

COMUNE DI DAIRAGO  
SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL  
LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO  
ALIMENTARE

Comune di Dairago		
	23/9/2015 Nr. 0007651	
	Titolario	
	10	09

**COMUNE DI DAIRAGO (MI)**

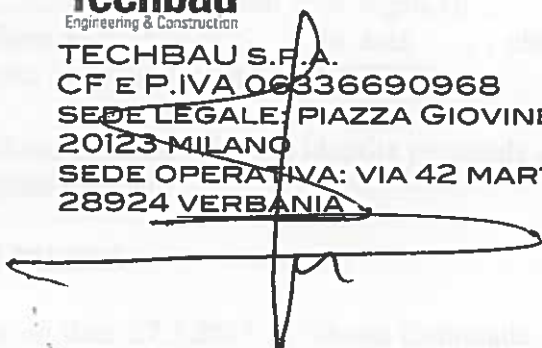
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ATU 01A**

**PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO PER L'EDIFICAZIONE  
DI UN FABBRICATO COMMERCIALE**

COMMITTENTE :

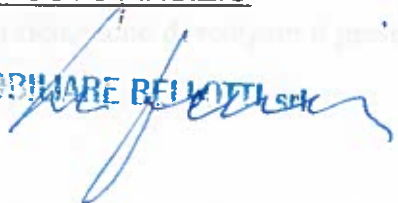
**Techbau**  
Engineering & Construction

TECHBAU S.F.A.  
CF E P.IVA 06336690968  
SEDE LEGALE: PIAZZA GIOVINE ITALIA 3  
20123 MILANO  
SEDE OPERATIVA: VIA 42 MARTIRI, 165  
28924 VERBANIA



PROPRIETÀ :

IMMOBILIARE BELLOTTI S.R.L.  
CF E P.IVA 00692560154  
VIA LIBIA, 13  
21052 BUSTO ARSIZIO

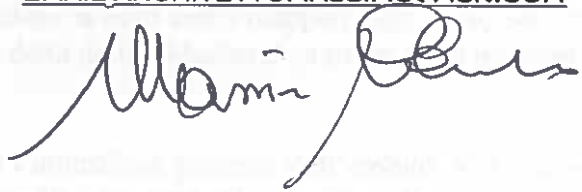
IMMOBILIARE BELLOTTI S.R.L.  


PROGETTISTI:

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA  
REGGIORI E VANONI  
VIA G. MARCONI, 14  
21045 GAZZADA SCHIANNO (VA)  
TEL. 0332/461198  
EMAIL INFO@ABACO-RE.IT



MASSIMO ARCHITETTO COLOMBO  
NATALIA ARCHITETTO COLOMBO  
VIALE ARMANDO DIAZ, 36  
21052 BUSTO ARSIZIO (VA)  
TEL./FAX. 0331-632001  
EMAIL ARCHITETTOMASSIMO@MSN.COM



**SCHEMA DI CONVENZIONE**

## COMUNE DI DAIRAGO (MI)

### SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO ATU 1a PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE (SUPERMERCATO ALIMENTARE)

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ....., innanzi a me Dott. ...., notaio in ....., iscritto al Collegio notarile di ....., senza l'assistenza di testimoni per avervi rinunciato, di comune accordo fra loro e con il mio consenso, i comparenti, aventi requisiti di legge come mi confermano, sono presenti i signori:

Sig. ...., nato a ....., il ....., in rappresentanza del Comune di Dairago, nella sua qualità di del Comune di Dairago (C.F. 01068100153), domiciliato per la carica in Dairago, sede del Municipio via Damiano Chiesa 14, autorizzato e munito degli occorrenti poteri in virtù del decreto sindacale n. ...., in data ....., che in copia si allega al presente atto sotto la lettera " ", in seguito denominato nel presente atto "COMUNE"

Sig. ...., nato a ..... il ..... residente in ..... via ..... (C.F. ....), nella sua qualità di legale rappresentate della ..... C.F e P.I.V.A. ....) con sede legale in ....., alla Via ....., munito di delibera assembleare n. ... ,in data ... , che in copia si allega al presente atto sotto la lettera " ", in seguito denominato "ATTUATORE".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di redigere il presente atto mediante il quale

