

**CONVENZIONE URBANISTICA**

**S.U.A.P. ex art. 8 D.P.R.160/2010, art. 97 L.R.12/2005**

**"ECOLOGIA 2000 - EUROVETRO"**

\*\*\*\*

**REPUBBLICA ITALIANA**

\*\*\*\*

L'anno \_\_\_\_, addì \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_, avanti al sottoscritto Ufficiale

Rogante \_\_\_\_\_, notaio, iscritto presso il Collegio Notarile di \_\_\_\_\_.

Si sono costituiti da una parte:

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_, C.F.

\_\_\_\_\_, la quale dichiara di intervenire nel presente atto in

qualità di Legale Rappresentante, della società ECOLOGIA 2000 S.r.l.,

con sede in Como (CO), via Cadorna n. 5, capitale sociale € 10.400,00

(Euro diecimilaquattrocento/00), iscritta presso la CCIAA di Como REA n.

217451, codice fiscale e Partita I.V.A. 01799930134, come risulta dal

\_\_\_\_\_ che in copia conforme si allega sotto la lettera "\_\_\_\_\_" per

farne parte integrante;

in seguito del presente atto denominata semplicemente "Attuatrice";

e, dall'altra parte:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, il quale dichiara di

intervenire nel presente atto in qualità di Responsabile pro tempore del

3° Settore - Edilizia Privata ed Urbanistica, S.U.A.P, Ambiente del

Comune di Origgio, con sede in Origgio (VA), via Dante Alighieri, 15, ove

è domiciliato per la carica, codice fiscale e partita I.V.A. 00322990128, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lett. c) del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco in data \_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_, ai sensi dell'art. 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, detto provvedimento in copia conforme al presente si allega sotto la lettera "\_\_\_" per farne parte integrante, in seguito per brevità definito "Comune".

**PREMESSO CHE**

1. L'Attuatrice è proprietario degli immobili così censiti:
  - Catasto terreni: fg. 9 mappale n. 523, superficie mq 5.570; coerenze: \_\_\_\_\_;
  - Catasto terreni: fg. 9 mappale n. 293, superficie mq 2.835; coerenze: \_\_\_\_\_;
  - Catasto terreni: fg. 9 mappale n. 9066, superficie mq 400; coerenze: \_\_\_\_\_;
  - Catasto terreni: fg. 9 mappale n. 282, superficie mq 14.800; coerenze: \_\_\_\_\_;
2. tali immobili pervennero:
  - quanto al mappale \_\_\_ a \_\_\_ con atto \_\_\_\_\_ registrato a \_\_\_ il \_\_\_\_\_;
  - quanto al mappale \_\_\_ a \_\_\_ con atto \_\_\_\_\_ registrato a \_\_\_ il \_\_\_\_\_;

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  | - quanto al mappale ___ a ___ con atto _____ registrato a ___ il _____;  |  |
|  | - quanto al mappale ___ a ___ con atto _____ registrato a ___ il _____;  |  |
|  | 3. l'Attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità di detti immobili e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve le obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione, la quale la vincolerà sino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte dell'Amministrazione Comunale;  |  |
|  | 4. il previgente Piano di Governo del Territorio del Comune di Origgio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 01/07/2013, ricomprende i terreni di cui sopra in "aree destinate all'esercizio dell'attività agricola" e nel "PLIS Parco dei Mughetti";  |  |
|  | 5. in data 22/11/2019 n. prot. 17900 l'Attuatrice in qualità di proprietario degli appezzamenti di terreno e la società Eurovetro S.r.l., in qualità di promissaria conduttrice, hanno presentato istanza di attivazione della procedura "SUAP" di approvazione del "progetto di ampliamento dell'attività produttiva di lavorazione del vetro in via Primo Maggio, 45", ai sensi del combinato disposto dell'art. 97 della legge regionale n. 12/2005 e dell'art. 8, del D.P.R. n. 160/2010, comportante variante urbanistica al vigente P.G.T; |  |
|  | 6. il progetto sopra indicato comportava una variante al P.G.T. ovvero la riclassificazione degli appezzamenti di terreno (mappali 523 in parte 293  |  |
|  |  |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  | in parte 9066) come "Aree con funzioni non residenziali", lo stralcio dal  |  |
|  | perimetro del PLIS Parco dei Mughetti, oltre alla modifica di alcuni       |  |
|  | parametri e delle modalità di attuazione della Scheda d'Ambito 4 della     |  |
|  | Normativa di Piano del Piano delle Regole;                                 |  |
|  | 7. con la deliberazione di Giunta comunale n. 81 del 09/07/2020, avente a  |  |
|  | oggetto: "Progetto ampliamento dell'attività produttiva di lavorazione del |  |
|  | vetro in via primo maggio, 45, presentato dalle società Ecologia 2000      |  |
|  | S.r.l. e Eurovetro S.r.l., mediante attivazione Sportello Unico Attività   |  |
|  | Produttive - avvio del procedimento di attivazione del S.U.A.P. (art. 97   |  |
|  | della l.r. n. 12/2005, art. 8 del d.p.r. n. 160/2010) comportante variante |  |
|  | al P.G.T. - avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla    |  |
|  | Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)", il Comune ha dato avvio al    |  |
|  | procedimento di recepimento nel PGT delle varianti urbanistiche            |  |
|  | correlate al progetto di ampliamento;                                      |  |
|  | 8. il progetto SUAP, in variante agli atti di PGT, è stato sottoposto alla |  |
|  | procedura di Valutazione Ambientale Strategica che si è conclusa con       |  |
|  | provvedimento di non assoggettabilità in data 12/10/2020, prot. n.         |  |
|  | 13979;   |  |
|  | 9. il progetto SUAP, in variante agli atti di PGT:                         |  |
|  | - non è soggetto a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del Decreto      |  |
|  | Legislativo 22.1.2004 n. 42;   |  |
|  | - non risulta compreso, neanche parzialmente, nel perimetro di             |  |
|  | parchi o riserve naturali istituiti con Legge Nazionale o Regionale;       |  |
|  | - non riguarda parti del territorio con carattere storico artistico e di   |  |
|  |  |  |

