

### **Schema di convenzione**

L'anno 2019 il giorno .....del mese di ..... in ....., Pro-  
vincia di ....., innanzi a me dottor. .... notaio  
in ..... iscritto al Collegio Notarile dei distretti  
di..... senza testimoni, avendovi i comparenti concordemente e con  
il mio assenso rinunciato, sono presenti:

- a) ....., nato a .....il  
..... nella sua qualità di ..... con  
i poteri di rappresentanza conferiti dallo Statuto del Comune di Grazzano Badoglio, con domicilio  
presso il Palazzo Comunale, Via IV Novembre, 1;
- b) la signora Claudia Cadario, nata a Varese (VA), il 07-05-1973, codice fiscale  
CDRCLD73E47L682K, residente in Comerio (VA), via Orocco n. 23, legale rappresentante della  
società TIMBER S.r.l. semplificata, p.IVA numero n.03661980122, con sede in Varese, Via Mo-  
razzone, n. 2, in seguito per brevità denominata "Proponente".

Dell'identità della suddetta Proponente e partecipanti io notaio sono certo e gli stessi mi chiedono di  
ricevere il presente atto, al quale viene PREMESSO:

- che la Proponente è la legale rappresentante della società TIMBER S.r.l. semplificata succitata pro-  
prietaria dei terreni siti nel Comune di Grazzano Badoglio distinti al Catasto Terreni al foglio n. 2  
particelle nn. 69, 70, 71, 328, 329, meglio evidenziati nella tavola n. 001 degli elaborati tecnici di  
progetto per una superficie catastale complessiva di ettari 0,5570 in forza di atto di compravendita,  
rogito notaio Franca Bellorini repertorio n. 81840/16552, registrato all'Agenzia delle Entrate di Va-  
rese il 29/05/2019 n.15531 serie ITO e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, reparto di Pubblicità  
Immobiliare di Casale Monferrato il 29/05/2019 al generale 2662 ed al particolare 2135;
- che i suddetti immobili, sulla base del vigente P.R.G.C. di Grazzano Badoglio così come modificato  
dalle successive varianti e in particolare dalla Variante Semplificata N° 1 approvata con DCC n. ... del  
....., risultano classificati in Area Turistico Ricettiva TR<sub>1</sub> di tipo innovativo di cui agli  
articoli 3, 31bis, 36 e 36a delle Norme Tecniche di Attuazione;
- che il Progetto Comunale e lo Schema di Convenzione sono stati approvati congiuntamente alla Va-  
riante Semplificata N° 1 di PRGC nell'ambito del procedimento amministrativo di cui alla L.R. 56/77  
e s.m.i., art. 17bis, comma 4, che ha riunito in conferenza dei servizi tutte le autorità competenti in  
materia e i soggetti interessati;
- che la Conferenza dei Servizi si è espressa con parere definitivo favorevole ..... (*inserire estremi*)....
- che il Progetto Comunale, lo Schema di Convenzione e la Variante Semplificata N° 1 sono stati ap-  
provati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. .... del ....., esecu-  
tiva ai sensi di legge ..... (N.B.: *di norma dichiarata immediatamente esecutiva*);
- che la Proponente dichiara di aver redatto a propria cura e responsabilità il presente atto e relativi  
allegati;
- che la Proponente manleva l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità per danni diretti

- ed indiretti comunque definibili, derivanti dall'eventuale presenza di errori, omissioni o imprecisioni;
- che la Proponente dichiara di essere a conoscenza dei pareri espressi dai competenti uffici comunali e delle prescrizioni in essi contenute, agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- che la Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

Con riserva di approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per la Proponente.

#### **Articolo 1)**

Le premesse formano parte integrale della presente convenzione.

#### **Articolo 2)**

L'attuazione del Progetto Comunale sui terreni siti in Grazzano Badoglio descritti negli elaborati di progetto approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. ....del ..... avverrà in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente così come modificate dalla Variante Semplificata N° 1, nonché secondo gli elaborati del Progetto Comunale stesso che costituiscono parte integrale e sostanziale del presente atto. La realizzazione del Progetto Comunale dovrà avvenire entro i termini di efficacia del Permesso di Costruire di cui all'art 15 del DPR 380/2001 e s.m.i.

#### **Articolo 3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia.**

Il Progetto Comunale ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni siti nel Comune di Grazzano Badoglio descritti alla Tavola n. 001 e distinti al Catasto Terreni al foglio n.2 particelle nn. 69, 70, 71, 328, 329 della superficie catastale complessiva di 5570 mq. secondo le norme di cui agli articoli 3, 31bis, 36 e 36a del P.R.G.C. vigente così come modificato dalla Variante Semplificata N° 1 anzi citata.

Il Progetto Comunale prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto per destinazioni d'uso turistico ricettive di tipo innovativo di cui all'art. 10 della L.R. 3 agosto 2017 n.13, all'art. 11 del Regolamento Regionale n. 4 dell'8 giugno 2018, e all'art. 14 dell'allegato A del predetto Regolamento Regionale, nel rispetto dei parametri sotto indicati:

A)

Superficie territoriale:	5570 mq
Superficie fondiaria:	5570 mq
Superficie da monetizzare per standard (art. 21 L.R. 56/77):	100% SLP - [l.r. 56/77, art. 21, c. 1, punto 3)]
Indice di densità fondiaria:	7,2%
Volume edificabile massimo:	400 mc
Indice di copertura:	6,25%
Altezza massima:	7 m
Superficie minima da mantenere a verde alberato:	50 % di Sf

B)	aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria	mq 0,00;
C)	aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria	mq 0,00;
C)	altre aree per destinazioni pubbliche	mq 0,00;

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, su proposta dei contraenti e con il consenso del Comune e ove le modificazioni consentano la migliore attuazione delle previsioni nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

La Proponente si impegna per sé e successori ed aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti, garantendo il pubblico decoro di cui all'Art. 105 del R.E.C. del Comune di Grazzano Badoglio.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 4 edifici aventi tutti la destinazione turistico ricettiva. La disposizione planimetrica degli edifici, i profili del suolo, le caratteristiche tipologiche, formali e dimensionali degli edifici, sono indicate negli elaborati grafici costituenti il progetto comunale approvato con DCC. N. .... del ..... ed hanno titolo documentario del progetto urbanistico-edilizio da conseguire.