#### PREMESSO

- che in data 27.1.2015 la Giunta Comunale con delibera n. 1/2015 ha valutato positivamente la proposta presentata dall'Attuatore in ordine alla possibilità di procedere, pur nel rispetto dell'assetto complessivo dell'intero comparto urbanistico dell'ATU1 delineato con la citata deliberazione n. 1/2015, alla trasformazione urbanistica delle aree di sua proprietà con un piano attuativo in variante al P.G.T., mediante la scomposizione dell'originario ATU1 in piani autonomi, denominati ATU 1a e ATU 1b, oltre che ad una area di completamento corrispondente al sedime di proprietà dell'impianto di distribuzione carburanti lungo la S.p. 128;

- che l'Attuatore è proprietario delle aree individuate nella tavola n. 0 della proposta di piano attuativo ATU 1a, contraddistinte in catasto del Comune censuario di Dairago ai mappali n. 372 e 374, foglio n° 9, la cui superficie è pari a mq. 18.611,00, giusto il rilievo planimetrico qui allegato con la predetta tavola n. 0;

- che l'area di cui i suddetti mappali risulta essere coerenzata: a nord con i mappali 635, 636, 34, 35, 33, 6969, a est con la S.P. 128, a sud con la strada consorziale detta della "Marletta", a ovest con i mappali 585, 863, 1000, 947 e 56

- che la proposta di tale piano attuativo ATU 1a prevede l'attuazione parziale dell'ambito ATU 1a per la nuova edificazione di un fabbricato commerciale per la vendita dei prodotti alimentari di mq. 2.104,65 di s.l.p. con una superficie di vendita pari a mq. 1.500 (media struttura di vendita);

- che l'Attuatore ha presentato in data ....., prot. ...., il progetto definitivo del piano attuativo ATU 1a, suddiviso in due lotti funzionali I e II, di cui soltanto il lotto II è oggetto di intervento. La superficie del lotto II è di mq. 7.281,35. La superficie delle aree per le urbanizzazioni secondarie al servizio dell'insediamento commerciale è di mq. 4.209,30 (200% della s.l.p. prevista), di cui mq. 2.781,38 previsti in asservimento all'uso pubblico per il soddisfacimento degli standard comunali a parcheggio e mq. 1.427,92 da monetizzare (mq. 4.209,30 - mq. 2.781,38);

- che il progetto di piano attuativo è stato esaminato dalla commissione territorio in data .....



- che la Provincia di Milano – Settore Viabilità e Trasporti – ha espresso parere favorevole alle opere per la realizzazione dello svincolo stradale in data 11.6.2015 – prot.149406/2015;
- che l' A.S.L. Milano 1 ha espresso parere favorevole in data 17.3.2015 – prot. 21483;
- che “ AMIACQUE “ ha espresso parere favorevole in data ... , n. prot. ... ;
- che con decreto n. ... del .... , è stata conclusa positivamente la procedura VAS;
- che il progetto di piano attuativo sopra richiamato è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... in data ... ;
- che con deliberazione di C.C. n. ... , in data ..... , il Comune di Dairago ha approvato in via definitiva il piano attuativo in variante al PGT, localizzato su aree di proprietà in via Damiano Chiesa;
- che il progetto di piano attuativo sopra richiamato è stato definitivamente approvato a seguito di controdeduzioni alle osservazioni con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... , in data ... .

Tutto ciò premesso, le suddette parti

### **DICHIARANO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

Con la riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo definitivo ed impegnativo e fin d'ora vincolante per quanto concerne l'Attuatore il quale ha sottoscritto il presente atto con valore di impegnativa unilaterale, obbligando sé stesso ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **Art. 1 Valore delle premesse convenzionali e di efficacia del piano attuativo**

1. Le premesse in narrativa sopra formulate costituiscono ad ogni effetto parte sostanziale ed integrante del presente atto.
2. Il termine di efficacia del piano attuativo è stabilito in anni 10 dalla sua entrata in vigore corrispondente alla data di pubblicazione sul BURL della delibera consigliare di approvazione n. .... del . Resta inteso che per l'attuazione del lotto I dovrà essere approvata variante integrativa del presente piano, ove questo ancora efficace, ovvero un nuovo piano oltre il suddetto termine decennale.
3. Per quanto non previsto e regolato dal testo della presente convenzione le parti convengono di fare diretto riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale, oltre che comunale.
4. Le parti si sono impegnate a provvedere alla stipula della convenzione entro sei mesi dalla data di pubblicazione sul Burl della delibera di approvazione del presente piano attuativo. Ogni spesa inerente alla stipula, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione è a carico dell'Attuatore.
5. L'atto notarile di cessione sconterà imposta fissa di registro ipotecaria e catastale, essendo la stipula a favore di Ente Pubblico territoriale, giuste le disposizioni fiscali in essere al momento della stipula stessa.

