

**CONVENZIONE URBANISTICA IN VARIANTE**

**ALLA CONVENZIONE INERENTE I PIANI ATTUATIVI IN ORNAGO (MB) LOCALITA' CASCINA BORELLA, STIPULATA IN DATA 22.3.2005**

**Repubblica Italiana**

L'anno....., addi..... del mese di.....  
a....., presso.....  
avanti a me dott..... Notaio in .....

iscritto al Collegio notarile di ..... sono personalmente comparsi i signori:

INTINI FRANCESCO, nato ad Altamura (Ba) il 18.5.1963, domiciliato per la carica in Ornago (Mb), presso la Residenza Municipale, via Santuario 6, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune medesimo, tale nominato con decreto sindacale n. del ....., agendo ai sensi degli artt. 107 e 110 del D.Lgs. 267/2000 s.m.i., e pertanto in rappresentanza del

**COMUNE DI ORNAGO**, con sede in Ornago (Mb), via Santuario 6, C.F. 05827280156, in forza delle deliberazioni di Consiglio / Giunta Comunale nn. .... del .....

di seguito denominato anche "Comune"

....., nato a ..... il ..... ....., domiciliato per la carica in Bergamo, Rotonda dei Mille 4, che interviene al presente atto in qualità di Legale Rappresentante della Società **CASCINA BORELLA S.R.L.**, codice fiscale – partita Iva 09341030154, con sede in Bergamo, Rotonda dei Mille 4, essendo munito di tutti i necessari poteri conferitigli con delibera assembleare del .....

di seguito denominata anche "Operatore"

Detti signori, della cui identità personale io Notaio sono certo, fatta espressa rinuncia, con me e tra loro d'accordo, all'assistenza dei testimoni

**Premesso che:**

**A.** Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 28.4.2004, il Comune di Ornago ha adottato il "*piano urbanistico attuativo in località Cascina Borella*", proposto dalla Società Cascina Borella S.r.l.. Il piano è stato poi approvato con deliberazione dell'Organo medesimo n. 88 del 30.11.2004. Con successiva deliberazione n. 25 del 28.2.2005, il Consiglio Comunale di Ornago ha approvato una modifica allo schema di convenzione allegato alla precitata deliberazione consiliare n. 88/2004.

**B.** La convenzione relativa al piano attuativo di cui alla premessa A) che precede è stata sottoscritta, fra il Comune di Ornago e la Società Cascina Borella S.r.l., in data 22.3.2005, con atto del Notaio Maria Alessandra Panbianco di Vimercate nn. 81880 – 19057 di repertorio. La convenzione attesta che il piano attuativo interessa aree originariamente così catastalmente individuate:

- "Foglio 4 mappali 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 sub. 1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38 (Catasto Terreni);
- Foglio 5 mappali 2, 3, 20, 23, 70, 72, 73 (Catasto Terreni);
- Foglio 4 mappale 9 sub. 2 (Catasto Fabbricati)".

**C.** La predetta convenzione 22.3.2005 (art. 6) prevede uno sviluppo edificatorio così articolato:

- mc. **18.186,33** a destinazione residenziale - Zona A1;
- mq. **6.000** s.l.p. a destinazione turistico – ricettiva - Zona D6;
- mq. **7.344** s.l.p. a destinazione attrezzature collettive private di interesse urbano e sovracomunale – Zona F5.

**D.** La medesima convenzione in data 22.3.2005 prevede altresì:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a scomputo dei relativi oneri per un valore complessivo di € **730.012,49**, superiore all'importo complessivo degli oneri tabellari di € **632.520,22** (art. 6);
- un fabbisogno di aree a standard pari a mq. **5.312,91**, interamente monetizzato all'atto della stipula della convenzione al valore complessivo di € **309.902,04** (€ 58,33/mq.) (art. 8);
- la cessione delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione: mq. 2.250 per formazione strada di P.R.G.; mq. 5.750 per formazione viabilità del piano attuativo e pista ciclabile (art. 5).

**E.** Per quanto concerne lo stato attuale di attuazione del piano attuativo, è stato quasi interamente realizzato e/o assentito lo sviluppo residenziale (pari a complessivi **mc. 18.186,33** di volumetria), mentre non si è ancora dato inizio all'edificazione per la destinazione turistico – ricettiva – Zona D6 (**mq. 6.000 di s.l.p.**) e per le attrezzature collettive – Zona F5 (**mq. 7.344 di s.l.p.**).