I progetti esecutivi, strutturali e impiantistici, saranno depositati presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori in conformità alle disposizioni di legge.

#### **Articolo 4) Monetizzazione delle aree per standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale .**

A causa dell'ubicazione dell'area oggetto d'intervento, non raggiungibile dalla viabilità pubblica, tra le parti si conviene sulla impossibilità di una proficua cessione di aree per standard urbanistici e pertanto, ai sensi del comma 4bis, dall'art. 21 della l.r. 56/77 e s.m.i., le parti si accordano sul monetizzare tali aree così come di seguito indicato:

1. Ai sensi del comma 1, punto 3) dell'art. 21 della l.r. 56/77 e s.m.i., e della scheda d'area TR<sub>1</sub> delle NTA del PRGC come modificato dalla Variante Semplificata N° 1, la superficie complessiva da monetizzare è pari al 100% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP);
2. La Superficie Lorda di Pavimento complessiva, come risulta dai documenti di progetto comunale, ammonta a 147,15 mq.;
3. Applicando la tariffa unitaria per la destinazione turistico ricettiva di €/mq ..... di cui alla DCC n. .... del ..... , l'importo complessivo della monetizzazione delle aree per standard di cui all'art. 21 della l.r. 56/77 e s.m.i., ammonta a:

mq 147,15 x €/mq ..... = €..... (*.....in lettere.....*).

La Proponente contestualmente alla stipula della presente convenzione versa l'importo di €..... a compensazione delle aree non cedute.

#### **Articolo 5) Rinuncia alla retrocessione delle monetizzazioni.**

Il versamento delle somme a titolo di monetizzazione di cui al precedente articolo 4) sono accompagnate da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, di restituzione e rimborso a qualunque titolo, anche nel caso in cui, per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione non siano, totalmente o parzialmente, utilizzate dalla Proponente, successori od aventi causa.

#### **Articolo 6) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.**

La Proponente, in persona di cui sopra, in relazione al disposto dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si obbliga per sé ed aventi diritto a versare al Comune di Grazzano Badoglio le somme relative agli oneri di urbanizzazione primaria nei modi e nei termini definiti con .....(*estremi D.G.C. oneri di urbanizzazione*) ....., salvi futuri aggiornamenti, e quindi provvisoriamente determinati come segue: oneri di urbanizzazione primaria (destinazione turistico ricettiva):

mq 147,15 x €/mq 9,01 = €1.325,82

oneri di urbanizzazione secondaria (destinazione turistico ricettiva):

mq 147,15 x €/mq 9,76 = €1.436,18

totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

€1.325,82 + €1.436,18 = €2.762,00 (duemilasettecentosessantadue/00).

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno versati nei tempi e con le modalità stabilite dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.-. L'inosservanza delle scadenze previste per i versamenti comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.-.

#### **Articolo 7) Contributo relativo al costo di costruzione.**

Ai sensi dell'Art. 16, comma 3, del DPR 380/2001 e s.m.i., il contributo relativo al costo di costruzione sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale al momento del rilascio del permesso di costruire, in base a quanto disposto dalla DCC n. ... del ....., fatti salvi futuri aggiornamenti, modifiche, integrazioni. La Proponente si impegna per sé successori ed aventi causa, alla corresponsione dell'intero contributo entro e non oltre 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo sarà intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo autorizzativo.

#### **Articolo 8) Opere di urbanizzazione e altre opere pubbliche.**

Constatata l'esistenza, l'adeguatezza e la completezza delle opere di urbanizzazione al servizio dell'area, tra le parti si conviene che per l'utilizzazione urbanistica della stessa non è necessaria alcuna opera di urbanizzazione né altra opera pubblica correlata.

#### **Articolo 9) Autorizzazioni di agibilità e/o abitabilità**

I fabbricati saranno eseguiti conformemente alle previsioni del Progetto Comunale approvato con DCC. N. .... del ....., alle prescrizioni generali del vigente P.R.G.C. così come aggiornata dalla Variante Semplificata N° 1, nonché, ed in particolare al permesso di costruire regolarmente

rilasciato.

La conformità rispetto al progetto approvato di cui al primo comma lettera b) dell'articolo 25 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., viene assicurata solo con l'avvenuto adempimento di tutte le condizioni contenute nella presente convenzione a carico del concessionario.

**Articolo 10) Sanzioni convenzionali.**

Per le violazioni e l'inadempimento anche solo parziale degli obblighi convenzionali assunti dalla Proponente, potranno applicarsi le sanzioni penali ed amministrative previste dalle Leggi vigenti e dal Regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto non espressamente descritto nel presente articolo si applicano le disposizioni regionali e nazionali di settore.

**Articolo 11) Spese.**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese stipulazione, registrazione, trascrizione, nonché quelle per tutti gli atti tecnici accessori eventualmente necessari sono a totale carico della Proponente.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri successivi benefici più favorevoli.

**Articolo 12) Rinvio a norme di legge.**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore.

Letto, confermato e sottoscritto.

Firme:

.....

.....

.....