alle prescrizioni planivolumetriche e secondo le pattuizioni contenute nel presente atto, nei termini stabiliti dalla normativa vigente in materia di edilizia, dichiarandosi disponibile a prestare tutte le garanzie eventualmente chieste dal Comune di Tirano.

**10.2** Al presente progetto generale planivolumetrico potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche e architettoniche ammesse ai sensi della legislazione e delle normative vigenti ma non in contrasto con i contenuti prescrittivi della presente convenzione, mediante permessi di costruire o denuncia di inizio attività modificative del progetto agli atti.

## **Articolo 11 – Garanzie**

**11.1** A garanzia della completa realizzazione delle opere d'urbanizzazione previste a proprio carico i PROPRIETARI hanno consegnato le seguenti garanzie finanziarie:

a) per le opere di cui all'art. 7.1 (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), garanzie finanziarie per euro 28.704 corrispondente al 50% dell'importo stimato delle opere stesse nel computo metrico estimativo allegato relativo agli interventi a suo carico.

**11.2** Tutte le garanzie previste nel presente articolo sono prestate con la rinuncia esplicita del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice

alla esecuzione delle opere e servizi in sostituzione degli stessi, rivalendosi nei modi stabiliti dalle leggi e regolamenti in vigore, quando i PROPRIETARI non vi abbiano provveduto tempestivamente, ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a mesi tre.

#### **Articolo 14 – Spese e tasse**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, dipendenti e riguardanti la stipulazione del presente atto, sono a carico dei PROPRIETARI che richiedono tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione ed in particolare quelle previste dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, dall'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 numero 601 e dal D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380. Lo stesso si obbliga a consegnare al Comune di Tirano, copia autentica dell'atto registrato e trascritto.

#### **Articolo 15 – Controversie**

Tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, saranno devolute alla autorità del TAR di Milano.

#### **Articolo 16 – Pubblicità degli atti**

Il progetto di Piano Attuativo è composto dai seguenti allegati:

- 1) TAV.A - Relazione Tecnica
- 2) TAV.B - Relazione paesaggistica
- 3) TAV.C - Estratto catastale-elenco dei proprietari
- 4) TAV.D - Copia atto di proprietà
- 5) TAV.E - Estratto catastale aree standards in cessione
- 6) TAV.F – Volumetrie P.A.-Indici urbanistici
- 7) TAV.G - Stima opere di urbanizzazione
- 8) TAV.01 - Tavola di inquadramento urbanistico
- 9) TAV.02 - Planimetria stato di fatto
- 10) TAV.03 - Documentazione fotografica
- 11) TAV.04 - Planivolumetrico di progetto
- 12) TAV.05 - Planimetria generale di progetto
- 13) TAV.06 - Planimetria piani interrati e viabilità
- 14) TAV.07 - Planimetria delle aree standards
- 15) TAV.08 - Sezioni A-a, B-B e C-C stato di fatto e di progetto
- 16) TAV.09 - Sezioni D-D e E-E stato di fatto e di progetto
- 17) TAV.10 - Schema dei sottoservizi

- 18) TAV.11 - Piante e prospetti casa tipo
- 19) TAV.12 - Rendering di progetto
- 20) TAV.13 - Inserimento Ambientale
- 21) Bozza Convenzione urbanistica
- 22) Relazione geologica

Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i PROPRIETARI, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione del Piano e per tale motivo, in quanto depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente; pertanto non vengono allegati materialmente alla suddetta convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto