

COMUNE di vittuone

Provincia di Milano

PIANO ESECUTIVO IN VIA SABOTINO ANGOLO VIA DEL CARSO

BOZZA DI CONVENZIONE

N. TAVOLA O ALLEGATO -

B

SCALA -

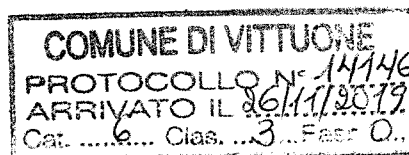
no

IL TECNICO INCARICATO



LA PROPRIETA'

[Handwritten signature]
COSTRUZIONI EDILI
S. CARRETONI S.R.L.



STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA
DOTT. ARCH. FAUSTO QUATTROCCHI
ALBO ARCH. MILANO N. 4274

data
NOVEMBRE 2019

dis.
S.G.

archivio

via C.Battisti 2/A - 20010 VITTUONE (MI) tel. 02/901.10.607

COMUNE DI VITTUONE

(Città Metropolitana di Milano)

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.P.E. (PIANO ATTUATIVO) SITO TRA LA
VIA SABOTINO E LA VIA DEL CARSO**

Tra il COMUNE DI VITTUONE (c.f. 00994350155) ,in persona dell' Architetto CARLO MOTTA , nato a Cuggiono (MI) l' 11 settembre 1960, il quale interviene nella sua qualità di capo settore tecnico Cat. D6 del Comune di Vittuone , come da decreto del Sindaco "Nomina responsabile di Settore", di seguito indicato anche come "Comune" , che si allega al presente atto, nonché in forza della vigente normativa in materia d'ordinamento degli Enti locali, ed in particolare degli articoli 42, 48, 49, e 107 del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267

e

CARRETTONI ANTONIO nato a VITTUONE (MI) il 15 Luglio 1955 e ivi residente in via 1° MAGGIO n. 7 – C.F. CRRNTN55L15M091Y-, che interviene nel presente atto nella qualità di Amministratore Unico della COSTRUZIONI EDILI G. CARRETTONI S.R.L. con sede in VITTUONE (MI) via 1° MAGGIO n. 15 – P. IVA 04007710157-, di seguito indicato come "parte Lottizzante" ed il tutto è meglio identificato nell'estratto di mappa nel quale dette aree sono contornate in tinta rossa.

PREMESSO

a - la "parte Lottizzante" (COSTRUZIONI EDILI G. CARRETTONI S.R.L.) ha sottoscritto in data 04 GIUGNO 2019 con i signori:

CRESPI ENRICO nato a VITTUONE (MI) il 12.11.1938, residente a VITTUONE (MI), Vicolo dei Fiori n. 4 – C.F. CRSNRC35S12M091F;

TUNESI ANNAMARIA nata a VITTUONE (MI) il 03.01.1942, residente a VITTUONE (MI), Vicolo dei Fiori n. 4 – C.F. TSNMNR42A43M091C;

CRESPI MASSIMO nato a MAGENTA (MI) il 11.10.1966, residente a CORBETTA (M) via Terranova n. 2 – C.F. CRSMSM66R11E801T

CRESPI PAOLA nata a MAGENTA il 02.07.1963, residente a VITTUONE (MI), via Fiume n. 13/c – C.F. CRSPLA63L42E801D, un PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA dell'area sita in VITTUONE (MI) in via SABOTINO angolo via DEL CARSO sulla quale insistono fabbricati industriali, uffici, magazzini e una cabina elettrica; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di VITTUONE (MI) come segue:

1 – Foglio 5 mappale 134 subalterno 701 graffato con i mappali 186 e 670 – via Sabotino n. 4 categoria D/7 – immobili ad uso industriale;

2 – Foglio 5 mappale 184 subalterno702 – via Del Carso categoria D/1 – cabina elettrica; il tutto come meglio risulta nell'allegata planimetria per il calcolo della superficie territoriale, ove l'area in oggetto è contornata in tinta rossa.