Le opere di urbanizzazione sono state interamente realizzate, con cessione delle relative aree avvenuta con atto in data 25.3.2014 a rogito del Notaio Giuliana Quarti di Bergamo, nn. 134.840 di Rep. e 22.374 di Rep.. In tale atto, con riferimento alla convenzione 22.3.2005, *"La parte acquirente (Comune di Ornago, ndr.) espressamente conferma che ... la parte alienante (Cascina Borella S.r.l., ndr.) ha completamente adempiuto alle obbligazioni assunte con la precitata convenzione, come sopra integrata"*.

**F.** In data 10.3.2015, Prot. **.....**, la Società Cascina Borella S.r.l. ha presentato al Comune comunicazione di proroga della convenzione del piano attuativo 22.3.2005, ai sensi art. 30, comma 3 bis, D.L. 69/2013 convertito in L. 98/2013, per anni tre a decorrere dalla data del 22.3.2015 (scadenza decennale della convenzione medesima).

**G.** In data **.....**, prot. **.....**, la Società Cascina Borella S.r.l. ha presentato al Comune una proposta di variante al piano attuativo di cui alla premessa A) che precede e alla relativa convenzione 22.3.2005 di cui alla successiva premessa B). Tale proposta di variante risulta composta dai seguenti elaborati:

- Rapporto preliminare VAS: Proposta di verifica di esclusione VAS
- relazione tecnica;
- bozza convenzione;
- tav. 1 – estratto catastale e planivolumetrico convenzione approvata;
- tav. 2 – estratto P.R.G. – P.G.T.;
- tav. 3 – estratto Tav. 12 convenzione vigente – ipotesi progettuale con proposta di variante – ipotesi fascia verde di mitigazione;
- tav. 4 – sezione tipo proposta di variante.

**H.** Rispetto all'originario piano attuativo, la proposta di variante prevede:

- il mantenimento della volumetria a destinazione residenziale – Zona A1 quasi interamente già realizzata e/o assentita (**mc. 18.186,33**)
- l'eliminazione della s.l.p. turistico – ricettiva – Zona D6 (**mq. 6.000**);
- l'eliminazione della s.l.p. da destinare alle attrezzature collettive – zona F5 (**mq. 7.344**);
- la realizzazione – a fronte della eliminazione delle suddette superfici;
- A) di una nuova superficie a destinazione residenziale e abitazione custode pari ad una s.l.p. di **mq. 1.090**;
- B) di una nuova superficie a destinazione direzionale e terziaria pari ad una s.l.p. di **mq. 1.560**;
- C) di una nuova superficie a destinazione servizi generali ad uso sportivo (palestra privata) pari ad una s.l.p. di **mq. 500**.

**I.** Conclusasi la fase istruttoria da parte del Comune, la variante del piano attuativo è stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....

**L.** In data ....., la predetta deliberazione di adozione, con i relativi allegati, è stata pubblicata ai sensi di Legge e, nel termine, sono state/non state presentate osservazioni.

**M.** In data -----, con deliberazione di Consiglio Comunale n. -----, la variante del piano attuativo è stata approvata (e, se presentate osservazioni, queste ultime sono state contestualmente controdedotte).

**N.** L'Operatore dichiara di avere la piena disponibilità del compendio immobiliare interessato e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

#### **Tutto ciò premesso**

tra le parti, come sopra rappresentate, si conviene e stipula quanto segue:

#### **Art. 1 - Valore delle premesse e rinvii**

**1.1** Le premesse che precedono costituiscono a ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2 Per quanto non previsto e regolato dalla presente convenzione, le parti convengono di fare diretto riferimento alla vigente normativa statale e regionale disciplinante l'attività edilizia e urbanistica.

1.3 Le previsioni della convenzione 22.3.2005, di cui alla premessa B) che precede, continuano a trovare applicazione per quanto compatibili con il presente atto.

