

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

**SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
DI INIZIATIVA PRIVATA**

D.P.R 160/2010

Conferenza dei servizi del 28/05/2014

Approvato con deliberazione del C.C. n. _____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, CON MODALITA' SUAP

L'anno duemilaquindici, addì _____ del mese di _____ (___/___/2015),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

si sono costituiti:

il Comune di Marcallo con Casone (c.f. 01009620152) nella persona del Responsabile P.O. Area Tecnica pro-tempore geom. Massimo Ghizzoni, nato a Sedriano (Mi) il 04/06/1957, il quale interviene in esecuzione della delibera C.C. n. _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge (avente per oggetto _____),

di seguito indicato per brevità "Comune",

e

la società CENTRO GRAFICO DG S.P.A, con sede a BERGAMO, in Via Sicilia N. 8, Codice Fiscale numero 05945600152, qui rappresentata dal Legale Rappresentante sig. Dino RADICE, nato ad Abbiategrasso il 19.08.1948, residente in Marcallo con Casone in Via Grandi n. 73;

di seguito indicata per brevità "Soggetto Attuatore"

PREMESSO

a) che il Soggetto Attuatore è promissario acquirente e futuro proprietario dell'area sita in Marcallo con Casone (MI) contraddistinta al Fg. 11 Mapp. 54;

b) la predetta area ha una superficie catastale di 19.660 mq, di cui 17.737,36 azzonata con Piano Attuativo ATP04 e 1.922,64 mq riservati alla viabilità;

c) la suddetta area è classificata dal PGT vigente, pubblicato sul BURL n. 42 del 19/10/2011, come segue: parte in zona "Aree e fasce di rispetto – Sede stradale" (normata dall'art. 19 delle N.T.A. del PGT vigente) parte in zona "ambiti di trasformazione urbanistica a prevalente vocazione industriale" (normata dall'art. 16 delle N.T.A. del PGT vigente);

VISTI

a) la domanda di attivazione del procedimento unico di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 presentata dal Soggetto Attuatore in data 08/01/2014 - prot. 106 al Comune di Marcallo con Casone con i relativi allegati;

b) gli ulteriori elaborati progettuali depositati al protocollo comunale il 31/03/2014 prot. 3295, il 20/05/2014 prot. 5117, il 26/05/2014 prot. 5306, il 03/06/2014 prot. 5597, il 20/06/2014 prot. 6225, il 03/03/2015 prot. 2210, il 27/03/15 prot. _____

c) il verbale della conferenza dei servizi tenutasi presso il Comune di Marcallo con Casone in data 28/05/2014;

d) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del SUAP, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

(oppure, in presenza di osservazioni): in seguito ai quali sono pervenute n. _ _ osservazioni;

e) la deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il SUAP;

f) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al Soggetto Attuatore l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del SUAP, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

g) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14, 46 e 97 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli articoli 4 e 5 del DPR n. 447 del 20 ottobre 1998, il DPR n. 440 del 7 dicembre 2000, il D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Il Soggetto Attuatore è obbligato per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dai contenuti della relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati e dalle Norme Tecniche di Attuazione del S.U.A.P.
2. In caso di trasferimento ad altri operatori, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione e a consegnarne copia di detti contratti al Comune, non appena registrati e trascritti.

ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI

1. Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
 - La superficie lorda di pavimento massima, pari a 8868,68 mq
 - La superficie coperta massima, pari a 7032,00 mq
 - Destinazioni d'uso in progetto: industriale.
 - Destinazioni d'uso ammesse dal P.G.T.: direzionale – industriale – terziario, come indicato nella scheda d'ambito ATP04

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione; il Comune ed il Soggetto Attuatore, si impegnano peraltro a prestare la massima collaborazione e disponibilità affinché la stipulazione della convenzione avvenga nel più breve tempo possibile, e comunque entro 30 gg dalla data di comunicazione dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.
2. I lavori di costruzione dovranno avere inizio entro 9 (nove) mesi dalla data di stipula della convenzione.
3. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel caso che vengano attuati insieme alle opere di urbanizzazione dell'intero Piano Attuativo ATP04, seguiranno le tempistiche convenzionate con il Piano Attuativo, altrimenti dovranno avere inizio entro un anno dalla data della convenzione e dovranno essere terminati entro tre anni dalla data di inizio.
4. In ogni caso, tutti gli adempimenti prescritti da questa convenzione per le costruzioni, devono essere eseguiti e ultimati secondo quanto disposto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.
5. Tutti i termini assegnati nella presente convenzione possono essere prorogati dal Comune su richiesta del Soggetto Attuatore per ragioni di comprovata necessità.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SECONDARIA – MONETIZZAZIONI – SMALTIMENTO RIFIUTI

1. Dato che l'area è stata scorporata da un Piano Attuativo più ampio (Piano Attuativo ATP04), il Soggetto Attuatore si impegna a partecipare, per la sua quota, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero Piano Attuativo, in sede di presentazione.

