

COMUNE DI ORIGGIO	
PROT. N.	16519
29 OTT. 2019	
CAT.	U CL. 3
FASC.	PRAT.

**CONVENZIONE**

**SUAP DONG – RISTORANTE GARDEN CON CESSIONE DIRITTI EDIFICATORI A TITOLO GRATUITO**

(AI SENSI DELL'ART. 11, COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005)

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_), avanti al sottoscritto Ufficiale rogante \_\_\_\_\_, notaio, iscritto presso il Collegio Notarile di \_\_\_\_\_,

Si sono costituiti:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, domiciliato per la carica in Origgio (VA), via Dante Alighieri, 15, C.F. \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di Responsabile del 3° Settore del Comune di Origgio, C.F. 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 "\_\_\_" a quanto infra autorizzato, con deliberazione del \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, esecutiva a norma di Legge, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto, sotto la lettera "\_\_\_" per farne parte integrante, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune".

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

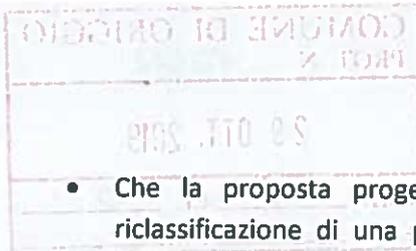
**PREMESSO**

- Che il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, è proprietario dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Origgio, con accesso da via per Saronno, censito al N.C.T. come segue:
  - n. 2946 - Ha 00.03.5 0, Ente urbano

Coerenze in contorno:

mappale 1122, Via per Saronno, SP 233 Varesina, mappali 2948, 2947.

- Che il predetto sig. \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario del predetto appezzamento di terreno e il Ristorante \_\_\_\_\_, in qualità di locatario, hanno presentato in data 16/07/2018, prot. n. 11707 (e successive integrazioni) una proposta progettuale di "ampliamento dell'attività "produttiva" di somministrazioni di alimenti e bevande sita in via per Saronno, 4/B, attraverso l'attivazione di una procedura di Sportello Unico delle Attività Produttive in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT);
- Che il predetto appezzamento di terreno della superficie reale di circa 372,50 mq. nel PGT, approvato con deliberazione n. 36 del 01/07/2013, è classificato come "Attrezzature Pubbliche";



- Che la proposta progettuale sopra indicata comporta una variante al P.G.T., ovvero, la riclassificazione di una parte della particella \_\_\_\_\_ (circa 123,12 mq. ) come aree edificabili all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC);
- Con deliberazione di Giunta comunale n. 15 del 28/02/2019 è stato dato avvio del procedimento di attivazione del SUAP (art 97 della L.R. 12/2005 e art. 8 del D.P.R. 160/2010) comportante variante al PGT e di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS);
- Che in data 17/04/2019 è stato dato avviso di indizione della Conferenza di Servizi ex art. 14, comma 2, Legge 241/1990 e s.m.i. in forma semplificata con modalità asincrona e contestualmente è stato dato avviso di deposito e messa disposizione sul sito web comunale e sul portale regionale SIVAS della regione Lombardia del Rapporto Ambientale Preliminare della predetta variante; Che in data 19/07/2019 con n. 11839 di protocollo l'Autorità Competente per la VAS ha deciso di escludere la variante del PGT inerente il SUAP Dong – Ristorante Garden dalla procedura di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS);
- Che la Conferenza di Servizi convocata per esaminare la proposta progettuale comportante variante urbanistica del vigente PGT in data \_\_\_\_\_ esprimeva parere f \_\_\_\_\_ alla proposta stessa, il tutto come risulta dal verbale delle relativa seduta in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di protocollo;
- Che in data \_\_\_\_\_ a rogito \_\_\_\_\_ Rep. n. \_\_\_\_\_, il sig. \_\_\_\_\_ ha sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo prescritto dall'art. 97, comma 5-bis della Legge regionale n. 12/2005;
- Che con nota del \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_, il Comune ha comunicato al sig. \_\_\_\_\_ l'avvenuta efficacia della variante urbanistica, con il contestuale invito a procedere alla stipula del presente atto;
- La Scheda d'Ambito n. 6 della *Normativa di Piano* del Piano delle Regole prevede che nelle aree per attrezzature pubbliche "..... trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,20 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina"
- Il Comune con deliberazione di Consiglio comunale n. 37 del 24/09/2019 ha istituito il Registro delle cessioni dei diritti edificatori ed ha approvato il Regolamento Registro delle cessioni dei diritti edificatori (compensativi e perequativi);
- La richiesta presentata in data 03/09/2019, prot. 13577 del 04/09/2019, tra l'altro, ha valore di richiesta di cessione a titolo gratuito della porzione di area destinata a Attrezzature Pubbliche, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori compensativi pari a 49,88 mq. di SIp (area ceduta mq. 249,38 x 0,20),
- Che sull'area interessata dal SUAP in questione non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da legge speciali che ostano alla realizzazione degli interventi edilizi previsti dalla proposta progettuale avanzata dal sig. \_\_\_\_\_ o che subordinano ad autorizzazioni di altre autorità,