La proprietà intende dare attuazione a quanto previsto, per il suddetto compendio immobiliare, dal Vigente Piano del Governo del Territorio, attraverso interventi di demolizione degli edifici esistenti per la realizzazione di nuove residenze al fine di realizzare l'integrale ristrutturazione urbanistica del complesso, nonché della migliore dotazione di infrastrutture urbanizzative a servizio della residenza.

b – L'area del complesso esistente è classificata nel Vigente Piano Governo del Territorio in zona SUB. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – EDIFICI NON RESIDENZIALI DISMESSI O IN DISMISSIONE e pertanto come indicato al punto 8.1.7 si ritiene di procedere alla demolizione ed alla sostituzione dei manufatti per la realizzazione di nuove residenze, di conseguenza la progettazione deve essere preceduta dalla predisposizione di un Piano Attuativo (P.P.E.) e devono essere rispettati i limiti Planivolumetrici come risulta dall'estratto per stralcio della tavola n. 102a del Piano Governo del Territorio (Allegato) contornando l'area di intervento in tinta rossa.

Le premesse e gli allegati ivi richiamati costituiscono parte sostanziale ed integrante della presente convenzione; poiché gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo di iniziativa privata, il soggetto attuatore ha provveduto a presentare istanza di approvazione in data protocollo producendo gli elaborati e i documenti di seguito indicati e debitamente allegati:

Allegato A – Preliminare compravendita tra Impresa COSTRUZIONI EDILI G. CARRETTONI S.R.L. e Sig. CRESPI ENRICO, TUNESI ANNAMARIA, CRESPI MASSIMO, CRESPI PAOLA.

Allegato 1 - Relazione descrittiva circa i caratteri e l'entità dell'intervento , contenente anche la dimostrazione della conformità dell'intervento stesso alle previsioni del P.G.T vigente .

Allegato 2 - Copia conforme per stralcio della tavola n° 102a del Piano delle Regole del P.G.T vigente in scala 1 : 2000 (contornando le aree di cui si tratta sono individuate con perimetro in tinta rossa)

Allegato 3 - Estratto di mappa catastale in scala 1 : 2000 (ove le aree di cui si tratta sono contornate in tinta rossa) e certificati di partita catastale con l'elenco delle proprietà .

Allegato 4 - Planimetria in scala 1:100 dello stato di fatto con estensione al territorio circostante

Convenzione PPE VIA SABOTINO ANGOLO VIA DEL CARSO pg 3
per consentire un'adeguata conoscenza del contesto in cui s'inserisce l'intervento.

Allegato 5 – Planimetria in scala 1:100 con il calcolo della superficie territoriale e con la restituzione delle operazioni di misurazione effettuate sul posto , precisando che detta area è identificata con perimetro in tinta rossa .

Allegato 6 - Planimetria in scala 1:100 con il calcolo della superficie fondiaria e delle aree ad uso pubblico, con la restituzione delle operazioni di misurazione effettuate sul posto .

Allegato 7 - Planimetria in scala 1:100 delle reti tecnologiche attualmente esistenti (stato di fatto).

Allegato 8 - Planimetria in scala 1:100 delle reti tecnologiche previste in progetto (estensioni).

Allegato 9 - Planimetria in scala 1:100 del calcolo della superficie coperta e superficie lorda di pavimento attualmente esistente.

Allegato 10 - Progetto piani volumetrico in scala 1:100 – 1:200, con identificazione palazzina e corpi accessori esterni per la realizzazione di autorimesse , incluso calcolo della superficie coperta , della superficie lorda di pavimento e della volumetria residenziale in progetto .

Allegato 11 – Piante e sezione schematica in scala 1:100 dello stato di fatto.

Allegato 12 – Piante in scala 1:100 del progetto di massima dei quattro piani abitabili .

Allegato 13 – Tavola grafica in scala 1:100 contenente : piano seminterrato – sezione – copertura e prospetto principale del progetto di massima previsto .

Allegato 14 – Tavola grafica in scala 1:100 contenente: prospetti rimanenti della palazzina.

Allegato 15 – Tavola grafica in scala 1:100 contenete: progetti di massima boxes esterni e centrale termica.

Allegato 16 – Tavola grafica in scala 1:100 contenete: veduta assonometrica colorata.

Allegato 17 – Inserimento fotografico.

Allegato 18 – Tavola grafica in scala 1:500 contenete: stralcio fotogrammetrico con evidenziate

Allegato 19 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria in progetto .

