

## CONVENZIONE URBANISTICA

Il giorno \_\_\_\_\_

in Viale Cornaggia Carlo 4, 23807 Merate LC

davanti a me Dott. Laura Mutti notaio residente a Casatenovo

iscritto al collegio notarile di \_\_\_\_\_ e senza l'assistenza di testimoni per rinuncia delle parti di comune accordo, sono presenti i signori:

- Arch. CLAUDIO VERGANI, nato a Seregno il 13 settembre 1969 domiciliato per la carica in Casatenovo LC, nella sua qualità di Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, in rappresentanza del Comune di Casatenovo LC, con sede legale in Piazza della Repubblica n.7, codice fiscale 00631280138, autorizzato a quest'atto \_\_\_\_\_ in seguito denominato "**COMUNE**";

- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ la

quale dichiara di intervenire a quest'atto quale Amministratore unico della società IMMOBILIARE GIOVE PLUVIO S.R.L. con sede in Monza via Monti e Tognetti 7, codice fiscale MB 06674700155 in seguito denominato "**OPERATORE**";

premettono

- che l'OPERATORE è proprietario delle seguenti aree in Comune di Casatenovo:

Foglio 11 mapp. 8113 oggetto di frazionamento

- che le suddette aree risultano classificate nel Piano del Governo del Territorio vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in zona BV - Insedimenti a quartiere giardino punto 3 densità edilizia (piano delle regole);

- che l'OPERATORE in data \_\_\_\_\_ ha avanzato richiesta di Piano Attuativo urbanistico con frazionamento.

- che con delibera della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ veniva adottato il Piano Attuativo, definitivamente approvato con delibera di Giunta n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva in data \_\_\_\_\_/dalla data di pubblicazione su BURL n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

tutto ciò premesso

si stipula e si conviene quanto segue:

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

#### ART. 1 - ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione il Progetto di Piano di Lottizzazione costituito dai seguenti elaborati qui allegati:

Relazione tecnica paesistica

Tav. n. 01 Estratto PGT Vigente – Estratto mappa ( Allegato n.1);

Tav. n. 02 Rilievo strumentale dell'area con sovrapposizione estratto mappa e tavola PGT, schema di calcolo superfici esistenti ( Allegato n.2);

Tav. n. 03 Calcolo volume edificato esistente ( Allegato n.3);

Tav. n. 04 Progetto planivolumetrico ( Allegato n.4);

Tav. n.05 Planivolumetrico tridimensionale, sezione paesaggistica (Allegato n.5)

2) Le Opere di urbanizzazione non sono previste nel seguente Piano Attuativo Urbanistico

#### ART. 2 - DETERMINAZIONE SUPERFICIE AREA D'INTERVENTO

a) L'area oggetto della presente convenzione è stata determinata attraverso le seguenti modalità:

- Rilievo strumentale dell'area e successive verifiche mediante sovrapposizione degli elaborati catastali e tavola di azionamento del PGT

- determinazione della superficie edificabile calcolata escludendo le porzioni del lotto destinate alla viabilità interna, coinvolgendo esclusivamente la parte individuata come zona BV indicata sulla tavola di azionamento del PGT ( allegato tavola 01) ,l'area identificata genera una superficie di 5190 mq.

b) Frazionamento dell'area per formazione nuovi mappali:

Foglio \_\_\_\_\_ mapp-\_\_\_\_\_ mq 2.000

Foglio \_\_\_\_\_ mapp-\_\_\_\_\_ mq 3.190

### ART. 3 - ATTRIBUZIONE VOLUMETRIA OGGETTO DI CONVENZIONE

La volumetria edificabile attribuita alla presente convenzione urbanistica è individuata attraverso l'applicazione dell'art.34 delle N.T.A. del piano delle regole, in particolare impiegando un  $I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$  per l'utilizzo di tutta la volumetria di progetto, costituendo un asservimento volumetrico sull'intero comparto identificato catastalmente al foglio \_\_\_\_\_mapp.li\_\_\_\_\_.