particolare pregio ambientale, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;

10. detto progetto SUAP, in variante agli atti di PGT, è stato positivamente valutato dalla Conferenza dei Servizi ai sensi della L. 241/90; il verbale della Conferenza dei Servizi del \_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_ è stato depositato presso la Segreteria Comunale, affisso all'Albo Pretorio on-line dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e pubblicato sul periodico a diffusione locale \_\_\_\_ in data \_\_\_\_ in esecuzione della procedura di cui all'art. 97 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 ed è stato definitivamente approvato con Delibera C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

11. La citata variante al P.G.T. ovvero la riclassificazione delle aree ricadenti nel comparto del SUAP Ecologia 2000 S.r.l. e Eurovetro S.r.l. in "Aree con funzioni non residenziali", così come disposto dalla variante Scheda d'Ambito 4 della Norma di Piano del Piano delle Regole ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale la realizzazione di interventi edilizi di nuova realizzazione (PdC convenzionato) è subordinata alla sottoscrizione di un preventivo atto convenzionale che disciplini gli interventi edilizi e i rapporti tra le Parti anche in tema di monetizzazione delle attrezzature e servizi pubblici non cedute e in tema di prestazioni da pagare e/o dare.

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

**tra il Comune di Origgio ed il Soggetto Attuatore**

**SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

**ARTICOLO 1.**



|     |  |  |
|-----|--|--|
|     |  |  |
|     | presente Convenzione; le premesse fanno parte integrante del presente      |  |
|     | atto convenzionale.  |  |
| 2.3 | A tal fine, l'Attuatrice si obbliga a richiedere al Comune di Origgio i    |  |
|     | provvedimenti abilitativi secondo normativa vigente alla data              |  |
|     | dell'approvazione della variante urbanistica; l'Attuatrice è obbligata per |  |
|     | sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve intendere che in  |  |
|     | caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della       |  |
|     | convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatrice con la presente          |  |
|     | convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da    |  |
|     | eventuali e diverse o contrarie clausole di vendita le quali non hanno     |  |
|     | efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di |  |
|     | quest'Ultimo.  |  |
| 2.4 | La sottoscrizione della convenzione costituisce piena quiescenza alle      |  |
|     | future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni  |  |
|     | della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei       |  |
|     | confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla     |  |
|     | stessa.  |  |
|     | <b>ARTICOLO 3.</b>   |  |
|     | (Termini per gli interventi)   |  |
| 3.1 | Le opere oggetto della proposta progettuale presentata dalle società       |  |
|     | Ecologia 2000 S.r.l. e Eurovetro S.r.l. in data 06/11/2020 prot.           |  |
|     | n._____ (e successive integrazioni) relativamente a nuova                  |  |
|     | costruzione edificio industriale e ricadenti nel comparto di SUAP Ecologia |  |
|     | 2000 - Eurovetro, così come previsto dall'atto unilaterale d'obbligo       |  |
|     |  |  |

sottoscritto in data \_\_\_\_\_ e ricevuto dall'ufficio rogante \_\_\_\_\_,  
rep. n. \_\_\_\_\_ devono essere iniziate entro nove mesi dalla  
pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di avvenuta approvazione della  
variante urbanistica.