Allegato 20 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria in progetto.

- Il Piano Esecutivo è risultato conforme alle prescrizioni di legge, e di regolamento del Piano Governo del Territorio vigente , perciò è meritevole di approvazione sotto il profilo delle organizzazione dei volumi e della distribuzione degli spazi di uso pubblico.

- Il Piano Esecutivo è stato adottato con Deliberazione G.C. n.
del ed approvato con

Tutto ciò premesso, tra le ridette parti, Si conviene quanto appresso :

ARTICOLO 1

Le premesse e gli allegati indicati in epigrafe e nelle premesse stesse, fanno parte integrante ed essenziale della presente Convenzione, la quale viene stipulata con ogni garanzia di legge, anche, successivamente alla stipulazione, a beneficio del Comune.

ARTICOLO 2

La "parte Lottizzante" s'impegna a dare esecuzione al piano ATTUATIVO di cui in premessa, richiedendo i Permessi per Costruire o presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al Permesso per Costruire entro 12 mesi dalla stipulazione della presente convenzione ed ultimando le costruzioni entro i limiti di validità dei permessi stessi, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte del suddetto piano ATTUATIVO, del Piano delle Regole del P.G.T., delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia ; il Comune - dal canto suo - s'impegna a rilasciare i Permessi a Costruire nel termine stabilito dall'articolo n. 20 del Decreto del Presidente della Repubblica n° 380/2001 fatti salvi i diversi termini di legge derivanti dai procedimenti che si dovessero ritenere necessari.

In sede esecutiva sono ammesse, ai sensi della Legge Regionale Vigente, (e quindi, ferme restando le caratteristiche tipologiche e compositive di impostazione del piano) variazioni esclusivamente dell'allocazione dei fabbricati nonché della loro configurazione morfologica nell'ambito dell'area destinata all'edificazione privata, secondo il progetto planivolumetrico (allegato 10), fermo comunque il necessario rispetto delle prescrizioni e previsioni tutte di cui sopra.

Eventuali modificazioni, con o senza opere edilizie, delle destinazioni previste dal piano ATTUATIVO, qualora consentite dal PGT, saranno ammesse soltanto a seguito dell'ottenimento dell'eventuale titolo necessario nonché del pagamento della maggior somma eventualmente dovuta quale contributo di urbanizzazione e della cessione gratuita al comune delle eventuali

Convenzione PPE VIA SABOTINO ANGOLO VIA DEL CARSO pg 5
maggiori aree a standard necessari per la nuova destinazione, o monetizzazioni.

ARTICOLO 3

In relazione alle direttive impartite dal Piano delle Regole allegato al PGT vigente; la "parte lottizzante" e' tenuta a cedere al Comune la proprietà delle aree per mq. 1.377,60.

A fronte di tale obbligo, la parte lottizzante cede gratuitamente al Comune di Vittuone (MI), all'interno del comparto di lottizzazione, la proprietà delle seguenti aree:

mq. 188,67 destinate a parcheggio, il tutto individuato come "aree in cessione " sulla planimetria allegato 6.

La parte lottizzante realizzerà a propria cura e spesa sull'area di sua proprietà marciapiedi lungo la via Sabotino e la via Del Carso della superficie di mq. 126,67, un area a verde lungo la via Sabotino della superficie di mq. 52,00 e gli accessi carrai su via Sabotino e via Del Carso della superficie di mq. 21,96, tali opere sono specificate sulla planimetria allegato 6; le opere sopra descritte, anche se realizzate su area privata, saranno di uso pubblico e la loro manutenzione sarà a carico della parte lottizzante.

Inoltre la "parte lottizzante" monetizzerà aree per un totale di Euro 62.434,80 (euro sessantaduemilaquattrocentotrentaquattro/80).

$Mc\ 4.982,00/150\ mc/ab = 33,21\ ab. \times 23,50\ mq/ab \times 80\ €/mq = €\ 62.434,80$

La cessione gratuita ed il conseguente trasferimento delle proprietà delle aree avvengono contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, fermi restando in capo al soggetto attuatore l'utilizzo e l'onere di provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione ed alla custodia di dette aree e delle opere che sulle stesse verranno realizzate, sino alla consegna delle opere al Comune, consegna che avverrà contestualmente alla sottoscrizione del certificato di collaudo previsto dai successivi articoli.