#### **Art. 2 Facoltà di variante e di modifica**

1. Al di fuori delle modifiche al piano che ne comportano variante sostanziale da approvarsi con le procedure ordinariamente previste dalla normativa in vigore, resta comunque ferma la facoltà di apportare le modifiche non sostanziali nei limiti di cui all'art. 14, c. 12 della l.r. 12/05, al quale si rinvia nel testo in vigore all'atto dell'avvenuta approvazione del piano ATU 1a, anche in casi di sopravvenuta modifica o abrogazione di detta norma di legge.

### **Art. 3 Modalità di attuazione**

1. Lo sfruttamento edilizio delle aree incluse nel piano attuativo, indicato in premessa, sarà realizzato in conformità alle pattuizioni di cui alla presente Convenzione ed alle allegate planimetrie che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
2. Con la presente convenzione si dà atto che le opere di interesse pubblico e privato, in particolare l'esecuzione delle opere previste al successivo art. 5 saranno eseguite nei tempi e nei modi previsti dalla presente convenzione. Le rimanenti opere viarie indicate nella deliberazione GC n. 17/015 e precisamente la nuova strada di collegamento nord - sud ricompresa nell'ATU 1a sarà eseguita direttamente dall'Attuatore e suoi aventi causa contestualmente alla edificazione del rimanente lotto I.
3. Si dà atto che entro trenta giorni dal momento della stipula della presente convenzione, il Responsabile del competente Servizio comunale, provvederà al rilascio dei permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e per l'edificio commerciale unitamente alla relativa autorizzazione commerciale per la media struttura di vendita alimentare, alla condizione che sia stata acquisita la prescritta documentazione e che la stessa sia stata positivamente valutata e che siano stati acquisiti tutti i pareri necessari dagli enti interessati.
4. I tempi previsti per la realizzazione delle opere private (fabbricato commerciale) sono quelli stabiliti dalla legislazione vigente, per le opere di urbanizzazione sono quelli regolamentati dal successivo art. 5 della presente convenzione.

### **Art. 4 Cessione ed asservimento delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria**

1. L'Attuatore cede in proprietà ed asserve gratuitamente al Comune, che accetta, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; esse sono individuate rispettivamente in color giallo per le aree in cessione nella tav. 7.2 e in color grigio per le aree asservite nella tavola n. 7.3 allegata per la formazione del parcheggio e della strada di accesso, aventi una superficie complessiva di mq. 3.864,64, di cui mq. 1.083,26 in cessione al Comune e mq. 2.781,38 asserviti all'uso pubblico. Su tali aree verranno eseguite le opere di urbanizzazione primaria a carico dell'attuatore, come meglio specificato dall'art 5 della presente convenzione.
2. Le parti concordano che la cessione gratuita e l'asservimento delle citate aree avverrà contestualmente alla stipula della convenzione, da quel momento il Comune garantisce comunque all'Attuatore la loro detenzione e cura per consentirgli l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e sino all'espletamento del collaudo.

### **Art. 5 Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**


1. L'Attuatore assume a proprio totale obbligo ed onere l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di anni tre dalla stipula del presente atto; il costo delle medesime è stato stimato mediante computo metrico sulla base del listino della Camera di Commercio di Milano n. 3 del 2014, allegato al progetto delle opere di urbanizzazione del piano attuativo, di cui all'allegato D
2. Dette opere di urbanizzazione consistono nella realizzazione:
  - della rotatoria, della strada di accesso, del marciapiede su via D. Chiesa e del parcheggio da asservire all'uso pubblico per un importo di €. 484.008,00;
  - del parcheggio pubblico su area comunale per un importo di €. 82.616,00
  - della pista ciclopedonale e del percorso pedonale protetto lungo via D. Chiesa: lato sud percorso pedonale), importo € 83.000,95 e lato nord (pista ciclopedonale ), importo €. 120.059,70; per un totale complessivo di €. 769.684,65.