**TUTTO CIÒ' PREMESSO**

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1 – Obbligo generale**

1- Il sig. \_\_\_\_\_ si impegna ad assumere gli oneri ed gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerare per essa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi

convenzionali, attestato da appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

2- E' stata esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

#### **Art. 2 Disposizioni preliminari**

1- La presente convenzione ha per oggetto la disciplina degli interventi edilizi, dei rapporti tra le Parti e la cessione dei diritti edificatori di tipo compensativo a favore del sig. \_\_\_\_\_; a tal fine il sig. \_\_\_\_\_ si impegna ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.

2- Le premesse fanno parte integrante del presente atto convenzionale.

3- Il sig. \_\_\_\_\_ è obbligato per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal sig. \_\_\_\_\_ con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

4- La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza 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.

#### **Art. 3 Termini per gli interventi**

1- Le opere oggetto della proposta progettuale presentata dal sig. \_\_\_\_\_ in data 03/09/2019, prot. n. 13577 del 04/09/2019 (e successive integrazioni) relativamente all'ampliamento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e interessata dalla procedura di SUAP, così come previsto dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data \_\_\_\_\_ e ricevuto dall'Ufficiale rogante - \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_, devono essere iniziate entro nove mesi dalla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di avvenuta approvazione della variante urbanistica.

2- 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.

#### **Art. 4 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1- La potenzialità delle opere di urbanizzazione primaria e la consistenza delle opere di urbanizzazione secondaria esistenti nella zona in cui si trova collocata l'area di SUAP sono sufficienti per soddisfare i fabbisogni generali delle costruzioni previste dalla proposta progettuale presentata dal sig. \_\_\_\_\_;

2- Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico del sig. \_\_\_\_\_ o dei suoi aventi causa ad ogni titolo, e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

#### **Art. 5 Realizzazione degli interventi**

1- Dopo la sottoscrizione della presente convenzione e previo l'ottenimento del certificato dei diritti edificatori, il sig. \_\_\_\_\_ può ottenere il rilascio del permesso di costruire per l'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 D.P.R. 380/2001 e degli articoli 43 e 44 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.

2- Il permesso di costruire, qualora sussistano i requisiti per il rilascio del provvedimento unico (provvedimento conclusivo del procedimento SUAP), acquisisce efficacia a far data dal rilascio dello stesso provvedimento unico.

