

**PL SAN GIOVANNI**  
**Variante Piano di Lottizzazione**  
**Comparto 06**

**COMUNE DI CASTELLANZA (VARESE)**

Delibera n° ..... del .....

Approvazione n° ..... del .....

I COMMITTENTI

**IMMOBILIARE SAN GIOVANNI SRL**

**IMMOBILIARE SAN GIOVANNI srl**  
Via Varese n. 13  
21050 MARNATE (VA)  
C.F. e Part. IVA: 02077820120

**COMUNE DI CASTELLANZA**

IL PROGETTISTA

**Dott. Arch. PIGNATARO UGO**

via Galvani n. 21 - Busto Arsizio (VA)

c.f. PGN GUO 67H03 B330Q - P. IVA 02356310124

Ordine Architetti Varese n° 1484



Scala	Ubicazione	
	<b>Comune di Castellanza</b> <b>Fg 1 Mapp. nn. 5087,5088, 5089, 5090, 5091, 5092, 5093,</b> <b>5096, 5097, 5098, 5099</b>	
Data	Titolo	Documento
<b>Maggio 2018</b> Agg.	<b>SCHEMA DI CONVENZIONE</b>	<b>B.v</b>

**COMUNE DI CASTELLANZA**

*(Provincia di Varese)*

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA SAN GIOVANNI" RELATIVO AL COMPARTO 6**

**SITO IN VIA SAN GIOVANNI - CASTELLANZA**

*Articolo 28, Legge 17 agosto 1942, n. 1150*

*arti 12, 14 e 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i*

L'anno \_\_\_\_\_, nel mese di \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_ (\_\_\_), innanzi a me, Dottor \_\_\_\_\_, Notaio con studio professionale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, iscritto presso il Collegio Notarile di \_\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_, senza l'assistenza dei testimoni, per espressa e concorde rinuncia fattane dalle parti, con il mio consenso sono comparsi i signori:

1. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_), domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale, in Castellanza (Va), Via Rimembranze, 4, il quale interviene a seguito di espressa autorizzazione contenuta nel Decreto Sindacale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_, in nome e per conto del

**COMUNE DI CASTELLANZA**

(di seguito "**Comune**"), con sede in Castellanza, Via Rimembranze, n. 4, Codice Fiscale/P.IVA 00252280128, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (avente ad oggetto: "\_\_\_\_\_"), esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale in copia conforme (omessi gli allegati), si allega al presente atto sotto la lettera "A";

2. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_), domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, della società;

**IMMOBILIARE SAN GIOVANNI S.R.L**

con sede in Marnate, Via Varese n. 13, Codice Fiscale 02077820120 (di seguito anche "**Imm.re S. Giovanni**");

di seguito insieme denominati "**Le Parti**"

comparenti tutti della cui identità personale e piena capacità di agire io Notaio sono certo, i quali premettono, convengono e stipulano quanto segue.

**PREMESSO CHE**

- a) "**Le Parti**" hanno sottoscritto insieme ad altri soggetti attuatori la Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione denominato "Piano di Lottizzazione di Via San Giovanni" per il comparto 6 e 7 e Cessioni aree in data 28 marzo 2012 con atto Dott. Adalberto Ferrari n. di rep. 237964 n. di raccolta 14469 registrato a Busto Arsizio il 13 aprile 2012;
- b) la presente Variante alla sopracitata Convenzione Urbanistica riguarda esclusivamente il comparto 06 e non comporta variante al comparto 07 anche ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12 del 2005. Inoltre si precisa che la presente variante al comparto 06 non incide comunque sul dimensionamento globale degli insediamenti e sulla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, né tantomeno comporta modifiche volumetriche degli insediamenti complessivi, ma riguarda solamente quanto riportato nel successivo art. 4 (Oggetto della Variante al piano attuativo) della presente Convenzione.
- c) "**Le Parti**" dichiarano di avere la piena responsabilità delle aree interessate (Comparto 6) e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente

Variante di Convenzione, aree ad essi pervenuti in virtù dei seguenti titoli di provenienza (citare gli atti di provenienza da parte del Notaio).

Più precisamente:

- **di proprietà del Comune di Castellanza:**

- fg. 1 **mapp. 5090** (cinquemilanovanta) di are 6,00
- fg. 1 **mapp. 5092** (cinquemilanovantadue) di are 16,45
- fg. 1 **mapp. 5098** (cinquemilanovantotto) di are 12,00

detti mappali, secondo quanto previsto dalla sopracitata Convenzione, formano i lotti **2A e 2B**. Più precisamente:

il **lotto 2A** avente una superficie complessiva reale di **mq. 1.191,33**

il **lotto 2B** avente una superficie complessiva reale di **mq. 2.108,03**

- **di proprietà del Comune di Castellanza:**

- fg. 1 **mapp. 5087** (cinquemilaottantasette) di are 8,40.
- fg. 1 **mapp. 5091** (cinquemilanovantuno) di are 0,55
- fg. 1 **mapp. 5099** (cinquemilanovantanove) di are 0,75

detti mappali, secondo quanto previsto dalla sopracitata Convenzione, formano le **aree di urbanizzazioni primarie** (formazione di marciapiede lungo via S. Giovanni) per una superficie catastale complessiva di are 9,70. Tale opera allo stato attuale non è stata eseguita.

- **di proprietà del Comune di Castellanza per 789/1000:**

- fg. 1 **mapp. 5097** (cinquemilanovantasette) di are 19,37

detto mappale, secondo quanto previsto dalla sopracitata Convenzione, è destinato a strada privata interna al PL.