## **Art. 2 – Modalità di attuazione degli interventi**

2.1 L'Operatore si impegna a realizzare quanto previsto nella variante di piano attuativo citata in premessa, in conformità al progetto presentato e approvato, costituito dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica;
- bozza convenzione;
- tav. 1 – estratto catastale e planivolumetrico convenzione approvata;
- tav. 2 – estratto P.R.G. – P.G.T.;
- tav. 3 – estratto Tav. 12 convenzione vigente – ipotesi progettuale con proposta di variante – ipotesi fascia verde di mitigazione;
- tav. 4 – sezione tipo proposta di variante.

2.2 Per la realizzazione degli interventi l'Operatore dovrà conseguire i titoli edilizi previsti dalla vigente normativa in materia, nel rispetto della tempistica indicata all'art. 8 che segue.

2.3 Rispetto all'originario piano attuativo, convenzionato in data 22.3.2005, la presente variante prevede:

- il mantenimento della volumetria a destinazione residenziale quasi interamente già realizzata e/o assentita (**mc. 18.186,33**)
- l'eliminazione della s.l.p. turistico – ricettiva – Zona D6 (**mq. 6.000**);
- l'eliminazione della s.l.p. da destinare alle attrezzature collettive –zona F5 (**mq. 7.344**);
- la realizzazione – a fronte della eliminazione delle suddette superfici;
- A) di una nuova superficie a destinazione residenziale e custode pari ad una s.l.p. di **mq. 1.090**;
- B) di una nuova superficie a destinazione direzionale e terziaria pari ad una s.l.p. di **mq. 1.560**;
- C) di una nuova superficie a destinazione servizi generali ad uso sportivo (palestra privata) pari ad una s.l.p. di **mq. 500**.

## **Art. 3 – Criteri generali di progettazione**

3.1 Il criterio base della progettazione planivolumetrica della variante al piano attuativo è quello di minimizzare l'impatto delle nuove costruzioni nell'area a disposizione e nel contesto in cui la stessa si trova inserita.

3.2 L'accesso veicolare principale della proprietà interessata dalle nuove costruzioni in progetto sarà garantito principalmente dalla piccola rotatoria già realizzata.

3.3 La costruzione padronale (villa principale) avrà un'altezza massima di mt 10.00 misurati alla

quota di imposta della copertura. Il numero massimo dei piani fuori terra è stabilito in due piani. L'altezza massima netta di piano (esclusa la soletta) è pari a 4,0 m, oltre a eventuale sottotetto non abitabile.

**3.4** La palestra avrà un'altezza massima di mt 4.50 misurati alla quota di imposta della copertura

**3.5** L'abitazione del custode avrà un'altezza massima netta di piano (esclusa la soletta) di mt 3.00 e composta da n. 2 piani fuori terra. Il sottotetto non sarà né abitabile né praticabile. È ammessa un'intercapedine accessibile unicamente mediante botola.

**3.6** L'edificio a destinazione direzionale terziario avrà un'altezza massima di mt 10.00 misurati alla quota di imposta della copertura e composto da n. 2 piani fuori terra oltre a locali per impianti tecnici (ascensore, condizionamento e simili) in copertura.

**3.7** Come mitigazione ambientale si prevede il potenziamento delle fasce alberate ai margini della proprietà, in particolare verso le costruzioni ad uso residenziale già realizzate all'interno del piano attuativo come da progetto di sistemazione del verde di cui alla tavola n. 3.

**3.8** Forma, dimensioni e posizione degli accessi e relativi parcheggi potranno subire, in fase di esecuzione, modifiche sia in termini numerici che planimetrici.

**3.9** La dislocazione delle nuove costruzioni avverrà all'interno dei poligoni di possibile edificazione previsti nella tavola di progetto in variante al piano attuativo n. 3, nel rispetto delle distanze fra costruzioni e delle distanze dai confini e/o da bordo strada.

**3.10** In tutti i lati del lotto edificabile sarà garantita la distanza dai confini con altre proprietà o con spazi di uso pubblico pari a 5.0 m.

#### **Art. 4 – Norme tecniche di attuazione**

**4.1** L'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi natura nell'ambito dell'area interessata dalla variante al piano attuativo è soggetta alla disciplina urbanistica vigente e alla presente convenzione.

**4.2** Elementi indicativi della variante al piano attuativo.

La variante al piano attuativo presenta elementi indicativi che potranno subire modifiche nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche di fondo della variante medesima.