#### **Art. 6 Cessione aree e acquisizione diritti edificatori**

1- Il sig. \_\_\_\_\_, cede a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della Legge regionale n. 12/2005 e in osservanza a quanto previsto dalla scheda d'Ambito n. 6 della Normativa di Piano del Piano delle Regole del vigente PGT, al Comune:

- terreno destinato secondo il vigente PGT a *Attrezzature Pubbliche*, censito dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese – Territorio, Catesto terreni, Comune Censuario di Origgio, come segue:

Fg. \_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_ di Ha \_\_\_\_\_ R.D. € \_\_\_\_\_ R.A. € \_\_\_\_\_, coerenze in contorno: \_\_\_\_\_

2- Conseguentemente il sig. \_\_\_\_\_ acquisisce una quantità pari a metri quadrati 49,88 (metri quadrati quarantanove virgola ottantotto di superfici lorda di pavimento (Slp), generata quale diritto edificatorio di tipo compensativo dall'area ceduta al Comune, da utilizzare su altra area edificabile all'interno del TUC, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 11, comma 3 della Legge regionale n. 12/2005, della Scheda d'Ambito n. 6 della Normativa di Piano del Piano delle Regole del vigente PGT, in premessa richiamato, secondo le disposizione citate del vigente PGT.

3- La presente cessione è convenuta nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano, con ogni accessione, servitù attiva e passiva, accessorio, pertinenza e comunione

4- La parte cedente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

5- La parte cedente garantisce la parte cessionaria dall'evenzione e dai vizi dei beni in oggetto, dichiarando che sono liberi da iscrizioni, trascrizioni, vincoli da pignoramento o sequestro, stati di occupazione di terzi ed affittanze ed altri oneri comunque pregiudizievoli.

6- Il sig. \_\_\_\_\_ e i suoi aventi causa ad ogni titolo assumono a proprio carico tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e delle opere realizzate su essa, distinte con la particella catastale \_\_\_\_ del Fg. \_\_\_\_ (foglio logico 9); la stessa area è individuata nella planimetria allegata alla presente convenzione (Tav. 01) per farne parte integrante e sostanziale.

7- Il Comune con la firma del presente atto si impegna a mantenere pubblica o di uso pubblico l'area ceduta e destinata a parcheggio libero non a pagamento.

8- Il Comune viene immesso nel possesso materiale e giuridico dell'area a parcheggio pubblico di cui al precedente punto 1 del presente articolo, a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto, per tutte le conseguenze di Legge

#### **Art. 7 Dichiarazioni**

1- Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 e della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, il sig. \_\_\_\_\_ dichiara di essere \_\_\_\_\_

2- Ai sensi e per gli effetti degli articoli 21 e 47 del D.P.R. 445/2000, le parti contraenti, da me Ufficiale rogante richiamate alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del predetto decreto dichiarano ai sensi dell'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge n. 248/2000, consapevoli delle sanzioni penali applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che non vi è stato alcun pagamento o trasferimento di denaro e di essersi avvalsi di attività di mediatori.

3- Il sig. \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dichiara che non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che al presente atto si allega sotto la lettera "\_\_\_"

4- Il sig. \_\_\_\_\_ dichiara che l'immobile in cessione è di sua esclusiva proprietà, essendo il terreno che crea i diritti, ad esso pervenuto in forza dell'atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, Rep. n. \_\_\_\_\_, regolarmente registrato e trascritto a Milano I il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ Serie \_\_\_\_\_ e a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

#### **Art. 8 Dichiarazioni fiscali**

1- La cessione in oggetto gode delle agevolazioni \_\_\_\_\_

#### **Art. 9 Spese**

1- Ai soli fini della iscrizione del presente atto nel mio repertorio, le parti contraenti dichiarano che il valore dell'area ceduta è pari ad \_\_\_\_\_.

2- Le spese e le tasse, relative e conseguenti al presente atto, sono a carico del sig. \_\_\_\_\_ che se l'assume.

Si chiede la trascrizione del presente atto ai sensi dell'art. 2643, comma 2-bis del Codice Civile

Le parti contraenti autorizzano il signor Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione del presente atto affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Il presente atto viene sottoscritto dai comparenti e da me Ufficiale rogante alle ore \_\_\_\_\_.

Questo atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato a mano da me ufficiale rogante occupa n. \_\_\_ fogli di n. \_\_\_ facciate intere e quanto fin qui della \_\_\_\_\_