Tale opera allo stato attuale non è stata eseguita.

- **di proprietà dell'Immobiliare San Giovanni srl per 211/1000:**

- fg. 1 **mapp. 5097** (cinquemilanovantasette) di are 19,37

detto mappale, secondo quanto previsto dalla sopracitata Convenzione, è destinato a strada privata interna al PL.

Tale opera allo stato attuale non è stata eseguita.

- **di proprietà dell'Immobiliare San Giovanni srl:**

- fg. 1 **mapp. 5089** (cinquemilaottantanove) di are 2,20
- fg. 1 **mapp. 5093** (cinquemilanovantatre) di are 5,40
- fg. 1 **mapp. 5096** (cinquemilanovantasei) di are 4,00

detti mappali, secondo quanto previsto dalla sopracitata Convenzione, formano il **lotto 1** avente una superficie complessiva reale di **mq. 1.119,04**

d) secondo quanto disposto all'art. 12 – Edilizia convenzionata – della sottoscritta Convenzione Urbanistica di cui al punto a) delle premesse, i soggetti attuatori, ognuno per quanto di propria competenza, si impegnavano a realizzare, all'interno del comparto 6, quanto segue:

- **sul Lotto 1**, di proprietà dell'Immobiliare San Giovanni, le volumetrie di **edilizia convenzionata** da parte dei soggetti attuatori privati pari a **mc. 2.661,11** I requisiti delle suddette volumetrie sono indicate nel suddetto art. 15
- **sul lotto 2A**, di proprietà del Comune di Castellanza, le volumetrie di **edilizia convenzionata** di proprietà comunale pari a **mc 1.993,02**. I requisiti delle suddette volumetrie sono indicate nel suddetto art. 14.
- **sul lotto 2B**, di proprietà del Comune di Castellanza, le volumetrie di **edilizia libera** di proprietà comunale pari a **mc. 7.972,10**.

e) A causa delle modificate condizioni di mercato immobiliare si è reso necessario introdurre una Variante al Piano Attuativo sottoscritto con la Convenzione Urbanistica di cui al punto a), per una più efficiente e razionale distribuzione planivolumetrica del comparto 06 con riferimento sia alle aree edificabili sia alle strade di accesso ai lotti edificabili e ai parcheggi e sia per una nuova revisione dell'art. 12 della

Convenzione Urbanistica di cui al punto a) (vedi art. 14 della presente Convenzione) riguardante la realizzazione dell'edilizia convenzionata sia da parte del soggetto attuatore privato, sia da parte del Comune di Castellanza.

- f) con delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Comune ha quindi adottato la Variante al Piano Attuativo con i relativi allegati e schema di convenzione;
- g) la Variante di Piano Attuativo adottata, è stata pubblicata presso la Segreteria comunale per il termine di 15 giorni consecutivi nei modi di legge dal giorno \_\_\_\_\_ al giorno \_\_\_\_\_ mediante deposito presso l'Ufficio preposto e pubblicazione del relativo avviso all'Albo Pretorio comunale on-line prot. n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, nonché mediante pubblicazione sul BURL e su un quotidiano a diffusione locale;
- h) successivamente alla prescritta pubblicazione, nei successivi 15 giorni e cioè entro il giorno \_\_\_\_\_ sono/non sono state presentate n. \_\_\_\_\_ osservazioni nei termini di legge;
- i) le osservazioni sono state esaminate dal competente Settore Governo del Territorio del Comune che ha proposto le proprie controdeduzioni con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- j) con delibera della Giunta Comunale, il Comune ha definitivamente approvato la Variante al Piano Attuativo decidendo altresì sulle osservazioni presentate;
- k) l'avviso di approvazione della Variante al Piano Attuativo è stato pubblicato nei modi di legge all'Albo Pretorio online, in data \_\_\_\_\_, con prot. n. \_\_\_\_\_.

**TUTTO CIO PREMESSO  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**IN PRIMO LUOGO**

**ART. 1 — Premesse e allegati**

Le premesse e i documenti come infra indicati e allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione e precisamente:

- Doc. A.v: Relazione tecnica;
- Doc. B.v: Schema di convenzione
- Doc. C.v: Computo metrico delle Opere di Urbanizzazione primaria comparto 06
- Doc. C.v1: Computo metrico delle Opere di Urbanizzazione primaria comparto 06 allegato alla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12
- Doc. C.v2: Computo metrico delle Opere di Urbanizzazione primaria estranea al regime convenzionale (rifacimento marciapiede esistente in Via Firenze a Castellanza)
- Doc. D.v : Quadro economico "oneri/opere a scomputo"
- Doc. R.1 : Estratto mappa catastale allegato alla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 (allegato R) – Visura catastale mappale 5097 (ex strada privata)
- Tav. 5.v: Planivolumetrico comparto 06 e 07: Stato di fatto
- Tav. 5.1v : Stato comparativo del comparto 06 in variante: raffronto progettuale tra P.A. approvato e variante – raffronto tra mappali di proprietà e nuovo frazionamento
- Tav. 5.2v : Planivolumetrico Stato di progetto e calcoli planimetrici relativi al comparto 06;
- Tav. 6.v : Aree di urbanizzazione primaria – Calcoli planimetrici dello stato attuale e stato di progetto del comparto 06
- Tav. 8.v : Planimetria generale: Area per viabilità interna al comparto 06
- Tav. 9.1v : Planimetria generale: Reti tecnologiche interne al comparto 06

**ART. 2 — Obbligo generale**

“Le Parti” si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per gli stessi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi

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

### **ART. 3 — Disposizioni generali**

1. **“Le Parti”** sono obbligati per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti da **“Le Parti”** con la presente convenzione si trasferiscono anche 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.
2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
3. Per quanto non previsto e regolato dal testo della presente Convenzione, le parti convengono di fare riferimento alla normativa vigente in materia edilizia ed urbanistica.