2. Nel caso il Piano Attuativo ATP04 non venga presentato entro un anno dalla firma della presente convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria (a scomputo totale o parziale) necessarie al prolungamento di via Einstein, così come individuato sulla tavola progettuale TAV. 4C.

3. Gli standard in cessione sono pari a: $20\% \times \text{mq } 17.737,36 = \text{mq } 3.547,47$

di questi 1.041 mq vengono monetizzati: $\text{€}/\text{mq } 90,00 \times \text{mq } 1.041$

e mq 2496 vengono ceduti successivamente all'ultimazione dei lavori di cui alla presente convenzione, mediante atto notarile da stipulare entro i termini di cui all'art. 3.

L'importo complessivo relativo alla monetizzazione aree risulta essere pari a $\text{€ } 93.690,00$ (euro novantatremilaseicentonovanta/00)

4. Gli oneri di urbanizzazione-primaria e secondaria e smaltimento rifiuti, vengono quantificati secondo quanto previsto dalla scheda Tabellare del comune vigente e nello specifico:

a. Oneri di urbanizzazione primaria: $\text{€}/\text{mq } 15,12 \times \text{mq } 7211,72$

L'importo complessivo risulta essere pari a € 109.041,20
(euro centonovemilaquarantuno/20)

Trattandosi di intervento correlato con l'ATP 04 gli importi relativi alle opere primarie verranno definiti a seguito di computo metrico estimativo delle opere e destinati alla realizzazione diretta, che, per la parte relativa alle urbanizzazioni primarie del comparto SUAP corrispondono ad un importo di euro 174.318,28 (euro centosettantaquattromilatrecentodiciotto/28).

b. Oneri di urbanizzazione secondaria: €/mq 13,50 x mq 7211,72

L'importo complessivo risulta essere pari a € 97.358,22
(euro novantasettemilatrecentocinquantotto/22)

c. Oneri smaltimento rifiuti: €/mq 2,44 x mq 7211,72

L'importo complessivo risulta essere pari a € 17.596,60
(euro diciassettemilacinquecentonovantasei/60)

5. Gli importi dovuti quale contributo di costruzione e oneri smaltimento rifiuti verranno versati alla firma della presente convenzione, e secondo gli importi al momento vigenti. Gli importi relativi alle opere di urbanizzazione primaria pari a euro 174.318,28 potranno essere scomputati a seguito di approvazione dei progetti esecutivi da parte del comune.

ART. 5 - MODIFICAZIONI ESECUTIVE

1. E' consentito apportare allo Sportello Unico Attività Produttive in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, le modifiche che non riguardino i parametri essenziali, quali ad esempio la diversa conformazione planimetrica e altimetrica degli edifici, modifiche dei perimetri di massimo inviluppo degli edifici, traslazioni delle superfici a standard (in funzione anche del restante Piano Attuativo ATP04), le varianti esecutive delle opere di urbanizzazione e/o di standard qualitativo.

2. Tali varianti sono approvate con le normali procedure di richieste per il permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 11 aprile 2005 n.12 e delle prescrizioni delle allegate Norme Tecniche di Attuazione.

3. In ogni caso le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, diminuzione delle quantità degli standard di cui all'art.3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune di Marcallo con Casone e sia dal medesimo esplicitamente autorizzato.

4. E' consentita la realizzazione delle opere in fasi successive, sempre rispettando i termini indicati nell'art. 3.

ART. 6 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore presta le adeguate garanzie finanziarie, attraverso la seguente polizza fideiussoria da eseguirsi a proprie spese e cura:

polizza fideiussoria n_____ in data_____emessa da istituto bancario/o dall'assicurazione di cui all'elenco di abilitazione "_____" per € 174.318,28 con scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto dirigenziale, emessa a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo nel rispetto dei termini fissati dal S.U.A.P..

2. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico/amministrativo delle relative opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso da eseguirsi a cura ed a carico degli attuatori.

ART. 7 – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, non attinenti il S.U.A.P. seguirà quanto sarà stabilito nella convenzione del Piano Attuativo ATP04.

2. La progettazione, la direzione lavori, le spese tecniche, i frazionamenti e le spese accessorie e di collaudo delle opere convenzionate sono tutte a totale carico del Soggetto Attuatore.

3. Le opere oggetto di obbligazioni convenzionali sono affidate ed eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore il quale si avvarrà per le procedure di aggiudicazione delle norme di legge di cui al Dlgs. 163/06.

ART. 8 – COLLAUDI E CONSEGNA DELLE OPERE

1. Tutte le opere convenzionate, dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico/amministrativo che dovrà essere eseguito e approvato entro 90 (novanta) giorni dalla data di ultimazione delle opere stesse;

2. La data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal direttore dei lavori, e dovrà accertare la regolarità delle opere e la loro conformità ai rispettivi permessi di costruire, denunce di inizio attività o autorizzazioni.

3. Il Comune nominerà il collaudatore delle opere entro 30gg dalla data di comunicazione della ultimazione dei lavori il quale avvierà le operazioni di collaudazione delle opere nei termini e nei modi stabiliti dal Dlgs. 163/06.

