

**Studio Tecnico Associato**  
geom. Ratti Gaetano e geom. Sala Alessio  
23845 Costa Masnaga (LC) Via Resegone, 2  
cod. fisc. e P.IVA 01579930130  
Tel./fax 031/855144 E-mail: st.rattisala@gmail.com

**Allegato "h"**

COMUNE DI COSTA MASNAGA  
PROV. DI LECCO

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA  
DELL'IMMOBILE AD USO ACCESSORIO SITO  
IN VIA XXV APRILE n. 1 (mapp.li 336-1979)**

La Proponente: **Sig.ra MONGA MARIA GRAZIA**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**



Costa Masnaga li,

La Proponente

*Monga Maria Grazia*

Il Progettista



**CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA  
PRIVATA DELL'IMMOBILE AD USO ACCESSORIO SITO IN VIA XXV APRILE n. 1**

L'anno ....., addi ..... del mese di ..... (...../...../.....),  
avanti al sottoscritto Dott. ...., notaio in .....  
si sono costituiti i Signori:

proprietaria rispettivamente:

**MONGA MARIA GRAZIA** n. a Bosisio Parini il 09/08/1960, C.F. MNG MGR 60M49 B081C,  
residente in Comune di Costa Masnaga, Via XXV Aprile n. 1 in qualità di proprietaria della  
porzione di immobile sita in Comune di Costa Masnaga(LC), Via XXV Aprile n. 1, contraddistinta  
nel N.C.E.U., Sezione Urbana COS, Fg. 04, mapp. 336 sub. 706-708 e mapp. 336 sub. 707 graffato  
col mapp. 1979 sub. 701 e area sita in Comune di Costa Masnaga (LC), Via XXV Aprile n. 1,  
contraddistinta al Fg. 01 del Catasto Terreni col mapp. 1974, di soggetto nel seguito del presente  
atto denominato semplicemente "**Proponente**" da una parte;

e ..... n. a ..... in qualità di  
Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Costa Masnaga, che qui interviene in nome e per  
conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30marzo 2001,  
n 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo  
scopo autorizzato con atto del Sindaco n. .... in data ..... ai sensi dell'articolo 50,  
comma 10, del citato decreto legislativo n.267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato  
semplicemente "**Comune**", dall'altra parte,

**PREMESSO**

- a) che la soprandicata intervenuta proprietaria, dichiara di avere la piena disponibilità della porzione di immobile interessato e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- b) che l'area del fabbricato di cui alla presente convenzione ha una superficie totale di mq. 57,00 e nel vigente P.G.T. approvato con deliberazioni del consiglio comunale n. 23 del 19/06/2012, n. 5 del 08/04/2014 (1^ Variante), n. 6 del 13/04/2015 (2^ Variante) e n. 33 del 30/08/2016 (Variante urbanistica), l'area interessata è classificata in zona CS "Centro storico e nuclei sparsi di antica formazione" con modalità di intervento RE1 "Ristrutturazione edilizia";
- c) che per le opere richieste in progetto lo strumento urbanistico prevede l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica,

idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da Leggi speciali che ostacolano la realizzazione del Piano di Recupero o che la subordinano ad autorizzazione di altre autorità;

#### VISTI

- f) la richiesta di parere preventivo da parte della Commissione Paesaggio depositata in data 23/07/2016 prot. 5721 sospesa nella seduta del 30/07/2016 e la successiva richiesta di integrazione/aggiornamento depositata in data 08/10/2016 prot. 7420 che ha portato al parere favorevole della Commissione Paesaggio nella seduta del 15/10/2016; la richiesta formale di adozione e approvazione del Piano di Recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 9470 del 27/12/2016;
- g) la deliberazione della Giunta Comunale n. ...., in data ....., esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, dal .....al ....., in seguito alle quali non sono pervenute osservazioni;  
*(oppure, in presenza di osservazioni)*  
in seguito ai quali sono pervenute n. .... osservazioni;
- i) la deliberazione di Giunta Comunale n. .... in data ....., esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il piano di recupero;  
*(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 di recupero;
- l) la nota prot. ...., in data ..... con la quale il Comune ha comunicato alla proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano di recupero, con il contestuale invito alla stipula della presente convenzione;
- m) l'art. 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, 46 della legge 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.;

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

##### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. La proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto e da considerarsi per lei vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

## *ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI*

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. La proponente è obbligata in solido per sè e per i loro 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 dalla proponente 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 dalla proponente non vengono meno e non possono essere estinte se non dopo i loro successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

## *ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI*

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione.
2. Le opere, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguite e ultimate entro il termine massimo di dieci anni. Entro lo stesso termine la proprietaria deve aver conseguito l'ottenimento del permesso di costruire o presentata la S.C.I.A.
3. La pratica edilizia dovrà essere presentata entro e non oltre trenta giorni dall'approvazione definitiva del piano di recupero.
4. Per l'intervento in oggetto non si prevedono cambi di destinazione d'uso rispetto all'attuale destinazione accessoria e quindi non comportano una variazione del fabbisogno di standard il reperimento di nuove aree da destinare a parcheggio.
5. Le spese tecniche per la redazione del piano di recupero ed i relativi allegati, per la progettazione e la direzione dei lavori e pratiche varie connesse sono estranee alla presente convenzione.