### **ART. 4 — Oggetto della variante al Piano Attuativo**

1. **“Le Parti”** riconoscono l'esigenza di modificare la strada privata ad uso pubblico a fondo cieco di accesso ai lotti del comparto 06, destinata in parte a parcheggio, (vedi Tav. 5.v stato di fatto, tav. 5.1v stato comparativo e tav. 5.2v stato di progetto), opera estranea al regime convenzionale, distinta al C.T. di Varese al fg. 1 **mapp. 5097** di superficie pari a mq 1.892,16 (superficie reale) con una nuova strada privata ad uso pubblico a fondo cieco di superficie pari a mq 258,00. La differenza di superficie pari a mq 1.892,16 – 258,00 = mq 1.634,16 verrà ridistribuita ai lotti 1, 2A e 2B come segue:
  - **“Comune”** proprietaria per 789/1000 avrà diritto di un aumento di superficie edificabile pari a mq  $1.634,16 \times 789/1000 = \text{mq } 1.289,35$
  - **“Imm.re S. Giovanni”** proprietaria per 211/1000 avrà diritto di un aumento di superficie edificabile pari a mq  $1.634,16 \times 211/1000 = \text{mq } 344,81$
2. **“Le Parti”** riconoscono l'esigenza di modificare l'area già ceduta al Comune in primaria relativa al solo comparto 06 distinta al C.T. di Varese al fg. 1 **mapp. 5087 – 5091 – 5099** (vedi Tav. 5.v planivolumetrico stato di fatto) con un'area (vedi tav. 5.2v plani volumetrico stato di progetto e tav. 6.v area in cessione primaria e calcoli di verifica) avente identica superficie (mq 1.068,68 vedi tav. 6.v) ma localizzata solo lungo via San Giovanni, in modo da creare un'area a parcheggio davanti ai lotti edificabili. Sia la superficie complessiva dell'area in cessione in primaria pari a **mq 2.101,00** che gli oneri di urbanizzazione primaria necessari per la realizzazione (vedi Doc. C.v) pari a **euro 72.535,39** (euro settantadueemilacinquecentotrentacinque/39) non subiscono variazioni di rilievo rispetto a quanto previsto (euro 72.457,30 vedi Doc. C.v1) ) dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse. La lieve differenza di costo pari a euro  $72.535,39 - 72.457,30 = \text{euro } 78,09$  sarà a totale carico dell' **“Imm.re S. Giovanni”**
3. **“Le Parti”** si obbligano a dare attuazione alla Variante del Piano Attuativo approvato attraverso la realizzazione, ciascuno per quanto di competenza e nelle rispettive aree di proprietà, di interventi edilizi di nuova costruzione secondo quanto meglio descritto nella tavole n. 5.2v - 8.v - 9.1v allegata alla presente convenzione; ed in particolare:
  - **sul Lotto 1**, di proprietà dell'Immobiliare San Giovanni, avente una superficie complessiva reale di **mq. 1.119,04 + 344,81 = mq 1.463,85** e volumetria assegnata invariata pari a **mc. 2.661,11**
  - **sul lotto 2A e 2B** di proprietà del Comune di Castellanza, il diritto di aumento della superficie edificabile pari a mq 1.289,35 verrà ripartita nel seguente modo:
    - **Lotto 2A** avente una superficie complessiva reale di **mq. 1.191,33 + 8,67 = mq 1.200,00** e volumetria assegnata invariata pari a **mc 1.993,02**

- **Lotto 2B**, avente una superficie complessiva reale di **mq. 2.108,03 + (1.289,35 – 8,67) = mq 3.388,71** e volumetria assegnata invariata pari a **mc. 7.972,10**

Per una superficie edificabile complessiva pari a **mq. 6.052,56** e volumetria assegnata pari a **mc. 12.626,23** (invariata) a destinazione residenziale. La superficie fondiaria del comparto 06 sarà pertanto la somma della superficie edificabile dei lotti (mq 6.052,56) più la strada privata di accesso ai lotti (mq 258,00) pari a **mq 6.310,56** invariata a quanto previsto nella tav. 5 allegata alla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse.

4. Gli altri indici urbanistici previsti dalle N.T.A. (rapporto di copertura, verde traspirante e parcheggio minimo) saranno verificati nell'ambito della totalità del perimetro di P.L. e non su ogni singolo lotto.