4. La presa in carico e la gestione, da parte del Comune, delle opere relative alle urbanizzazioni, avverrà a partire dalla data della esecutività della deliberazione Comunale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo, la quale dovrà comunque essere assunta entro 30 giorni dalla data del positivo collaudo. Dalla data di consegna delle opere realizzate e collaudate , tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune.

ART. 9 – ELABORATI DEL SUAP

Il progetto di SUAP è costituito dalla richiesta di avvio procedimento e dai seguenti elaborati:

- A. Atto unilaterale realizzazione strada nel Piano Attuativo (prot. 3295 del 31/03/2014)
 - B. Relazione con documentazione fotografica (prot. 106 del 08/01/2014)
 - C. Relazione tecnica giustificativa (prot. 5117 del 20/05/2014)
 - D. Relazione idrogeologica di dettaglio (prot. 2210 del 03/03/2015)
 - E. Schede Ambito di Trasformazione (prot. 5117 del 20/05/2014)
 - F. Relazione progetto impianti elettrici (prot. 106 del 08/01/2014)
 - G. Documentazione ASL (prot. 6225 del 20/06/2014 e prot. 2210 del 03/03/2015)
 - H. Autocertificazione intervento non soggetto a SCIA – Prevenzione incendi (prot. 106 del 08/01/2014)
 - I. Dichiarazione presentazione denuncia opere strutturali (prot. 106 del 08/01/2014)
 - J. Relazione Bioedilizia (prot. 106 del 08/01/2014)
 - K. Esame impatto paesistico (prot. 106 del 08/01/2014)
 - L. Relazione geologica-geotecnica (prot. 106 del 08/01/2014)
 - M. Relazione valutazione previsionale impatto acustico ambientale (prot. 106 del 08/01/2014)
 - N. Computo estimativo OOUU Primaria (prot. _____ del 27/03/2015)
 - O. Documentazione CAP-Holding (prot. 5306 del 26/05/2014 e prot. _____ del 27/03/2015)
 - P. Schema convenzione (prot. _____ del 27/03/2015)
 - Q. Atto unilaterale obbligo art. 97 comma 5bis LR 12/2005 (prot. _____ del 27/03/2015)
- Elaborati grafici (prot. _____ del 27/03/2015):
- TAV1C. ESTRATTI P.G.T. CON INDIVIDUAZIONE AREA SUAP E NUOVA PERIMETRAZIONE ATP 04
 - TAV2C. ESTRATTO CATASTALE - RILIEVO DELLE AREE
 - TAV3C. SUPERFICIE TERRITORIALE - RICOLLOCAMENTO STRADA - SUPERFICIE A STANDARDS
 - TAV4C. SUPERFICIE PERMEABILE - VERIFICA PARCHEGGI ESTERNI
 - TAV5C. SUPERFICIE COPERTA - S.L.P. - VERIFICA PARCHEGGI INTERNI
 - TAV6C. PLANIMETRIA - SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE - INDICAZIONE FASCE DI RISPETTO
 - TAV7C. PIANTE - VERIFICA R.A.I.
 - TAV8C. PROSPETTI - SEZIONI
 - TAV9C. RECINZIONE
 - TAV10C. VERIFICA ADATTABILITA'
 - TAV11C. OPERE DI URBANIZZAZIONE
 - TAV12C. ESTRATTI PER CAP-HOLDING (P.G.T. - CATASTALE - INQUADRAMENTO TERRITORIALE - AEROFOTOGRAMMETRICO)
 - TAV13C. ESECUTIVI PER CAP-HOLDING (PLANIMETRIA DELLA RETE - PROFILI LONGITUDINALI - PARTICOLARI COSTRUTTIVI)

Il progetto di Sportello Unico Attività Produttive, costituito dagli elaborati sopra elencati, è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati allegati alla delibera di Consiglio Comunale di approvazione variante S.U.A.P. e per tale motivo depositati in Comune in forma originale, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 10 - SPESE

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione vengono assunte solidalmente dal Soggetto Attuatore per sé e per i rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo; gli aventi causa a titolo particolare saranno tenuti all'adempimento in solido con il Soggetto Attuatore dante causa.

Le spese di stipulazione per atto pubblico, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione, nonché quelle ad essa connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere gratuitamente) sono a carico del Soggetto Attuatore, il quale, all'atto della suddetta stipulazione, ha versato, come risulta dalla ricevuta n. _____ del _____ rilasciata dal Tesoriere comunale, la somma di Euro _____ a titolo di rifusione a forfait delle spese tecniche, di istruttoria e legali sostenute dal Comune per l'esame e la verifica degli elaborati del piano di recupero.

ART.11 - TRASCRIZIONE

Il Comune rinuncia ad ogni diritto d'iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione. Le parti autorizzano il signor direttore dell'Ufficio del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ART.12 - CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà definita mediante accordo bonario e se non conclusa sarà deferita al Giudice Ordinario.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Soggetto Attuatore

per il Comune
