

MARTINO FRANZINI

STUDIO TECNICO

ing FRANZINI MARTINO

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DI SONDRIO AL N. 715
Via San Faustino 73/B Grosio (SO) 23033 Tel. 3498363477
P. Iva 00876330143 C.F. FRNMTN80B06L175Y email: martino.franzini@gmail.com

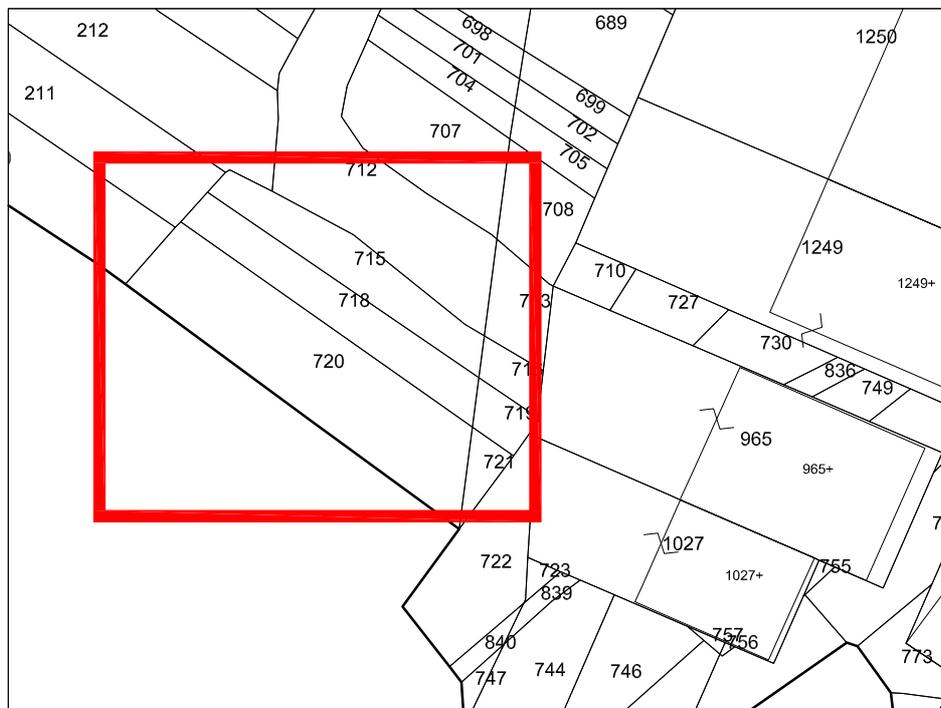


Tavola:

A_06

Firma del Progettista

COMUNE DI GROSIO

PROVINCIA DI SONDRIO

Committente:

PASQUALONE Eleonora C.F.PSQLNR91M56I828B
Via Dell'Artigianato, snc 23033 Grosio (SO)

Progettista:

FRANZINI ing. Martino Via San Faustino 73/B
23033 Grosio (SO) C.F. FRNMTN80B06L175Y
P.iva: 00876330143

Progetto:

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 16 - PIANO ATTUATIVO DI PORZIONE DEL
COMPARTO PA_1**

Elaborato:

SCHEMA DI CONVENZIONE

scala: nessuna

data: marzo 2025

file: 45_2024

modificato il: 19 marzo 2025

rev. 001

Il presente disegno non può essere ceduto a terzi senza l'autorizzazione scritta del Progettista ed è tutelato dai diritti artistici di legge

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 16 – PA_1 – STRALCIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno del mese di
.....,innanzi a me Notaio in iscritto
presso il Collegio Notarile di Sondrio, sono comparsi:

la signora Pasqualone Eleonora C.F.: PSQ LNR 91M56
1828B nel seguito del presente atto denominata semplicemente
«interventore» quale titolare impresa individuale “Pasqualone Eleonora”, da
una parte;

e il sig. domiciliato per la carica
presso la sede comunale, nella sua qualità e veste di responsabile del
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, come tale in rappresentanza del
“COMUNE di GROSIO”, con sede in Grosio (SO) Via Roma n. 34, codice
fiscale numero 00118960145, agendo in virtù delle funzioni attribuitegli con
decreto sindacale n. in data..... in esecuzione della
deliberazione della Giunta Comunale n..... in data
esecutiva a sensi di legge che, in copia conforme all'originale, si allega al
presente atto sotto lettera “A”, nel seguito del presente atto denominato
semplicemente «Comune».