#### **ART. 5 — TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Tutte le opere previste dal Piano di Lottizzazione detto "DI VIA SAN GIOVANNI" comparto 06 potranno essere realizzate solo previa richiesta di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, ivi comprese le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori.
3. I Permessi di costruire o altro atto abilitativo dovranno essere richiesti entro il termine massimo di anni dieci dalla data di sottoscrizione della Convenzione.
4. Le opere di urbanizzazione primaria e le reti dei servizi tecnologici dovranno essere realizzate comunque prima della richiesta di agibilità degli edifici cui sono funzionali.
5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni primarie, in seguito a frazionamento, (vedi Tavola n.5v – 5.1v e 6v), avverrà in forma gratuita a favore del Comune, nei termini previsti dalla presente convenzione nel Secondo Luogo e con le modalità di cui all'art. 22.
6. La presa in carico e manutenzione delle opere di urbanizzazione realizzate dai soggetti attuatori, da parte del Comune, avviene all'atto del collaudo come regolato al successivo art. 20.
7. La proprietà dell'area necessaria per la viabilità interna ai comparti di P.L., è ripartita tra "**Le Parti**" in proporzione al volume attribuito (vedi anche tabella allegata) e più precisamente:
  - **Lotto 1**, di proprietà dell'Immobiliare San Giovanni, con volumetria assegnata invariata pari a **mc. 2.661,11 millesimi pari a 211/1000**
  - **Lotto 2A**, di proprietà del Comune di Castellanza, con volumetria assegnata invariata pari a **mc. 1.993,02 millesimi pari a 158/1000**
  - **Lotto 2B**, di proprietà del Comune di Castellanza, con volumetria assegnata invariata pari a **mc. 7.972,10 millesimi pari a 631/1000**
8. I costi delle opere per la viabilità interna al P.L., e per le relative spese tecniche, non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria in quanto di stretto servizio all'insediamento. Gli stessi saranno a totale carico dell'Immobiliare San Giovanni.
9. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Variante di Convenzione, tutti gli adempimenti derivanti e prescritti, non altrimenti disciplinati, devono essere richiesti entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

#### **ART.6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE A TOTALE CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE PER "BONUS QUALITATIVO"**

L'"Imm.re S. Giovanni" si obbliga ad eseguire a propria cura e spese le opere di rifacimento del marciapiede esistente nel Comune di Castellanza in via Firenze per un importo complessivo dei lavori pari a **euro 22.000,00 (euro ventiduemila/00)** come da computo metrico allegato. Tali opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto 06 e

saranno da considerarsi come un "bonus qualitativo" a totale carico dell' "**Imm.re S. Giovanni**" e dovranno essere realizzate entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente Variante di Convenzione fatto salvo il verificarsi di avverse condizioni climatiche o altre cause non imputabili all' "**Imm.re S. Giovanni**".

#### **ART.7 - PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. La richiesta di Permesso di Costruire delle suddette opere di urbanizzazione dovrà essere presentata per la necessaria approvazione entro sei mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. Esso deve essere fornito sia in formato cartaceo che su supporto informatico. Il Comune si impegna a rilasciare il relativo permesso di costruire entro 75 giorni dalla presentazione.
2. Il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate in conformità ai progetti esecutivi autorizzati dal Comune sarà effettuato con le modalità previste al successivo art.20.
3. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato con gli aggiornamenti degli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato ed al piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR 207/2010.
4. Le spese tecniche per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono ad esclusivo carico dell' "**Imm.re S. Giovanni**".
5. Così come previsto all'art.4 comma 6 della precedente Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse, le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai soggetti attuatori (indicati nella suddetta Convenzione) a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo, in misura proporzionale al volume edificabile di propria pertinenza, salvo quanto previsto al successivo art. 8 comma 9 e 10 della presente Variante di Convenzione.
6. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi delle vigenti Leggi in materia per la categoria delle opere eseguite e per la categoria di importi relativi.

#### **ART.8 - OPERE E ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

- I. In base a quanto già precisato all'art. 4 sia la superficie complessiva dell'area in cessione pari a **mq 2.101,00** che gli oneri di urbanizzazione primaria necessari per la realizzazione pari a euro **72.535,39** (euro settantaduemilacinquecentotrentacinque/39) (vedi Doc. C.v e tav. 6.v) non subiscono variazioni di rilievo rispetto a quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse. La lieve differenza di costo pari a euro 72.535,39 – 72.457,30 = euro 78,09 sarà a totale carico dell' "**Imm.re S. Giovanni**"; pertanto come previsto all'art. 5 della suddetta Convenzione, ai sensi dell'art.45 della L.R. 11 marzo 2005, n.12, dell'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/2001, dell'art. 1 comma 2 lett. e), art. 20 comma 1 e art. 36 commi 2,3,4 del D.Lgs 50/2016, i soggetti attuatori (ps citati nella suddetta Convenzione Urbanistica) si obbligano a realizzare, a scomputo totale del contributo relativo agli Oneri di Urbanizzazione Primaria, le relative opere in conformità con quanto previsto dagli elaborati di progetto planivolumetrico e dagli elaborati concernenti le opere di urbanizzazione primaria e le previsioni di spesa del P.L. nonché da quanto sarà previsto dal progetto esecutivo e dal relativo computo metrico, che saranno assentiti con Permesso di Costruire gratuito o con altro titolo abilitativo.

Per quanto riguarda il comparto 06 le opere di urbanizzazione primaria da realizzare sono meglio evidenziate nella tav. 5v e 6v di seguito sommariamente descritte:

- Allargamento stradale via San Giovanni tratto prospiciente i lotti di cui al comparto 06
- Marciapiedi e parcheggi
- Allacciamento e recapito delle fognature e di tutte le reti sottoservizi necessari agli allacci ai lotti privati (questi esclusi dal Computo Metrico) alle reti stradali esistenti
- Segnaletica stradale.

