SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO NEL TESSUTO DI COMPLETAMENTO N. 19 DEL PGT VIGENTE UBICATO IN VIA VANONI

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, in _____, nell'Ufficio di _____, innanzi a me Dott. _____
Notaio in _____, tra il Sig. _____ nella sua qualità di _____ del Comune di Sondrio e il Sig. Carnazzola Stefano, nato a Sondrio il 13.9.1976 c.f. CRNSFN76P13I829O nella qualità di legale rappresentante della società BLACK AND WHITE DI CARNAZZOLA STEFANO & C. S.A.S., di seguito citata come "proprietà"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

PREMESSO:

- che la società BLACK AND WHITE DI CARNAZZOLA STEFANO & C. S.A.S. è proprietaria in Sondrio del lotto di terreni e fabbricati individuati catastalmente al Fg.53 Mapp.li 807, 448, 169, 363, 364, 168, 164, sui quali esiste un fabbricato adibito ad attività commerciale di pubblico esercizio;
- che il P.G.T. vigente prevede, per le aree di cui sopra una destinazione come Tessuto edificato ad alta trasformabilità – Tessuto di Completamento n. 19 disciplinato dagli artt. 18 e 19 delle NTA del Piano delle Regole;
- che la disciplina specifica per tale ambito n. 19 prevede un indice di utilizzazione di 0,30 mq/mq, altezza massima 10,50 m, destinazione d'uso esclusivamente ricettiva e modalità attuativa tramite permesso di costruire con convenzione obbligatoria;
- che i contenuti della convenzione obbligatoria sono puntualmente indicati all'art. 4 comma 4 del Piano delle Regole e che, nel caso specifico, il contenuto riguarda sostanzialmente la individuazione e cessione delle aree per servizi indotte dagli interventi edilizi previsti sul comparto;
- che la proprietà ha presentato in data 20.09.2016 prot. 28475 istanza di permesso di costruire per effettuare un intervento di ampliamento dell'attività esistente con realizzazione di attività di affittacamere al piano 2° del fabbricato esistente e con quantificazione e individuazione delle aree per servizi previste in cessione gratuita al Comune di Sondrio;
- che per dare attuazione a quanto sopra gli uffici del Settore Servizi Tecnici – Servizio Edilizia Privata e Pianificazione hanno predisposto, di concerto con la proprietà, lo schema della presente convenzione, che è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale n° del ;
- che la proprietà ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO:

ARTICOLO 1 - OBBLIGO GENERALE

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

ARTICOLO 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La proprietà è obbligata in solido per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla proprietà 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 di Sondrio e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa ad opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune di Sondrio allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ARTICOLO 3 – QUANTIFICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

Si dà atto che il progetto presentato in data 20.9.2016 prot. 28475 prevede un incremento di slp pari a mq. 209,26, in aggiunta alla slp esistente pari a mq. 474,59 e quindi per complessivi mq. 683,85 di slp. Pertanto rimangono ancora utilizzabili secondo gli indici del PGT (art. 19 nta pdr) mq. 1.091,15 di slp.

La dotazione di parcheggi privati ai sensi dell'art. 11 delle NTA del Piano dei Servizi è ampiamente soddisfatta dalla messa a disposizione di un'area avente una superficie di mq. 808,60 a fronte di una dotazione richiesta di mq. 602,45.

ARTICOLO 4 – AREE PER MISURE COMPENSATIVE

Le aree commisurate, ai sensi dell'art.18 comma 5 del Piano delle Regole, al trasferimento per misure compensative di diritti edificatori corrispondenti al 20% della Slp generata dall'indice base, riferite a tutta la slp realizzabile pari a mq 1.300,41, ammontano complessivamente a mq. 520,16.

ARTICOLO 5 –AREE PER SERVIZI art.10 NTA PdS

Le aree per servizi riferite all'intera slp realizzabile nel comparto n. 19, ai sensi dell'art.10 delle NTA del Piano dei Servizi, assommano complessivamente a mq. 1040,32 così come risulta dai calcoli contenuti negli elaborati allegati alla richiesta di permesso di costruire.

ARTICOLO 6 – IMPEGNI RECIPROCI

Al fine di soddisfare le dotazioni previste dai precedenti artt. 4 e 5, la proprietà si impegna a cedere gratuitamente al "COMUNE DI SONDRIO", che accetta, un'area di complessivi mq. 1.560,76, come meglio individuati nella planimetria allegata sotto la lettera "...", affinché venga adibita ad uso pubblico per le finalità previste dal PGT e in particolare per incrementare la dotazione di parcheggi (anche per Camper) e verde pubblico della zona del Tennis Club

Il Comune di Sondrio dà atto che con la cessione delle aree come sopra descritte, la proprietà ha completamente assolto agli obblighi derivanti dall'art. 18 comma 5 e 6 del Piano delle Regole per l'intero comparto n. 19 di sua spettanza e quindi riconosce alla proprietà stessa la possibilità di realizzare la superficie lorda ancora disponibile e quantificata in mq. 1.091,15, sui terreni individuati catastalmente al Fg.53 Mapp.li 807, 448, 169, 363, 364, 168, 164. La realizzazione di tale superficie lorda potrà avvenire con successivi titoli edilizi e senza necessità di ulteriori convenzionamenti.

La proprietà si impegna, conseguentemente, a non edificare alcuna nuova costruzione sui terreni individuati catastalmente al Fg.53 Mapp.li 807, 448, 169, 363, 364, 168, 164, oltre a quella sopra quantificata, fatta salva la possibilità di avvalersi delle misure di compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 comma 4 delle NTA del Piano delle Regole.

ARTICOLO 7 CESSIONE GRATUITA DELLE AREE

La cessione dell'area di cui al precedente art. 6 verrà effettuata mediante stipulazione di atto pubblico dietro semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale di Sondrio e dopo la predisposizione del relativo frazionamento, a cura e spese del proprietario.

La proprietà rilascia sin da ora ampia facoltà al Comune di Sondrio di occupare l'area stessa per la realizzazione degli interventi di sistemazione secondo le previsioni progettuali che saranno predisposte dal Settore Servizi Tecnici, di concerto con la proprietà stessa, in una ottica di addivenire ad una riqualificazione generale di tutta la zona a ridosso del Tennis Club.

ARTICOLO 8 – SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della proprietà, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.