## *ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA*

1. Il contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di competenza dell'intervento, computato secondo le tabelle vigenti, ammonta a €. 359,88, interamente versato presso la tesoreria comunale (Deutsche Bank, Filiale di Costa Masnaga) in data .....
2. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito degli scarichi liquidi saranno allacciate alle reti già presenti all'interno del fabbricato o

nell'area di proprietà. Non risulta quindi necessario dover richiedere l'esecuzione di opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

#### *ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA*

1. Per l'intervento in oggetto non è prevista l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione secondaria.
2. Il contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria di competenza dell'intervento verrà quantificato e versato in sede di pratica edilizia.

#### *ART. 6 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI*

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convezione la proponente può presentare pratica edilizia (P.C. o S.C.I.A.) per ottenere il permesso inerente l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero con particolare riguardo alle norme di quest'ultimo.
2. L'efficacia della pratica edilizia, ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione e al contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48, della legge regionale 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della presentazione della pratica edilizia.

#### *ART. 7 DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI*

1. Data la tipologia dell'intervento previsto nel piano di recupero non necessita il reperimento di aree per attrezzature e servizi pubblici.

#### *ART. 8 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE*

1. Data la tipologia dell'intervento previsto nel piano di recupero non necessita la monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici.

#### *ART. 9 - OBBLIGHI PARTICOLARI*

1. La proponente si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano di recupero.

#### *ART. 10 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI*

1. Data la tipologia dell'intervento previsto nel piano di recupero non si prevedono obblighi convenzionali.

## *ART. 11 - VARIANTI*

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di recupero, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purchè siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;
  - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra.
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interno ai lotti;
  - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedentile ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

## *ART. 12 - COLLAUDO DEL PIANO DI RECUPERO*

1. Data la tipologia dell'intervento previsto nel piano di recupero non si prevedono opere di urbanizzazione o ogni altra obbligazione convenzionale e quindi non si rende necessario il relativo collaudo da parte del Comune.

## *ART. 13 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD*

1. Data la tipologia dell'intervento previsto nel piano di recupero non si prevede la cessione delle aree per le urbanizzazioni e di standard al Comune.

#### *ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE*

1. Data la tipologia dell'intervento previsto nel piano di recupero non si prevede la manutenzione e la conservazione in quanto non vi sono aree o opere in cessione al Comune.

#### *ART. 15 - CONTROVERSIE*

1. La risoluzione delle controversie tra il Comune e la proponente relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Lecco.
2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga ai diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'art. 6, comma 2, della legge 21 luglio 2000, n. 205.

#### *ART. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI*

1. Il progetto di piano di recupero è composto dai seguenti allegati:
  - a) fascicolo circa i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
  - b) identificazione catastale con l'indicazione delle proprietà;
  - c) estratto mappa e stralcio di P.G.T.;
  - d) relazione paesaggistica e descrittiva;
  - e) fascicolo calcoli;
  - f) documentazione fotografica;
  - g) elaborati grafici:
    - Tav. n. 1.
    - Tav. n. 2.
    - Tav. n. 3.
    - Tav. n. 4.
  - h) schema di convenzione urbanistica.
2. Il progetto del piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione G.C. n. .... del ..... e n. .... del ..... e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### *ART. 17 - SPESE*

1. 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

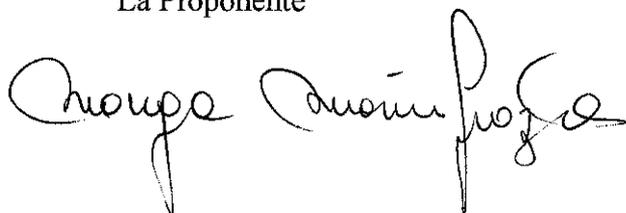
spese afferenti la redazione di aggiornamenti catastali, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della proponente.

*ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI*

1. La proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. La proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Costa Masnaga, li

La Proponente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giorgio Masnaga". The signature is written in a cursive style with a large initial 'G' and 'M'.

Il Comune