2. I citati progetti esecutivi di cui al comma precedente dovranno essere redatti in conformità all'art. 23 del D.Lgs 50/2016, con riferimento al Prezziario C.C.I.A.A. di Milano o in alternativa al Prezziario Opere Pubbliche Regione Lombardia, vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi gratuiti relativi alle opere in questione.
3. Le parti danno atto che per le Opere di Urbanizzazione Primaria, relativi al comparto 06 gli elaborati di P.L. indicano un ammontare complessivo stimato di massima di euro **72.535,39** (euro settantaduemilacinquecentotrentacinque/39) (vedi Doc. C.v). L'effettivo costo sarà quello risultante dal progetto esecutivo degli interventi. L'importo previsto dalla convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 pari a euro 72.457,30 (vedi doc. C.v1) sarà ripartito con le stesse modalità previste dalla suddetta Convenzione ossia tra tutti i soggetti attuatori (lotto 6+7) in misura proporzionale al proprio volume edificabile (ved. Doc. Dv Quadro D1v). La sola lieve differenza di costo pari a euro 72.535,39 – 72.457,30 = euro 78,09 sarà a totale carico dell' **"Imm.re S. Giovanni"**
4. In relazione ai disposti del D.Lgs. 50/2016, si specifica che le opere di cui sopra risulteranno meglio definite in un progetto definitivo redatto in conformità all'art. 23 dello stesso D.Lgs. 50/2016 che riguarderà il solo comparto 06 del Piano di Lottizzazione.
5. L'affidamento lavori avverrà con le procedure stabilite all'art. 95 del D.Lgs. 50/2016 e art. 1 comma 20 lett. t) della legge 55/2019 e a seguito dell'affidamento dei lavori dovrà essere sottoscritto specifico contratto d'appalto.
6. I soggetti attuatori privati citati nella precedente Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse così come previsto nella suddetta precedente Convenzione eseguiranno a propria cura e spese tutte le Opere di Urbanizzazione Primaria previste dal P.L., anticipando anche la quota a carico del Comune.
7. Nel momento in cui il Comune di Castellanza avvierà direttamente il programma costruttivo, rimborserà ai soggetti attuatori i costi che questi hanno anticipato, in misura proporzionale alla volumetria di propria pertinenza, entro 30 giorni dal rilascio del permesso di costruire.
8. La tabella indicativa dei costi sopra indicati, ripartiti per ogni operatore, allegata alla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse (Doc. D) è rimasta invariata e fa parte integrante anche della presente Variante di Convenzione ad esclusione del Doc. D3 relativo alla stima delle opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale che si riducono per il lotto 06 a euro 25.800,00 (vedi aggiornamento Doc. D.v - D.3v allegato alla presente variante di Convenzione) contro l'importo di euro 189.216,00 previsti dalla precedente convenzione, costituendo uno sgravio economico per tutti i lottizzanti di euro 163.416,00 ed in particolare uno sgravio economico a favore del Comune di Castellanza di euro 69.964,07 (vedi riepilogo quadro economico Doc. D.v - D.4v allegato alla presente variante di Convenzione), costituendo inoltre una migliore e più razionale soluzione planimetrica e fruibilità del comparto 06.

#### **ART.9 - OPERE E ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Rimangono invariate rispetto a quanto previsto all'art. 6 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse. In particolare, a parziale modifica del suddetto art. 6, l'importo dovuto dai lottizzanti, Comune escluso, per le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, pari a € 94.000-40.250,80= € 53.749,20 verrà versato al comune per la realizzazione di orti urbani o in alternativa le stesse opere verranno eseguite direttamente dai lottizzanti e completate entro il 30 aprile 2021 in area da definire in accordo con l'Amministrazione Comunale.

#### **ART.10 - MODALITA' DI VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Rimangono invariate rispetto a quanto previsto all'art. 7 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse. In particolare i soggetti attuatori, citati nella suddetta Convenzione, in relazione al contributo di costruzione dovuto per la lottizzazione:



- a) relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria, danno atto che essi saranno totalmente scomputati con la realizzazione diretta delle opere, come previsto all'art. 8 della presente variante di convenzione;
- b) relativamente agli oneri di urbanizzazione secondaria, si impegnano a versare le relative somme al rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitativo, calcolate con i valori stabiliti dal Comune, vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire o eventualmente compensate con i rimborsi di cui al precedente art. 8 comma 8.

#### **ART.11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

- 1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) nuove strade interne e relativi spazi di sosta privati non previsti in cessione al Comune né da asservire all'uso pubblico;
  - b) posti macchina interni ai lotti ancorchè obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - c) verde privato interno ai singoli lotti;
  - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
  - f) viabilità interna di P.L. a servizio dell'insediamento;
  - g) tutte le altre opere funzionali all'edificazione.
- 2. Tali opere, ancorchè estranee al regime convenzionale, saranno eseguite contemporaneamente agli edifici di cui sono funzionali e comunque prima della loro utilizzazione.

#### **ART.12 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARDS**

Rimangono invariate rispetto a quanto previsto all'art. 9 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse.

#### **ART.13 - COSTO DI COSTRUZIONE**

I soggetti attuatori, in relazione al disposto dell'art. « della Legge Regionale 12/2005 si obbligano per sé ed i loro aventi diritto ad assumere l'onere del contributo del costo di costruzione. L'ammontare dell'onere è determinato in base a quanto disposto dal Comune e sarà versato con le modalità vigenti al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire o altri titoli abilitativi.

#### **ART.14 - EDILIZIA CONVENZIONATA**

L'art. 12 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse prevedeva che il 20% della volumetria ammessa, pari a mc. 4.654,14 dovesse essere convenzionato con il Comune, fissando i lotti in oggetto, i requisiti degli alloggi, il prezzo medio di prima cessione, i requisiti soggettivi degli acquirenti/affittuari, i sistemi di misurazione, la revisione del prezzo di cessione, le successive cessioni degli alloggi, la determinazione del canone di locazione e le modalità di assegnazione definitiva in cessione o locazione.