3.2 Detti elaborati sono depositati agli atti del Comune e, anche se non  
materialmente allegati alla presente Convenzione, ne costituiscono parte  
integrante e sostanziale. Decorso il predetto termine senza che sia stato  
dato avvio ai relativi lavori il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza  
del progetto ad ogni effetto compreso quello di variante urbanistica.

#### **ARTICOLO 4.**

(Opere di urbanizzazione primaria)

4.1 Le potenzialità delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona  
in cui si trova inserito il comparto di SUAP Ecologia 2000 - Eurovetro  
sono sufficienti a soddisfare i fabbisogni generati dalle costruzioni  
previste dalla proposta progettuale presentata dall'Attuatrice.

4.2 Ogni maggior richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque  
a carico dell'Attuatrice o degli utilizzatori e comunque estranea alle  
obbligazioni del Comune.

#### **ARTICOLO 5.**

(Opere di urbanizzazione secondaria)

5.1 Il vigente PGT non prevede specificatamente per il comparto di SUAP la  
realizzazione di opere di urbanizzazione.

5.2 L'Attuatrice si assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione  
delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

|     |  |  |
|-----|--|--|
|     |  |  |
|     | <b>ARTICOLO 6.</b>   |  |
|     | (Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici)  |  |
| 6.1 | Ai sensi del vigente PGT le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al comparto di SUAP Ecologia 2000 – Eurovetro sono così quantificate:   |  |
|     | a) Superficie fondiaria (Sf) mq. 8.360,31;   |  |
|     | b) Superficie loda di pavimento (Slp) mq. 8.360,31;  |  |
|     | c) Area attrezzature/servizi pubblici (10% Slp) mq. 836,03.  |  |
| 6.2 | In relazione all’attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l’approvazione della variante urbanistica relativa al comparto, all’interno di quest’ultimo non sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1. |  |
|     | <b>ARTICOLO 7.</b>   |  |
|     | (Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute)   |  |
| 7.1 | Ai sensi del Piano dei Servizi Integrante il vigente PGT, e visto l’art. 6 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al SUAP Ecologia 2000 – Eurovetro e che non sono reperite direttamente assommano a mq. 836,03.  |  |
| 7.2 | Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 46,05 (quarantasei/05) a metro quadrato, per cui l’importo totale della monetizzazione risulta come segue:<br>mq.836,03 x 46,05 mq/€= 38.500,00 € (euro trentottomila cinquecento/00).   |  |
|     |  |  |
|     |  |  |

7.3 L'importo totale della monetizzazione è versato dalla proponente alla Tesoreria del Comune di Origgio all'atto della sottoscrizione della presente convenzione con assegno circolare non trasferibile n. \_\_\_\_\_, rilasciato dalla Banca \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ o con bonifico bancario utilizzando il codice IBAN \_\_\_\_\_ - Banca \_\_\_\_\_, Agenzia di Origgio, intestato a Comune di Origgio, Via Dante Alighieri, 15 - Origgio in data \_\_\_\_\_, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dai proponenti in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

#### **ARTICOLO 8.**

(Contributo straordinario per incremento di valore delle aree conseguente alla variante urbanistica)

8.1 In relazione alla variante urbanistica connessa al SUAP Ecologia 2000 - Eurovetro e nel perseguimento dell'interesse pubblico e ad integrazione delle prestazioni descritte nei precedenti articoli l'Attuatrice si obbliga a riconoscere e a versare all'atto della stipula della presente convenzione al Comune un contributo straordinario derivante dalla valutazione del maggior valore delle aree a seguito dell'intervenuta variante urbanistica. Il contributo straordinario è riferito allo scarto superiore tra il valore delle aree determinato a seguito della nuova classificazione urbanistica dell'area interessata dal SUAP Ecologia 2000 - Eurovetro conseguente all'approvazione della variante urbanistica (Aree con funzioni non

residenziali), rispetto al valore determinato con la precedente destinazione funzionale (Aree destinate all'esercizio dell'Attività agricola).

8.2 Tale valore è erogato dall'Attuatrice al Comune sotto forma di contributo straordinario ed è pari a € 375.000,00 (euro trecentosettantacinque/00).

8.3 Detto contributo è stato versato alla Tesoreria del Comune di Origgio in data \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, giusta ricevuta n. \_\_\_\_\_.

#### **ARTICOLO 9.**

(Realizzazione degli interventi edilizi)

9.1 Dopo la sottoscrizione della presente convenzione l'Attuatrice può ottenere il rilascio del permesso di costruire per edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n.380 del 2001 e agli artt. 43, 44 e 48 della Legge Regionale n. 12/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, ovvero negli altri casi al momento del rilascio del permesso di costruire.