La presente convenzione formalizzata avanti il Notaio, costituisce di per sé trasferimento di proprietà immobiliare per le cessioni sopra indicate.

Fino alla consegna, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Inoltre la parte Lottizzante si impegna a versare o realizzare opere indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si rendono necessarie per la riqualificazione dei servizi collettivi nell'ambito urbano, tenuto conto, anche, delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi, per un importo di Euro 29.224,80 (Euro ventinevemiladuecentoventiquattro/80) – Titolo I Piano delle Regole art. 4.3 – $mq.\ 11,00 \times 33,21\ numero\ abitanti\ teorici \times €/mq.\ 80,00 = €.\ 29.224,80$

ARTICOLO 4

La "parte Lottizzante" garantisce che le aree suddette sono tutte di sua piena ed esclusiva disponibilità e che le medesime sono libere da affittanze, da pesi, ipoteche, trascrizioni

Convenzione PPE VIA SABOTINO ANGOLO VIA DEL CARSO pg 6
pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura ad eccezione delle servitù tecnologiche esistenti.
Il collaudo di tali strutture dovrà essere effettuato da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 5

La "parte Lottizzante" - in relazione alle ricordate disposizioni di legge - è tenuta a realizzare tutte le opere necessarie di urbanizzazione primaria.

Conseguentemente s'impegna ad eseguire, a proprie esclusive cura e spese , in conformità, a quanto previsto dalle tavola 8 ed alla relativa descrizione di cui all'allegato e - comunque - a perfetta regola d'arte, le conseguenti opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria – reti idrica, pubblica illuminazione, energia elettrica, telefonica , con allacciamenti alle reti comunali esistenti; marciapiedi con caditoie e rete fognaria ; spazi a verde nonché a parcheggio pubblico, con tutti i relativi eventuali impianti.

ARTICOLO 6

La realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 5 , dovrà avvenire in conformità al progetto, alla relazione e al computo metrico estimativo nonché ai progetti definitivi ed esecutivi redatti ai sensi del Decreto Legge n. 50 del 2016 e s.m.i. e dei regolamenti e normative di attuazione che la "parte Lottizzante" s'impegna a presentare per ottenere - prima dell'inizio dei lavori - il necessario Permesso di Costruire o Determina Dirigenziale di Approvazione del progetto, previa Validazione. Dette opere dovranno essere integralmente ultimate non oltre la fine dei lavori degli edifici funzionali

ARTICOLO 7

Dell'avvio di dette opere di cui ai punti su indicati la "parte Lottizzante" comunicherà immediata notizia al Comune, il quale disporrà le necessarie operazioni di collaudo in corso d'opera, nominando un collaudatore, il cui costo sarà a carico della "parte Lottizzante" che s'impegna , sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore al fine di rendere le opere realizzate conformi agli elaborati di cui sopra e - in ogni modo - complete e perfettamente utilizzabili.

ARTICOLO 8

Una volta concluso positivamente il collaudo, la "parte Lottizzante" s'impegna a trasferire al Comune - contestualmente alla sottoscrizione del certificato - il possesso delle opere realizzate sulle aree già cedute, trasferimento di cui sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle opere realizzate; il collaudo potrà essere svolto anche a seguito di ultimazione di singoli lotti funzionali con conseguente svincolo parziale della cauzione a suo tempo prestata a titolo di garanzia.

ARTICOLO 9

Per le porzioni di terreno non cedute ed in cui avranno sede le pubbliche reti fognaria, idrica, telefonica, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica, la "parte Lottizzante" riconosce al Comune il diritto di accesso, di ispezione e di esecuzione delle opere di manutenzione o di sostituzione eventualmente necessarie, sempre che le stesse non competano alla "parte Lottizzante" medesima, ovvero agli enti erogatori.

ARTICOLO 10

La "parte Lottizzante" si obbliga a realizzare sulle aree di cui al precedente articolo 3 nei tempi e con le modo di cui al successivo articolo 11 le seguenti opere di urbanizzazione :

a - urbanizzazione primaria

- formazione parcheggi ;

Il tutto in conformità a quanto previsto dal progetto preliminare e al successivo progetto esecutivo di tali opere.

