

# Città di Stradella

Provincia di Pavia



---

## Piano Attuativo in variante al PGT "via Bottini n. 20" ai sensi dell'art. 14 LR n. 12/05 e art. 30 L n. 457/78

---

Progetto urbanistico



---

### ALLEGATO G - Schema di convenzione

---

progettista

**arch. Cristiano Carlo Alberti**

piazzale Trieste n. 14 - 27049 STRADELLA (PV)

Albo degli Architetti P.P. e C. di Pavia n. 696

committenti

**Giuseppe Morabito**

via F.lli Cervi n. 8 - 27049 Stradella (Pv)

**Valeria Morabito**

via F.lli Cervi n. 8 - 27049 Stradella (Pv)

---

giugno 2021

revisione: v 1.0

## SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT "Via Bottini n. 20"

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ davanti a me dott. Notaio \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_ senza assistenza di testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo e con il mio assenso

sono comparsi:

- il sig. Morabito Giuseppe, nato a Caracas (VEN) il 21/07/1953 - C.F.: MRB GPP 53L21 Z614B e residente in Stradella (Pv), via F.lli Cervi n. 8
- la sig.ra Morabito Valeria, nata a Voghera (Pv) il 22/08/1991 - C.F.: MRB VLR 91M62 M109F e residente in Stradella (Pv), via F.lli Cervi n. 8

di seguito denominato semplicemente "soggetto attuatore"

- il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ del Comune di Stradella (Pv), nominato con \_\_\_\_\_ che qui interviene in nome e per conto del Comune stesso ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del d.l.vo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c) del d.l.vo 18 agosto 2000, n. 267 ed in esecuzione delle delibere \_\_\_\_\_

di seguito denominato semplicemente "Comune di Stradella"

Premesso che

1. Il "soggetto attuatore" è proprietario degli immobili e delle relative aree pertinenziali situati in Comune di Stradella (Pv), così individuati in catasto:
  - a. Catasto Terreni Comune di Stradella:
    - NCT – Foglio 16 – particella 465 – Ente urbano – 130 mq
    - NCT – Foglio 16 – particella 1083 – Ente urbano – 93 mq
  - b. Catasto Fabbricati Comune di Stradella
    - NCEU – Foglio 16 – particella 465 – categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale 117 mq – Rendita € 178,95
    - NCEU – Foglio 16 – particella 1083 – categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 42 mq – Superficie Catastale 66 mq – Rendita € 130,15
2. Il sig. Morabito Giuseppe ne detiene la nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
3. La sig.ra Morabito Valeria ne detiene l'usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni.
4. I predetti mappali nella loro totalità risultano attualmente ricompresi in parte, per complessivi 85 mq corrispondenti ad una porzione della particella n. 465, nel "Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto", disciplinato dall'art. 63 delle NTA e, per i restanti 138 mq corrispondenti alla particella n. 1083 e alla restante porzione della particella n. 465, nel "Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1" disciplinato dall'art. 64 delle NTA.
5. Le attuali destinazioni urbanistiche derivano dalla consultazione del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Stradella, approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 29 del 22/04/2009, divenuto efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 24 del 17.06.2009 e successivamente integrato e modificato da alcune varianti e rettifiche.
6. Il suddetto Piano Attuativo è stato redatto in Variante al vigente PGT, nello specifico al Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 14 comma 5 della LR 11 marzo 2005, n. 12.
7. Il Piano Attuativo in variante al PGT "via Bottini n. 20" prevede interventi di riorganizzazione complessiva delle volumetrie edilizie esistenti non contemplate dall'attuale disciplina urbanistica comunale in quanto, da un lato, non è consentito il trasferimento di volumetrie tra i succitati ambiti urbanistici "TS" e "TCR1" e, dall'altro lato, in ambito "TS" non sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti (fatta eccezione per una modesta implementazione di 10 mq di Su per unità edilizia assoggettata a ristrutturazione edilizia).
8. Sull'area non gravano vincoli di natura storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo in variante al PGT "via Bottini n. 20".
9. Per l'utilizzo a scopo edilizio delle aree e degli immobili citati è stato predisposto un Piano di Recupero, ai

sensi della legislazione vigente in materia, redatto dall'arch. Cristiano Carlo Alberti, iscritto all'albo degli Architetti P.P. e C. di Pavia al n. 696, con studio professionale in Stradella (Pv).