9.2 Il permesso di costruire acquista efficacia a far data dal rilascio del provvedimento unico (provvedimento conclusivo del procedimento di SUAP).

#### **ARTICOLO 10.**

(Cessione terreni a titolo gratuito al Comune)

10.1 Le aree per le urbanizzazioni primarie sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione (Tav \_\_\_\_\_) sotto la lettera "\_\_\_\_", per farne parte integrante come segue: Aree per urbanizzazioni primarie (strada) esterne a comparto di SUAP (già sede stradale di via Primo Maggio individuate in tinta \_\_\_\_\_ (Tav. \_\_\_\_\_).

10.2 Le stesse aree di cui al comma 1 sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal \_\_\_\_\_ e approvato dall'Agenda del Territorio di Varese in data \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_ di protocollo, con la particella \_\_\_\_\_ del Fg.\_\_\_\_ (foglio logico 9) della superficie catastale di mq.\_\_\_\_ e particolare di mq \_\_\_\_\_ circa.

10.3 Ciascun trasferimento è consentito ed accettato con ogni accessione accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva nello stato di fatto e di diritto in cui quanto trasferito si trova con tutti i diritti relativi e così come in possesso della cedente.

#### **ARTICOLO 11.**

(Permuta aree)

11.1 L'Attuatrice, con ogni garanzia di legge, trasferisce a titolo di permuta al Comune che al medesimo titolo, accetta la proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Origgio, di metri quadrati catastali 14.800, confinante con le particelle\_\_\_\_\_. Nel Catasto Terreni del Comune di Origgio: mappale n.282 (foglio logico 9), particella\_\_\_\_\_ ettari \_\_\_\_\_ are\_\_\_\_\_ centarie \_\_\_\_\_di classe\_\_\_\_\_, reddito agrario \_\_\_\_\_ dominicale \_\_\_\_\_. Dichiarano le Parti che il valore di quanto trasferito, ai fini fiscali

|      |   |  |
|------|---|--|
|      |   |  |
|      | e d'iscrizione a repertorio, è di euro _____ (euro __).   |  |
| 11.2 | Il Comune, con ogni garanzia di legge, trasferisce a titolo di permuta all'Attuatrice, che al medesimo titolo accetta la proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Origgio, di metri quadrati catastali 11.440, confinante con le particelle_____. Nel Catasto Terreni del Comune di Origgio: mappali n.280-2094-2095 (foglio logico 9). Dichiarano le Parti che il valore di quanto trasferito è di euro _____ (euro __). |  |
| 11.3 | Le Parti convengono che la permuta avviene senza conguaglio.  |  |
| 11.4 | Ciascun trasferimento è consentito ed accettato con ogni accessione accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva nello stato di fatto e di diritto in cui quanto trasferito si trova con tutti i diritti relativi e così come in possesso della cedente.  |  |
|      | <b>ARTICOLO 12.</b>   |  |
|      | (Certificato di destinazione urbanistica)   |  |
| 12.1 | Ai sensi e per gli effetti della normativa edilizia urbanistica vigente le Parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Origgio in data _____. Detto certificato, in originale al presente atto si allega sotto la lettera "____" per farne parte integrante dispensandomi le comparenti da darne lettura.   |  |
|      | <b>ARTICOLO 13.</b>   |  |
|      | (Controversie)  |  |
| 13.1 | La presente convenzione ha validità ed efficacia di 10 (dieci) anni a partire dalla data di approvazione della medesima da parte del Consiglio  |  |
|      |   |  |

Comunale. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Milano.

**ARTICOLO 14.**

(Spese e tasse)

14.1 Tutte le spese e competenze di rogito, le imposte e tasse, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione della presente Convenzione, nonché ogni altra spesa riguardante la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore.

14.2 Viene richiesto il trattamento fiscale previsto per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali ed in ogni caso si chiede l'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

**ARTICOLO 15.**

(Trascrizioni)

15.1 L'Attuatrice rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

15.2 L'Attuatrice autorizza il signor Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti esonerandolo da ogni responsabilità.

Ne è data lettura alle parti, che lo confermano e meco sottoscrivono dopo aver rinunciato espressamente alla lettura degli allegati per averne in precedenza preso cognizione.

La presente Convenzione è la precisa completa e fedele espressione della  
volontà delle parti e si compone di n. \_\_\_\_\_ facciate a righe n. \_\_\_\_\_ di  
quest'ultima.

IL DIRIGENTE

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL NOTAIO ROGANTE