Gli elementi indicativi sono: disposizione (che dovrà comunque e in ogni caso avvenire esclusivamente all'interno del poligono di edificabilità prevista per ciascun edificio), forma dei fabbricati, percorsi, accessi ed eventuali strade interne ai lotti, posizione accessi carrai e pedonali alle costruzioni, posizione e forma degli spazi a verde interni ai lotti, posizione e forma dei fabbricati accessori. I fabbricati accessori saranno in ogni caso realizzati in adiacenza agli edifici principali.

Escluso quanto sopra indicato come "elementi indicativi", tutto il resto è considerato elemento vincolante. In particolare, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, sono elementi vincolanti: area totale urbanizzata, superfici ed altezze massime edificabili, distanze dai confini o dalle costruzioni principali, poligoni di edificabilità, destinazione d'uso dei fabbricati, tipologia edilizia dei

fabbricati, numero dei piani.

**4.3** Non sono ammesse tipologie edilizie tipo condominio, ville o edifici a schiera, edifici in linea (unità immobiliari accorpate a due a due intorno a un collegamento verticale).

**4.4** Non sono ammesse attività produttive o commerciali.

**4.5** Recinzioni

Su tutto il perimetro della proprietà sarà prevista una recinzione aperta in inferriata e/o rete metallica dell'altezza totale massima di 3 m. su eventuale zoccolo in c.a. dell'altezza massima di 0,50 m.

**4.6** Descrizione materiali e colori

I materiali da usarsi saranno essenzialmente del tipo tradizionale, in armonia con l'ambiente circostante.

**4.7** Sistemazione giardini e spazi a verde

I giardini e gli spazi a verde saranno sistemati con cura in modo da evitare il permanere di zone incolte, specialmente se visibili da spazi pubblici, e non saranno ammessi depositi di materiali a cielo aperto.

I giardini e gli spazi a verde verranno realizzati, indicativamente, come da tavole di progetto n. 3. Prima del rilascio del titolo edilizio, l'Operatore presenterà un progetto dettagliato delle essenze arboree con le dimensioni delle piante da mettere a dimora. Detto progetto dovrà essere approvato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale che potrà formulare osservazioni e prescrizioni vincolanti per l'Operatore.

**4.8** Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie ad uso autorimesse e simili, collocate a piano terra e da edificarsi nel poligono di edificabilità, avranno una superficie lorda di pavimento massima di mq 200.

Le costruzioni accessorie avranno un'altezza massima di mt 2.40 misurata all'intradosso della soletta di copertura.

Non sono ammessi in nessun caso ulteriori fabbricati accessori oltre alla quantità sopra indicata.

Le costruzioni principali, in aggiunta, potranno avere a piano interrato locali ad uso autorimessa, deposito, impianti, cantina, rifiuti, lavanderia per una superficie che non potrà eccedere la superficie coperta sovrastante.

## **Art. 5 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

**5.1** Fermo quanto previsto al comma 2 che segue, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per gli interventi oggetto della variante al piano attuativo ammontano complessivamente a:

- per **mc. 18.186,33** di volumetria residenziale zona A1 mantenuta, € 224.055,59 (€ 12,32/mc.);
- per **mq. 1.090** di s.l.p. a destinazione residenziale e custode di nuova costruzione, € 65.138,40 (1.090 mq X 3 X € 19,92/mc.);

- per **mq. 1.560** s.l.p. a destinazione direzionale e terziaria , € 151.491,60 (€ 97,11/mq.);
- per **mq. 500** s.l.p. a destinazione servizi generali ad uso sportivo (palestra privata) , € 4.900,00 (€ 9.80 /mq.)

E così per un totale di € **445.585,59** (€ 224.055,59 + € 65.138,40+ € 151.491,60 + € 4.900,00).