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio
sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale
convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO

Che il Documento di Piano del Governo del Territorio del Comune di Grosio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 15 dicembre 2012, avviso di approvazione definitiva e deposito atti pubblicato sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n.13 del 27 marzo 2013, e successiva variante, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 30.04.2019 (BURL Serie Avvisi e Concorsi, n. 42 del 16.10.2019), variante che si era fatta carico di ricognizioni tematiche puntuali finalizzate a soddisfare le esigenze subentrate durante il periodo di vigenza dello strumento urbanistico, individua nell'Ambito di trasformazione n. 16 – denominato “Area artigianale Castello” - l'area destinata ad attività produttive.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 del 23 marzo 2018 ha disposto la proroga della validità del Documento di Piano ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. 31/2014 e s.m.i..

Lo stesso Documento di Piano assegna all'ambito di trasformazione n° 16 priorità 4.

L'Ambito di trasformazione n. 16 è suddiviso in 6 comparti: PA_1, PA_2, PA_3, ancora da attuare e PA_4, PA_5 e PA_6 già convenzionati e in fase di attuazione.

Il comparto PA_1 è costituito dai seguenti mappali: foglio 71 numeri 207, 208, 209 in parte, 210, 211, 212, 213, 339, 340, 382, 698, 701, 704, 707, 712, 715, 718, 720.

Lo strumento urbanistico vigente, Elaborato DN.01 – Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano, all'articolo 2.1.2 subordina la realizzazione degli interventi negli ambiti di trasformazione alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata e consente, alle condizioni ivi riportate, di ricorrere alla suddivisione dell'ambito in due o più parti.

L'interventore, proprietario dei mappali n. 715, 718 e 720 di foglio 71, intende dare attuazione al comparto PA_1 per realizzare una struttura produttiva e, a tal fine, ha informato tutti i proprietari dei fondi presenti all'interno del comparto i quali hanno manifestato la loro indisponibilità a partecipare all'iniziativa;

L'interventore, stante l'indisponibilità degli altri proprietari e ricorrendo i presupposti indicati al succitato articolo 2.1.2 dell'Elaborato DN.01 – Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano, intende sottoporre all'Amministrazione comunale per la sua approvazione una proposta contenente uno "Stralcio del Piano Attuativo PA_1 dell'Ambito di Trasformazione n. 16" riguardante i soli mappali n. 715, 718 e 720 di foglio 71 di sua proprietà posti all'interno del comparto PA_1 e, a tal fine, ha affidato all'Ingegnere Martino Franzini, iscritto all'Ordine della provincia di Sondrio col n. 715, l'incarico per la redazione della proposta progettuale.

Il sopracitato proprietario interventore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili siti in comune di Grosio distinti nel locale Catasto con i mappali numeri 715, 718 e 720 di foglio 71 e di essere in grado di assumere, senza riserve, tutti gli obblighi contenuti e derivanti dalla presente convenzione.

Sull'area oggetto di intervento non gravano vincoli di natura storico architettonica, idrogeologica, sismica mentre gravano vincoli di natura ambientale e paesaggistica (titolo 3.3.3 Sistema a rete dei collegamenti funzionali - rete ecologica (Ob 1.E disp. 2.2 PTR) e di servitù di elettrodotto, imposti dalla presenza di linee elettriche ad alta tensione, vincoli rispettati e che non ostano alla realizzazione del piano attuativo.