La volumetrica edificabile complessiva conferita all'intero ambito è pari a 2595mc. Sull'area insiste un fabbricato ad uso residenziale costituito da un volume di 2061,90 mc generato dalla slp calcolata conteggiando i muri perimetrali, portanti e di tamponamento, per altezza di 3 metri con l'esclusione delle superfici destinate a portici e le superfici a servizi tecnici così come disciplinato dall'art.13 dell'N.T.A. del Piano Delle Regole.

Ne deriva una volumetria residua di 533,10mc da inserire nell'area frazionata identificata al foglio \_\_\_\_\_mapp.\_\_\_\_\_ di consistenza pari a 2000mq.

### ART. 4 – CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DELL'INTERVENTO

- Superficie edificabile di proprietà	mq. 5.190,00
- Volume edificabile complessivo attribuito ai sensi dell'art.34 NTA piano delle regole ( $I_t=0.5\text{mc/mq}$ )	mc. 2.595,00
- Volume già edificato presente sull'area (edificio esistente)	mc. 2.061,90
- Volume residuo edificabile oggetto di convenzione	mc. 533,10

### ART. 5 – QUANTIFICAZIONE DELLE AREE A STANDARD

A termine delle leggi vigenti in materia occorre verificare una superficie a standard urbanistico in misura di 26,5 mq. per abitante teorico (1 ogni 150 mc).

Ne consegue che la superficie a standard dovuta risulta così quantificata:

destinazione residenziale mc.  $533,10 \times 26,5/150 = \text{mq. } 94,18$

Considerato che il lotto non consente l'individuazione di un' area standard non e possibile realizzarla, pertanto la stessa sarà monetizzata in riferimento alle tariffe vigenti (150 euro/mq).

Totale monetizzazione standard: mq.94,18 x150 Euro/mq = 14.127,15 euro

Tale somma sarà versata dall'Operatore al Comune prima della ratifica della convenzione urbanistica

ART. 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARI CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE).

Considerato che non sono previste opere di urbanizzazione diretta a carico dell'operatore, lo stesso si impegna a corrispondere integralmente l'importo dovuto.

Tale somma sarà versata dall'operatore al Comune al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo con modalità e tariffe vigenti al momento dell'emissione del permesso.

ART. 7 – VOLUMETRICA INTEGRATIVA

Il planivolumetrico prevede la realizzazione di un piano abitabile ricavato nel piano sottotetto ai sensi dell'art.47, tale previsione **se** ancora ammissibile in **sede di rilascio del permesso di costruire** comporta la corresponsione di 7996,50 euro di Monetizzazione standard qualitativo - art.47 co.d) p.to 5 nella N.T.A. per volumetria integrativa.

Ai sensi dell'art.47 delle N.T.A. viene eseguita una volumetria integrativa pari a 533,10mc, che genera un maggior standard di mq 53,31. Tale area viene monetizzata versando al Comune euro 7999,65 da parte della proponente prima del rilascio del Permesso di Costruire, così determinati come di seguito:

$$\mathbf{mc\ 533,10\ x\ 1mq/10mc= mq\ 53,31x150euro/mq= euro\ 7996,50}$$

ART. 8 – VALIDITA'

La presente convenzione urbanistica ha validità massima di anni 10 calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione. Entro 90 giorni da tale data dovrà intervenire la stipula della presente convenzione. In caso contrario, gli atti assunti potranno essere dichiarati dal Comune privi di efficacia.

## ART.9 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree oggetto del comparto edificatorio ai terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, i nuovi acquirenti delle aree, quindi gli Operatori ed i successori od aventi causa diverranno responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione urbanistica. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiara di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obblighi a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

## ART. 10 – PATTI FINALI

Le parti interessate autorizzano il Conservatore dei registri immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

## ART. 11 - SPESE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico dell'operatore.

Di quest'atto ho dato lettura alle parti, omessa la lettura degli allegati per volontà delle stesse.

Consta di n. \_\_\_ fogli scritti \_\_\_\_\_

.....

Addi \_\_\_\_\_

IL COMUNE

L'OPERATORE