 3

3. Si dà atto che l'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria è superiore all'importo per l'onere di urbanizzazione primaria dovuto per la destinazione commerciale ammontante ad € 429.243,37 (edilizia commerciale: s.l.p. mq. 2.104,65 x oneri urbanizzazione primaria vigenti: €/mq 203,95), e che nulla è più dovuto a tale titolo.
4. Si dà atto che all'esecuzione delle opere provvede direttamente l'Attuatore in conformità all'art 16, comma 2bis, dpr 380/2001, sotto la sorveglianza del Comune.
5. Il Comune eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria, in danno e a spese dell'Attuatore, qualora quest'ultimo non abbia dato tempestiva esecuzione alle opere ed il Comune abbia già provveduto a metterlo in mora con preavviso scritto di quindici giorni; il Comune potrà in tal caso rivalersi nei confronti dell'Attuatore nelle forme previste dalla legge e dei regolamenti vigenti, incamerando la fidejussione prestata a norma del successivo art. 12.
6. L'Attuatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione dei lotti e quanto altro attiene al piano attuativo stesso in contraddittorio con l'incaricato funzionario comunale responsabile. Di tali tracciamenti sarà steso, a cura e spese dell'Attuatore, suoi eredi o comunque aventi causa, idoneo documento grafico che sarà sottoscritto dalle Parti.
7. Il Comune si impegna a mettere a disposizione dell'Attuatore prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione le corrispondenti eventuali aree di proprietà di terzi e, più precisamente, le aree necessarie alla realizzazione della pista ciclo pedonale lungo S.P. 128. Se entro il termine di validità della presente convenzione, il Comune non avrà provveduto a mettere a disposizione tali aree, l'Attuatore non sarà vincolato in alcun modo alla realizzazione delle opere urbanizzative ivi previste, ma verserà direttamente al Comune l'importo corrispondente a tali opere.
8. Le opere di urbanizzazione dovranno essere terminate contestualmente al completamento del fabbricato commerciale; ad esclusione della pista ciclopeditonale e della rotatoria. Il collaudo positivo delle opere di urbanizzazione, ad eccezione della pista ciclopeditonale e della rotatoria, è condizione per il rilascio dell'agibilità del fabbricato commerciale.
9. Le opere di urbanizzazione da realizzare verranno ~~acquisite dal Comune~~ <sup>2012</sup> ~~unicamente~~ dopo l'avvenuto collaudo favorevole delle stesse. E' data facoltà di procedere al collaudo parziale in corso d'opera relativo a lavori funzionalmente distinti.
10. Il collaudo in corso d'opera e quello finale sono effettuati nel termine di trenta giorni dalla data di comunicazione mediante lettera raccomandata dell'Attuatore al Comune. Le operazioni di collaudo, saranno effettuate da tecnico incaricato dal Comune in contraddittorio con l'Attuatore. Di dette operazioni sarà redatto apposito verbale che conterrà i necessari rilievi e prescrizioni. Le spese, annesse e connesse, ivi compreso il compenso per il collaudatore, sono a totale carico dell'Attuatore suoi eredi o comunque aventi causa. L'Attuatore provvederà al pagamento delle necessarie spese previa autorizzazione del Comune, dopo l'emissione del relativo atto di pagamento.
11. Qualora il Comune non procedesse nei termini ai collaudi di cui sopra senza giusta causa l'attuatore, previa la notifica al Comune di apposita diffida, procederà all'esecuzione del collaudo a norma di legge nominando tecnici propri.
12. Fino all'avvenuto collaudo favorevole rimangono in capo del soggetto attuatore, suoi eredi o comunque aventi causa, gli oneri e le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione; con il collaudo sarà trasferito al Comune l'onere di tutte le manutenzioni sopra citate.

**Techbau**  
Engineering & Construction

Techbau S.p.A. - Via Borgaccio 15 -  
20122 Milano





13. L'Attuatore dichiara che le aree sopra descritte ed indicate, escluse quelle del Comune e Città metropolitana di Milano sono di sua proprietà, in libera disponibilità, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, oneri reali e di godimento di terzi in genere.
14. La cessione gratuita e l'asservimento delle suddette aree è formalizzata con rinuncia espressa da parte dell'Attuatore al diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

#### **Art. 6 Monetizzazione delle aree per il parziale soddisfacimento degli standard urbanistici comunali e monetizzazione**

1. La dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico è pari al 200% della s.l.p. commerciale pari a mq. 4.209,30, di questi, ai sensi del precedente art. 4, comma 1, sono ceduti ed asserviti all'uso pubblico mq. 2.781,38, i restanti mq. 1.427,92 sono monetizzati, a norma dell'art. 46 l.r. 12/2005 per un importo complessivo presunto di €. 75.679,76 (€/mq. 53,00 x 1.427,92 mq), salvo conguaglio da corrispondere a seguito dei valori accertati con perizia dell'Agenzia delle entrate.