Quanto previsto in convenzione, risulta oggi non rispondente alle modificate condizioni del mercato immobiliare, sia per quanto riguarda le richieste da parte dei potenziali acquirenti, che prediligono l'acquisto di immobili con determinate caratteristiche tipologiche, costruttive, di classe energetica elevata, con un buon livello di finiture, sia per quanto riguarda i prezzi "convenzionati" previsti nella convenzione stessa, che, di fatto, oggi supererebbero quelli applicabili ad un intervento in edilizia residenziale libera in quella zona, che devono soddisfare un ottimo rapporto di qualità/prezzo. Pertanto nel presente Piano Attuativo non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

#### **ART.15 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

Rimangono invariate rispetto a quanto previsto all'art. 13 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse.

#### **ART. 16 - PENALI E SANZIONI PER INADEMPIENZA**

Rimangono invariate rispetto a quanto previsto all'art. 14 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data

28/03/12 di cui al punto a) delle premesse.

#### **ART.17 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Per tutti i lotti del comparto 06, dopo la sottoscrizione, registrazione e trascrizione della presente variante di convenzione i lottizzanti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o altri titoli abilitativi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo allegata alla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o di altri titoli abilitativi, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n.380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n.12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, nonché al pagamento dei contributi aggiuntivi con le modalità e nella misura definita all'art.10 della presente convenzione.

#### **ART.18 - VARIANTI**

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n.12 del 2005 sue modifiche e integrazioni, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

#### **ART.19 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Nei limiti quantitativi previsti all'art.18.3 delle N.T.A. del P.R.G. e senza la necessità di preventiva variante al presente P.A., saranno ammessi interventi edificatori con destinazione ad ufficio privato, semprechè non diminuiscano la dotazione di area standard.
2. Per tutte le altre destinazioni compatibili di cui all'art.18.3 delle N.T.A. del P.R.G. sarà necessario procedere alla preventiva approvazione della variante al P.A.
3. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici già edificati, fino al momento del collaudo di cui all'art.20 della presente convenzione.

#### **ART. 20 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

1. Completate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere; le opere sono collaudate a cura del Comune tramite proprio personale o collaboratori professionisti esterni e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i 30 (trenta) giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali o simili, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Lottizzante darà notizia al Comune della fine lavori relativa alle opere di cui agli art. 5 e 6 mediante raccomandata A.R.
3. Entro tre mesi dal ricevimento da parte del Comune di detta Raccomandata, le opere saranno collaudate dal Comune e sarà redatto apposito verbale sottoscritto dal Collaudatore e dal Responsabile dell'Impresa esecutrice con contestuale consegna delle opere di cui agli artt. 5 e 6 della presente convenzione al Comune.
4. Qualora le opere non risultino collaudabili perchè difformi o carenti rispetto al progetto esecutivo approvato ed alle indicazioni di computo metrico estimativo definitivo, il Comune impone al Lottizzante la sistemazione od il completamento di quanto mancante e dispone i termini per il loro completamento. Alla scadenza di tale termine verrà comunicato dal Lottizzante l'avvenuto

completamento di quanto richiesto e da tale comunicazione decorreranno i nuovi termini per il collaudo finale. In mancanza del completamento il Comune procederà d'ufficio, previo incameramento della cauzione.

5. Entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del verbale di collaudo saranno redatti i certificati di collaudo e svincolate le garanzie cauzionali, anche per collaudi parziali delle opere stesse.
6. Le spese relative al collaudo delle opere di cui sopra saranno a totale carico dei Lottizzanti.
7. In caso di infruttuoso decorso del termine per la redazione del collaudo, i Lottizzanti potranno chiedere ad un professionista abilitato, nominato dall'Ordine, di effettuare il collaudo in sostituzione del Comune.

#### **ART. 21 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune contestualmente alla stipula del presente atto. Tutti gli oneri connessi al trasferimento delle suddette aree e delle relative opere di urbanizzazione sono a totale carico dei Lottizzanti.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle planimetrie allegate alla presente convenzione (tavole 5.1v e 6v) per farne parte integrante e sostanziale come segue:
  - a) Già ceduta gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, **mq 8.763,00** salve misurazioni definite nel frazionamento. Tale superficie rimane invariata rispetto a quanto previsto all'art. 19 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse, ma viene modificata la forma dell'area in cessione e quindi sarà oggetto di successivo frazionamento (vedi tav. 5.1v)
  - b) Già ceduta gratuitamente al Comune a titolo di aree per urbanizzazione primaria, **mq 2.101,00** salve misurazioni definite nel frazionamento. Tale superficie rimane invariata rispetto a quanto previsto all'art. 19 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse; ne viene modificata solamente la forma e quindi sarà oggetto di successivo frazionamento (vedi tav. 5.1v)

#### **ART. 22 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico dei lottizzanti fino all'approvazione del collaudo finale.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo, anche parziale, di cui all'art. 21, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai lottizzanti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati a spese dei soggetti attuatori, prima della cessione al Comune delle aree/opere di urbanizzazione. In particolare i soggetti attuatori, escluso il Comune, si impegnano ad effettuare il rifacimento del tappetino della strada interna al comparto 7 nel caso in cui il Comune dovesse richiederne l'esecuzione, prima della eventuale cessione della stessa al Comune .

#### **ART. 23 - SUBENTRO NEGLI OBBLIGHI**

1. In forza del trasferimento degli immobili, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del soggetto attuatore, relativamente a diritti, oneri ed obblighi della presente Convenzione.