Il progetto relativo alla proposta di "Stralcio del Piano Attuativo PA_1 dell'Ambito di Trasformazione n. 16", redatto per conto del interventore dal tecnico incaricato ingegnere Martino Franzini risulta composto dai seguenti elaborati:

- Tav. A_01 Relazione Tecnica
- Tav. A_02 Documentazione Fotografica
- Tav. A_03 Relazione paesaggistica
- Tav. A_04 Relazione Invarianza Idraulica
- Tav. A_05 Relazione Impatto acustico
- Tav. A_06 Schema di Convenzione
- Relazione di Fattibilità Geologica
- Tav. D_01 Elaborati di inquadramento
- Tav. D_02 Rilievo – Planimetria
- Tav. D_03 Progetto – Planimetria e sezioni
- Tav. D_04 Progetto – Particolare vasca di laminazione
- Tav. D_05 Progetto – Viste prospettiche dell'intervento in oggetto
- Tav. D_06 Progetto – Viste assonometriche dell'intervento in oggetto
- Tav. D_07 Progetto – Tavola di verifica indici urbanistici

e prevede i seguenti dati urbanistici:

- 1) Superficie reale complessiva di Piano m² 1.049,00
- 2) Superficie aree in cessione: 20% superficie territoriale
= mq 1.049,00 x 20% = mq 209,80

VISTI

- L'attestazione di avvenuta pubblicazione e di avvenuto deposito della proposta di Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito alla quale non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
In seguito alla quale sono pervenute n. ____ osservazioni;
- La deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____ esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo non in variante al PGT;
(oppure, in presenza di osservazioni)

con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;

- La nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato all' interventore l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

Tutto ciò premesso, fra le parti come sopra costituite, con reciproco accordo

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. "L'interventore" si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante fino al loro completo assolvimento.
2. Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. L'interventore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve

pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'interventore 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'interventore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le opere indicate in premessa saranno realizzate in conformità alle previsioni del piano attuativo, redatto ai sensi della Legge Regionale 12 dell'11.03.2005 e alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni delle planimetrie del progetto depositato presso gli uffici comunali.
2. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione.
3. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti previsti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine l'interventore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nell'attuazione del presente PA non sono previste opere di urbanizzazione primaria in quanto l'area è già stata completamente urbanizzata.

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a carico dei privati lottizzanti.

ART. 6 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD

Stante la peculiarità del Piano Attuativo, che coinvolge una limitata superficie territoriale, si conviene che la superficie di mq 209,80 – pari al 20% della S.T. - soggetta a cessione come disposto dal PGT vigente, verrà monetizzata e non ceduta.

ART. 7 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, l'interventore verserà, visto l'articolo 8 della legge 765/67 (ex art. 28 L.1150/42), la cifra determinata dall'Ente in € 5.000,00 a titolo di fideiussione bancaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
2. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

ART. 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione l'interventore potrà presentare la domanda per ottenere i permessi di costruire o le Segnalazioni Certificate di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle Segnalazioni Certificate di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, 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 previste dalla normativa comunale e: a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le Segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro il _____, che costituisce il termine di 36 (trentasei) mesi dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005; b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

ART. 9 - CONTROVERSIE

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

ART. 10 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da: a) relazione; b) documentazione fotografica; c) relazione paesaggistica; d) relazione

invarianza idraulica; e) relazione impatto acustico; d) schema di convenzione; elaborati grafici in n. 7 tavole;

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e l'interventore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 11- TRASCRIZIONE REGIME PATRIMONIALE FAMILIARE E URBANISTICA

1. L'interventore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. L'interventore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Ai sensi e per gli effetti della legge 151/1975 le parti dichiarano.....
4. Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 28 febbraio 1985 numero 47 e successive modifiche ed integrazioni, la sig.ra Pasqualone Eleonora e il Comune di Grosio, come innanzi rappresentato, dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che, in copia conforme all'originale al presente si allega sotto la lettera "B".

ART. 12 STIPULA

Qualora la proponente provveda autonomamente, prima del rilascio del Permesso di Costruire o dell'avvenuta efficacia della SCIA, ad

assolvere tutti gli obblighi stabiliti nella presente convenzione, non si procederà alla sua stipula.

13 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, e tutte le spese afferenti sono ad esclusivo carico dell'interventore che richiede tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto ed ho dello stesso dato lettura ai comparenti che approvandolo e confermandolo lo sottoscrivono con me Notaio alle ore dieci e minuti trenta. Consta di fogli in parte dattiloscritti a sensi di legge da persona di mia fiducia ed in parte scritti a mano da me Notaio per..... intere pagine e fin qui di questa