10. Il "soggetto attuatore" ha presentato la domanda di autorizzazione ad attuare le previsioni contenute nel Piano Attuativo in variante al PGT "via Bottini n. 20", con i relativi allegati, protocollata in data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2021.
11. Il Piano Attuativo in variante al PGT "via Bottini n. 20" è stato preventivamente sottoposto al procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, sulla base della normativa vigente in materia, che si è concluso con la pubblicazione del Decreto di non assoggettabilità prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2021 all'Albo Pretorico Comunale e sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2021.
12. Il Consiglio Comunale di Stradella ha approvato il Piano Attuativo in variante al PGT "via Bottini n. 20" e la presente convenzione con le seguenti deliberazioni: "adozione" con deliberazione del C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, "approvazione definitiva" con deliberazione del C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, regolarmente esecutive ai sensi di legge.

Tutto ciò premesso, si stipula e si conviene quanto segue.

### **Art. 1 (Disposizioni preliminari)**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il "soggetto attuatore" dichiara di volersi assumere tutte le obbligazioni a suo carico previste dalla presente convenzione, a fronte delle correlate facoltà edificatorie previste dalla convenzione stessa.
3. Il "soggetto attuatore" è obbligato in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili e/o delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal "soggetto attuatore" con la presente convenzione si trasferiscono anche gli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del "Comune di Stradella".
4. In caso di trasferimento (anche parziale) della proprietà, le garanzie già prestate dal "soggetto attuatore" 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.

### **Art. 2 (Attuazione del Piano di Recupero)**

1. Il Piano Attuativo in variante al PGT "via Bottini n. 20" prevede: a) la demolizione integrale dei corpi di fabbrica, caratterizzati da un elevato grado di compromissione strutturale e sovrastrutturale che non consente un loro recupero funzionale; b) la ricostruzione e completamento della cortina edificata lungo via Bottini n. 20, che si qualifica come ampliamento dell'attuale fabbricato residenziale esistente, utilizzando allo scopo anche lo spazio inedito attualmente rappresentato dall'area pertinenziale prossima all'accesso carraio, di collegamento con la retrostante area a cortile; c) il diverso layout distributivo dell'attuale conformazione planivolumetrica, con recupero dei fabbricati rustici (demolizione e ricostruzione fuori sedime e sagoma) e riutilizzo delle loro volumetrie per scopi abitativi.
2. Per dette opere il "soggetto attuatore" dovrà richiedere il provvedimento abilitativo edilizio, con le modalità e le procedure previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali
3. Il "soggetto attuatore" dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal comparto identificato come Piano Attuativo in variante al PGT "via Bottini n. 20".
4. Il soggetto attuatore si impegna a dare esecuzione al Piano Attuativo in variante al PGT "via Bottini n. 20" in conformità alle prescrizioni degli elaborati di progetto ai quali le parti fanno espresso riferimento.
5. Costituiscono elaborati di progetto del "Piano Attuativo ex ATR2" i seguenti documenti:
  - a. Allegati
    - Allegato A Variante urbanistica
    - Allegato B Relazione e documentazione fotografica
    - Allegato C Estratto PGT, catastale e titolo di proprietà
    - Allegato D Relazione geologica-geotecnica
    - Allegato E Valutazione preventiva di clima acustico ambientale
    - Allegato F Rapporto Preliminare con determinazione dei possibili effetti significativi finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS

- Allegato G Schema di convenzione
  - b. Tavole
    - Tavola 1 Corografia. R 1:5.000
    - Tavola 2 Stato di fatto quotato del contesto di riferimento. R 1:100
    - Tavola 3 Calcolo della superficie territoriale, della superficie utile e individuazione della zona di recupero. R 1:100
    - Tavola 4 Stato di fatto dei fabbricati (piante – prospetti – sezioni). R 1:100
    - Tavola 5 Destinazioni d’uso – Stato di conservazione – Spazi aperti – Schema reti – Interventi edilizi. R 1:200
    - Tavola 6 Azzonamento. R. 1:100
    - Tavola 7 Ipotesi planivolumetrica. R. 1:100
    - Tavola 8 Rendering
6. Il progetto di Piano Attuativo in variante al PGT “via Bottini n. 20” è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il “Comune di Stradella” ed il “soggetto attuatore”, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma precedente, essendo allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune di Stradella, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

### **Art. 3**

#### **(Individuazione e caratteristiche delle opere di urbanizzazione)**

1. Il Piano Attuativo in variante al PGT “via Bottini n. 20” non prevede l’esecuzione di opere di urbanizzazione.
2. Gli eventuali allacciamenti ai pubblici servizi saranno eseguiti dal “soggetto attuatore” a propria cura e spese.

### **Art. 4**

#### **(Termini per gli adempimenti)**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione.
2. Entro il termine di dieci anni dalla stipula della presente convenzione il “soggetto attuatore” deve aver conseguito l’ottenimento dei provvedimenti abilitativi edilizi per la completa edificazione degli interventi previsti all’interno del comparto del Piano Attuativo in variante al PGT “via Bottini n. 20”.

### **Art. 5**

#### **(Oneri di Urbanizzazione)**

1. Nell’ambito del Piano Attuativo in variante al PGT “via Bottini n. 20” sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia per una Superficie Utile complessiva massima di mq 248.
2. Il Piano Attuativo in variante al PGT “via Bottini n. 20” non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
3. Contestualmente al ritiro dei provvedimenti abilitativi edilizi per i singoli fabbricati da edificarsi nel Piano Attuativo in variante al PGT “via Bottini n. 20”, il Soggetto Attuatore verserà al “Comune di Stradella” il contributo di costruzione, comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del costo di costruzione, nella misura vigente al momento del ritiro dei singoli provvedimenti abilitativi edilizi.

### **Art. 6**

#### **(Provvedimenti abilitativi edilizi)**

1. Il “soggetto attuatore” si impegna espressamente a richiedere il provvedimento abilitativo edilizio per ogni singola costruzione e per qualsiasi lavoro attinente che dovesse sorgere in attuazione del Piano Attuativo in variante al PGT “via Bottini n. 20”.

### **Art. 7**

#### **(Varianti)**

1. Ai sensi dell’articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, 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.

2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma 1 del presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le variazioni non comportano proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo diversa pattuizione col "Comune di Stradella".

#### **Art. 8**

##### **(Monetizzazione delle aree a standard non cedute)**

1. Ai sensi dell'art. 98 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente, con riferimento all'uso insediabile di tipo residenziale, le aree a standard che competono all'ambito del Piano Attuativo in variante al PGT "via Bottini n. 20" ammontano, come dimostrato nell'Allegato B Relazione e documentazione fotografica, complessivamente a mq 125.
2. L'intervento in progetto prevede, conformemente all'art. 101 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente, la totale monetizzazione delle aree a standard in luogo della loro realizzazione e cessione.
3. Come stabilito dal "Comune di Stradella" con deliberazione della Giunta Comunale n. 3 del 07/02/2012, le aree a standard residenziali sono monetizzate al prezzo unitario di € 80,00 al mq (euro ottanta/00) e quindi complessivamente al prezzo di € 10.000,00 (euro diecimila/00).
4. L'importo totale della monetizzazione è versato dal "soggetto attuatore" alla Tesoreria del Comune di Stradella all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita in virtù della mancata cessione.

#### **Art. 9**

##### **(Spese, imposte, tasse)**

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, sono a carico esclusivo del "soggetto attuatore".

#### **Art. 10**

##### **(Trascrizioni e benefici fiscali)**

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

#### **Art. 11**

##### **(Norma di rinvio)**

1. Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.