**5.2** L'Operatore, atteso che:

- in esecuzione della convenzione 22.3.2005 di cui alla lettera B) delle premesse che precedono, ha già realizzato opere di urbanizzazione a scomputo del valore di € **730.012,49**, a fronte di oneri tabellari complessivi di € **632.520,22**, riferiti a tutte le volumetrie e s.l.p. previste dalla convenzione medesima;
- non ha dato luogo alla realizzazione di mq. 6.000 s.l.p. a destinazione turistico – ricettiva – Zona D6 e di mq. 7.344 s.l.p. a destinazione attrezzature collettive private di interesse urbano e sovracomunale – Zona F5,

per gli interventi oggetto della variante al piano attuativo nulla più deve al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e/o relative opere a scomputo, risultando l'area già urbanizzata. L'Operatore medesimo rinuncia ad avanzare richieste di restituzione al Comune al medesimo titolo.

**5.3** Per i medesimi interventi oggetto della variante al piano attuativo, l'Operatore si impegna a versare al Comune i soli importi dovuti a titolo di costo di costruzione, secondo le tariffe, modalità e tempistiche vigenti al momento del rilascio o perfezionamento dei singoli titoli edilizi.

#### **Art. 6 – Dotazione standard**

**6.1** Fermo quanto previsto al comma 2 che segue, la dotazione di aree c.d. a standard generata dagli interventi a destinazione residenziale oggetto della variante al piano attuativo (mc. 18.186,33 + mc. 3.270,00 ( mq 1.090x3) è di mq.  $(21.456,33 / 150) \times 26,5 = 3.790,62$ .

La dotazione di aree c.d. a standard generata dagli interventi a destinazione direzionale e terziario oggetto della variante al piano attuativo è di mq. 1.560,00.

Pertanto la dotazione complessiva di aree a standards è pari a mq  $3.790,62+1560,00 =$  mq 5.350,62.

**6.2** L'Operatore, atteso che:

- in esecuzione della convenzione 22.3.2005 di cui alla lettera B) delle premesse che precedono, ha già corrisposto al Comune € **309.902,04**, a titolo di monetizzazione della dotazione standard di mq. 5.312,91, riferita a tutte le volumetrie e s.l.p. previste dalla convenzione medesima;
- non ha dato luogo alla realizzazione di mq. 6.000 s.l.p. a destinazione turistico – ricettiva zona D6 e di mq. 7.344 s.l.p. a destinazione attrezzature collettive private di interesse urbano e sovracomunale – zona F5,

per gli interventi oggetto della variante al piano attuativo l'operatore si impegna a versare al momento della firma della convenzione urbanistica al Comune a titolo di monetizzazione standard,  $5.350,62 - 5.312,91 = 37,71 \text{ mq} \times \text{€ } 72,10 = \text{€ } 2.719,00$ .

#### **Art. 7 – vincolo di inedificabilità - trasferimento degli obblighi agli aventi causa**

**7.1** L'operatore, con la presente convenzione, pone un vincolo di inedificabilità totale e permanente su tutte le aree incluse all'interno del perimetro del piano attuativo originario, da trasciversi a cura e spese dell'Operatore sui registri della proprietà immobiliare. Sulle aree vincolate non è ammessa alcuna costruzione oltre a quelle previste dalla presente convenzione. Il vincolo di inedificabilità è esteso anche ai soggetti in possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale e non è quindi consentita l'edificazione neppure di fabbricati finalizzati all'esercizio dell'attività agricola o alla residenza dell'imprenditore agricolo professionale o per i salariati agricoli.

**7.2** L'Operatore potrà cedere ad altro soggetto la proprietà di tutte o di parte delle aree oggetto della presente convenzione, trasferendo all'acquirente gli obblighi derivanti dalla presente convenzione medesima.

**7.3** L'Operatore rimane comunque obbligato in solido con i successivi proprietari per l'adempimento di tali obblighi, salvo che ne venga espressamente esentato dal Comune con atto scritto.

#### **Art. 8 - Durata della convenzione**

**8.1** Per l'esecuzione dei lavori dovranno essere rilasciati i titoli edilizi entro i termini di validità della convenzione stipulata il 22.03.2005 come prorogati per effetto del DL n. 69/2013.

#### **Art. 9 – Oneri e spese**

**9.1** L'Operatore si assume ogni spesa (anche notarile), imposta e tassa inerente e conseguente alla presente convenzione, riservandosi di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

**9.2** Le Parti autorizzano il competente conservatore dei registri immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni in esso previste, con sollievo di responsabilità del conservatore medesimo, che autorizza la voltura ed ogni altra formalità del caso.

#### **DATA E FIRME**