#### **Art. 7 Disciplina della manutenzione delle opere di urbanizzazione**

1. L'Attuatore per sé e i suoi aventi causa riconosce che la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi asserviti all'uso pubblico rimane a proprio diretto carico, così come ogni responsabilità, diretta o indiretta, sia nei confronti dei terzi, sia dello stesso Comune e degli utenti per tutto quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione, salva diversa disciplina per la manleva di gestione del servizio affidato a terzi. Il Comune garantisce la possibilità di chiusura del predetto parcheggio per gli orari di chiusura del negozio – supermercato al fine di garantire la sicurezza e la salubrità dei luoghi.
2. Qualora il Comune, necessiti dell'utilizzo di detto parcheggio nel periodo previsto per la sua chiusura, a semplice richiesta, potrà chiedere l'utilizzo dell'area, riconsegnandola dopo il suo utilizzo nelle medesime condizioni in cui la riceveva.

#### **Art. 8 Onere di urbanizzazione secondaria**

1. Il comparto soggetto al piano attuativo non necessita di opere di urbanizzazione secondaria strettamente inerenti; pertanto, l'Attuatore corrisponde al Comune al momento della stipula della presente convenzione l'importo di €. 29.023,12 dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria determinato in base alle tabelle comunali oggi vigenti.

#### **Art. 9 Allacciamento alle reti dei pubblici servizi**

1. L'Attuatore si obbliga ad eseguire, in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune e sotto la sua sorveglianza tutti i lavori necessari per l'estensioni delle reti e delle erogazioni dei servizi che risultino indispensabili per l'allacciamento delle opere nel piano attuativo, al fine di assicurare la loro piena funzionalità, entro il termine di cui al precedente art. 5

#### **Art. 10 Sistemazione delle aree scoperte**

1. L'Attuatore riconosce che le sistemazioni previste dal piano attuativo per le aree scoperte di uso pubblico sono vincolanti.



**Art. 11 Determinazione del contributo per il costo di costruzione**

1. La quota del contributo sul costo di costruzione verrà corrisposta al Comune da parte dell'Attuatore in sede di rilascio del permesso di costruire per il fabbricato commerciale nella misura di legge e secondo le modalità fissate dal Comune quali risulteranno vigenti e praticate alla data del rilascio.

**Art. 12 Prestazione delle garanzie finanziarie relative alle opere di urbanizzazione**

1. All'atto della stipula del presente atto, l'Attuatore presta polizza fideiussoria assicurativa per l'intero importo di €. 769.684,65 delle opere di cui al precedente art. 4, rilasciata da istituto/compagnia autorizzato all'esercizio nel campo cauzioni, ai sensi dell'art. 107, d.lgs. n. 385 del 1993.
2. L'Attuatore, con rinuncia ad ogni azione di opposizione giudiziale e stragiudiziale, qualora vi sia un proprio inadempimento seguito da inottemperanza alla conseguente diffida del Comune ad adempiere le obbligazioni della presente convenzione, diffida contenente gli addebiti specificatamente motivati e la fissazione di un termine non inferiore ai novanta giorni per consentire la regolarizzazione degli addebiti, autorizzano nel modo più ampio il Comune ad incamerare nelle casse comunali, a titolo di penale, la cauzione suddetta.

**Art. 13 Trasmissione degli obblighi**

1. L'Attuatore ha titolo di procedere alla vendita degli immobili oggetto del presente piano attuativo, in tal caso si impegna a trasferire ai soggetti gli impegni di cui alla presente convenzione; è altresì riconosciuta la facoltà di far sottoscrivere ad un soggetto diverso la convenzione, il quale subentra all'Attuatore in tutti gli oneri ed obblighi da essa previsti, in questa ipotesi deve presentare il titolo che attesti la proprietà delle aree interessate dal piano attuativo nonché la polizza fideiussoria ad esso intestata.

IMMOBILIARE BELLOTTI srl

**Techbau**  
Engineering & Construction

Techbau SpA - Via Ercolano 13/A  
20129 Milano (MI) - C.R.A. VAT IT 06335690963

SCHEMA DI CONVENZIONE