2. Negli atti di trasferimento degli immobili dovrà essere inserita una specifica clausola, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'immobile in contrasto con le prescrizioni contenute nella presente Convenzione.

#### **ART. 24 – SPESE**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese tecniche e quelle afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili per la cessione delle aree e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell' "Imm.re S. Giovanni".

#### **ART.25 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del PGT vigente
4. Trovano altresì applicazione per quanto occorra:
  - l'articolo 51 della Legge 21 Novembre 2000 n°342 per cui la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'I.V.A.;
  - tutte le altre agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente.

#### **ART. 26 - VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

Ai sensi delle Vigenti Leggi viene stabilito che la durata della presente Variante di Convenzione è di anni 10 (dieci) dalla data di stipula della presente

#### **IN SECONDO LUOGO** **CESSIONE GRATUITA DI AREE**

Con riferimento all'Articolo 21 del "In primo luogo" della presente convenzione urbanistica si procede di seguito alla individuazione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e le aree per attrezzature e servizi pubblici ed alla cessione delle medesime al Comune (vedi Tav. 5.1v)

1°) La società "**IMMOBILIARE SAN GIOVANNI S.r.l.**", come sopra rappresentata, dichiara di cedere con immediato trasferimento della proprietà e con promessa delle garanzie a termini di legge al "**COMUNE DI CASTELLANZA**" che come sopra rappresentato, dichiara di accettare ed acquistare, senza alcun corrispettivo in denaro **n o m i n a t i v a m e n t e** appezzamenti di terreno siti nel Comune di **CASTELLANZA**, censiti nel locale Catasto Terreni come segue:

#### **ALLEGARE FRAZIONAMENTO**

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

A miglior Identificazione di quanto sopra ceduto si allega al presente atto sotto la lettera "O" tipo planimetrico.

Le presenti cessioni sono fatte ed accettate ai seguenti

#### **PATTI E CONDIZIONI**

- 1) Quanto dedotto in contratto viene ceduto e acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, con tutte le annesse ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, con immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato delle rispettive parti cedenti.

2) Dichiarano e garantiscono le parti cedenti che quanto dedotto in contratto è di loro piena, assoluta, legittima, pacifica proprietà e disponibilità libero da pesi, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche.

3) Proprietà e possesso a favore delle parti cessionarie a far tempo da oggi, godimento da oggi, e pertanto da tale data a favore e carico delle stesse i relativi frutti e pesi.

#### **IN TERZO LUOGO**

#### **CESSIONE DI AREE PER LA FORMAZIONE DELLA VIABILITA' INTERNA**

#### **P r e m e s s o**

- che in forza degli atti di provenienza e della cessione gratuita di aree di cui al secondo luogo del presente atto:
- che nell'ambito della convenzione di cui al primo luogo del presente atto, è prevista, in particolare secondo le indicazioni di cui alla tavola n.5v e 6v allegata al Piano di Lottizzazione, la realizzazione a cura e spese dei soggetti attuatori citati nella precedente Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 28/03/12 di cui al punto a) delle premesse, di una strada privata interna al Piano di Lottizzazione, indispensabile per garantire l'accessibilità ai lotti e la viabilità interna, così come descritto all'art. 4 comma 1 della presente Variante di Convenzione
- che è intenzione de "Le Parti" addivenire alla rispettiva cessione delle aree ai fini della formazione della viabilità interna come sopra detto;

#### **ciò premesso**

1°) il "COMUNE DI CASTELLANZA", come sopra rappresentato, riservandosi la quota indivisa di 789/1000 (settecentottantanove millesimi) dichiara di cedere con immediato trasferimento della proprietà e con promessa delle garanzie a termini di legge alla società "IMMOBILIARE SAN GIOVANNI S.r.l." che come sopra rappresentata, dichiara di accettare ed acquistare, senza alcun corrispettivo in denaro

#### **N o m i n a t i v a m e n t e**

la quota indivisa di 211/1000 (duecentoundici millesimi) dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di **CASTELLANZA**, censito nel locale Catasto Terreni come segue:

#### **(ALLEGARE FRAZIONAMENTO)**

Dette quote millesimali risultano dettagliatamente specificate e suddivise per il comparto 06 nella tabella millesimale che si allega al presente atto sotto la lettera "P".

A miglior identificazione di quanto sopra ceduto si fa riferimento al tipo planimetrico allegato sotto la lettera .....

Le presenti cessioni sono fatte ed accettate ai seguenti

#### **PATTI E CONDIZIONI**

1) Quanto dedotto in contratto viene ceduto e acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le annesse ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, con immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato delle rispettive parti cedenti.

2) Dichiarano e garantiscono le parti cedenti che quanto dedotto in contratto è di loro piena, assoluta, legittima, pacifica proprietà e disponibilità libero da pesi, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche

3) Proprietà e possesso a favore delle parti cessionarie a far tempo da oggi, godimento da oggi, e pertanto da tale data a favore e carico delle stesse i relativi frutti e pesi.

#### **IN QUARTO LUOGO**

#### **RICOMPOSIZIONE FONDIARIA TRA I LOTTIZZANTI**

### **P r e m e s s o**

- che la società **"IMMOBILIARE SAN GIOVANNI S.r.l."** ha ceduto al Comune di Castellanza le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e le aree per attrezzature e servizi pubblici per complessivi mq..... nonchè ha ceduto per quota millesimale le aree per la viabilità interna e individuazione dei parcheggi privati, riferita a mq..... e così su una superficie originaria totale in proprietà di mq.....,
- che il **COMUNE DI CASTELLANZA** ha ceduto per quota millesimale le aree per la viabilità interna e individuazione dei parcheggi privati, riferita a mq....., mentre mq..... si riferiscono ad aree per attrezzature e servizi pubblici su una superficie originaria totale in proprietà di mq.....