Le parti danno atto che la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte comporta, come da stima dei lavori, un costo complessivo di : €. 74.823,56 (Euro settantaquattromilaottocentoventitre/56) - 20 % di sconto pari a euro 14.967,71 (euro quattordicimilanovecentosessantasette/71)= €. 59.858,85 (Euro cinquantanovemilaottocentocintotto/85) che risulta inferiore a quello determinato dall'applicazione delle quote previste dalla deliberazione Giunta Comunale n. 136 del 26/09/2019 "TABELLA ONERI AGGIORNATI AL 2020" e precisamente:

Urbanizzazione primaria

Residenza: €. 20,66/mc. x mc. 4.982,00 = €. 102.928,12 (Euro centoduemilanovecentoventotto/12)

Conseguentemente la "parte Lottizzante" è tenuta a versare al Comune solo la differenza dell'urbanizzazione primaria, pari a: €. 102.928,12 - €. 59.858,85 = €. 43.069,27 (Euro quarantatremilasessantannove/27), nei modi e nei termini previsti dalle disposizioni che saranno vigenti al rilascio dei singoli Permessi per Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso per Costruire.

In tali casi le cifre da versare devono essere quelle stabilite in Convenzione a prescindere dagli eventuali ribassi d'asta effettuati nell'ambito delle procedure di scelta dell'operatore.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, la "parte Lottizzante" verserà l'importo determinato dall'applicazione delle quote previste dalla deliberazione Giunta Comunale e precisamente:

Urbanizzazione secondaria = Residenza: €. 14,47/mc. x mc. 4.982,00 = €. 72.089,54 (Euro settantaduemilaottocentannove/54) nei modi e nei termini previsti dalle disposizioni che saranno vigenti al rilascio dei singoli Permessi per Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Convenzione PPE VIA SABOTINO ANGOLO VIA DEL CARSO pg 8
alternativa al Permesso per Costruire.

In ogni caso per la modalità di realizzazione delle opere si applicano le disposizioni di legge in vigore stabilite dal Codice dei Contratti e dalle norme di settore cui si rinvia .

ARTICOLO 11

La "parte Lottizzante", a norma dell'articolo 6 Legge Regionale n. 12/2005, s'impegna inoltre a realizzare ovvero a far realizzare a propria cura e spese le opere necessarie agli allacciamenti delle singole unità immobiliari alle reti fognaria, idrica, telefonica, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica . L'eventuale completamento delle reti tecnologiche saranno compensate con scomputo pagamento degli oneri di urbanizzazione .

ARTICOLO 12

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli, la "parte Lottizzante" ha consegnato, all'atto della stipulazione della presente convenzione, al Comune di Vittuone polizza fideiussoria assicurativa della compagnia assicurativacertificata dalla Banca d'Italia, per €.

ARTICOLO 13

Tutte le spese di stipulazione , di registrazione e di trascrizione della presente convenzione nonché quelle a loro connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere gratuitamente) e le spese tecniche di validazione del progetto delle opere di urbanizzazione da rimborsare al Comune di Vittuone, saranno dovute dalla parte Lottizzante, che pertanto chiede tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ARTICOLO 14

Per quanto non espressamente previsto le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

In particolare il contributo commisurato al costo di costruzione sarà determinato all'atto del rilascio del permesso a costruire e sarà corrisposto nell'ammontare e nei modi al riguardo previsti dalle disposizioni al tempo vigente.

ARTICOLO 15

Tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione sono assunte dalla parte lottizzante per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Gli aventi causa a titolo particolare saranno solidamente tenuti , insieme alla parte dante causa , all'adempimento di tutte le obbligazioni di cui trattasi .

ARTICOLO 16

La presente convenzione ha validità decennale dalla data della sua stipulazione.

Le parti chiedono che la presente scrittura privata resti depositata in via permanente in atti del notaio autenticante.

Vittuone, li

Il Comune di VITTUONE

la "parte Lottizzante"

COSTRUZIONI EDILI G. CARRETTONI 