### **tutto ciò premesso**

il **COMUNE DI CASTELLANZA** come sopra rappresentato

### **r i c o n o s c e**

alla società **"IMMOBILIARE SAN GIOVANNI S.R.L."** che, come sopra rappresentata accetta, il diritto di proprietà sulle aree site nel Comune di **CASTELLANZA** censite nel locale Catasto Terreni in forza dei frazionamenti in premessa citati, come segue:

### **(ALLEGARE FRAZIONAMENTO)**

### **PATTI E CONDIZIONI**

- 1) Le assegnazioni avvengono senza alcun corrispettivo di denaro a seguito della ricomposizione fondiaria come sopra detto.
- 2) Quanto dedotto in contratto viene ceduto e acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le annesse ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, con immissione delle parti cessionarie in pieno luogo e stato delle parti cedenti.
- 3) Dichiarano e garantiscono le parti cedenti che quanto dedotto in contratto è di loro piena, assoluta, legittima, pacifica proprietà e disponibilità libero da pesi, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche.
- 4) Proprietà e possesso a favore delle parti cessionarie a far tempo da oggi, godimento da oggi, e pertanto da tale data a favore e carico delle stesse i relativi frutti e pesi.
- 5) Ai sensi dell'art.30, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive proroghe e modifiche, le parti dichiarano che tutte le aree di cui al "In secondo, terzo e quarto luogo" del presente atto, nel vigente P.G.T. del Comune di Castellanza, risultano destinate come segue:

### **Piani Attuativi in corso di approvazione e/o realizzazione.**

Il tutto come meglio risulta nel certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "R".

Da ultimo, con riferimento alla convenzione ed alla ricomposizione fondiaria anche in riferimento alla formazione della Viabilità e individuazione dei parcheggi privati tra i lottizzanti, gli stessi dichiarano che spese ed imposte del presente atto, inerenti e conseguenti tutte, sono a carico dei lottizzanti proporzionalmente alla cointestazione sul comparto edificatorio come sopra detto.

Le stesse parti ai fini delle ridistribuzioni delle aree richiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione pertanto dalle imposte ipotecaria e catastale; il tutto come previsto dall'art.70 della legge 22 ottobre 1971 n.865, dall'art.32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n.601, dell'art.20 della legge 28 gennaio 1977 n.10, in quanto il presente atto dà luogo alla identificazione catastale del nuovo assetto territoriale derivante dal realizzo del comparto edificatorio; deve pertanto a tutti gli effetti considerarsi complemento, integrazione e specificazione interna tra' i lottizzanti della citata convenzione e come specificato con risoluzioni ministeriali n.2 del 3 gennaio 1983 n.250666 di prot. Div.VIII e del 16 dicembre 1996 n.220210 della Direzione Generale Tasse e Imposte Indirette Affari, Div.VIII nonchè delle risoluzioni ministeriali n.156 del 13 dicembre 2004 e n.1 del 4 gennaio 2012 entrambe

dell'Agenzia delle Entrate. I conseguenti trasferimenti di area avvenuti all'interno delle parti lottizzanti e del comparto edificatorio sono stati eseguiti ai soli fini del componimento della superficie fondiaria utilizzabile e del realizzo dei singoli lotti edificabili in quanto così imposti dalle norme di legge dalla convenzione e pertanto esulanti dalla volontà delle parti e non configurano di conseguenza acquisto di proprietà ulteriori nè trasferimenti di valore tassabile, ma assegnazioni fatte sulla base dei diritti originari, in quanto le parti mantengono inalterati i singoli valori e le singole proporzioni di partecipazione all'unitarietà del comparto urbanistico, come previsto ed imposto dalla legge.

Vengono autorizzate le vulture censuarie del presente atto di cui all'In secondo, terzo e quarto luogo e le sue trascrizioni presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2°, rinunciando le parti tutte del presente atto ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, esonerato il competente conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Ad ogni effetto di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, le parti del presente atto, in tutti gli specifici luoghi sopra enunciati, dichiarano:

- a) che nell'ambito del presente atto di cessione di aree e redistribuzione delle aree, non è stato versato alcun corrispettivo in denaro;
- b) che per lo stesso non si sono avvalse dell'intervento di alcun mediatore e pertanto che lo stesso è stato concluso senza alcuna spesa di mediazione a sensi degli art.1754 e seguenti C.C.

**IL COMUNE DI CASTELLANZA**

\_\_\_\_\_

**IMMOBILIARE S. GIOVANNI SRL**

\_\_\_\_\_

**P.L. VIA SAN GIOVANNI CASTELLANZA**

**COMPARTO 06  
TABELLA MILLESIMALE  
RIPARTIZIONE PROPRIETA' E SPESE AREE VIABILITA' INTERNA**

LOTTI		MC	MILLESIMI
1	IMMOBILIARE SAN GIOVANNI SRL	2.661,11 e.e.p. privata	211
2A	COMUNE DI CASTELLANZA	1.993,02 e.e.p. comune	158
2B		7.972,10 rea. comune	631
		12,626,23	1.000

**IL COMUNE DI CASTELLANZA**

\_\_\_\_\_

**IMMOBILIARE S. GIOVANNI SRL**

\_\_\_\_\_