



COMUNE DI PORLEZZA
Provincia di Como

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 21 DEL 25-09-2015

OGGETTO: RISOLUZIONE CONSENSUALE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 15/07/1987 TRA IL COMUNE DI PORLEZZA E LA SOCIETÀ SOGEAL SRL.

L'anno duemilaquindici addì venticinque del mese di Settembre, alle ore 21:02, presso la Sede Municipale, convocato dal Sindaco, mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.
Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

Componente	Presente	Assente	Componente	Presente	Assente
FRANCHI FRANCO	X		ERCULIANI SERGIO		X
ZAFFUTO IGNAZIO	X		LAMBERTI MAURO	X	
GIORDANO BRUNO		X	GRECO FEDERICA	X	
RISI SABRINA	X				
SCAPPATURA GIANCARLO	X				
VANINI CRISTINA		X			
MANZOLINI DANIELE	X				
CAPELLI GIORGIO	X				
LURATI STEFANO	X				
GRASSI ENRICA		X			

Numero totale PRESENTI: 9 – ASSENTI: 4

Sono presenti, senza diritto di voto, gli assessori esterni sig.ri: Campione Dario e Ostoni Massino; risulta assente l'assessore esterno Ciccardini Ramona.

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Avv. Gianpietro Natalino che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, FRANCO FRANCHI nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Visto lo Statuto Comunale,

Visto il D.Lgs. 267/00;

Premesso che

- in data 15.07.1987 tra il Comune di Porlezza e la società Sogear è stata stipulata una Convenzione Urbanistica (con atto rogato dal Notaio Dr. Maria Grazia Prestipino Giarritta rep. n. 21885/56125) avente ad oggetto l'uso edificatorio di alcuni fondi siti in Porlezza e di proprietà della società Sogear, distinti nel Catasto Terreni di Cima ai mappali 627-628-630 (il mapp.628 è stato poi fuso nel mappale 627) aventi destinazione urbanistica, a norma del PRG allora vigente, in zona c.d. "F1" e nella quale erano esclusivamente ammessi insediamenti per le *"attrezzature pubbliche e di interesse generale"*;
- le norme tecniche di attuazione, vigenti alla data della predetta Convenzione Urbanistica ammettevano: *"la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e attrezzature a proprie spese su area in zona F1 e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un periodo di anni che il Consiglio Comunale provvederà a definire"*.
- in attuazione della predetta disciplina urbanistica, pertanto, con la stipula della summenzionata Convenzione, il Comune di Porlezza autorizzava la società Sogear alla costruzione di un c.d. "centro di servizi lacustri", inteso quale opera di interesse pubblico;
- nel regolamento contrattuale della summenzionata Convenzione Urbanistica si prevedeva la gestione del predetto "centro di servizi lacustri" da parte della medesima società per un periodo determinato in anni 99 (novantanove), decorrenti dalla data della firma della medesima Convenzione e con l'ulteriore previsione che, alla decorrenza di tale termine, si sarebbe realizzato il passaggio in proprietà a titolo gratuito in favore del Comune medesimo di tali opere, previa semplice richiesta da esperirsi con la formalità di deliberazione consiliare;
- le obbligazioni aventi titolo nella predetta Convenzione Urbanistica non sono mai state oggetto di corretto ed esatto adempimento e nel lungo periodo *medio tempore* intercorso risultano inattuati gli impegni che nel regolamento convenzionale erano stati previsti per soddisfare l'interesse pubblico alla quale era destinata l'opera edificata;

Premesso, altresì che

- in data 22.4.2011, al prot. 2196 in atti dell'intestato Ente, è pervenuta una nota da parte dello Studio Legale Spallino nella quale l'Avv. Lorenzo Spallino, in nome e per conto della SOGEAL srl, dichiarava all'Amministrazione Comunale la disponibilità della Società sua assistita a valutare positivamente soluzioni legate alla risoluzione della Convenzione Urbanistica del 15.7.1987 a fronte del versamento da parte della medesima proponente di un corrispettivo economico atto a patrimonializzare la rinuncia da parte del Comune di Porlezza alle obbligazioni aventi titolo nella predetta Convenzione;
- con nota in data 21.6.2011, prot. 3385 in atti dell'intestato Ente, l'Amministrazione comunale confermava l'interessamento ad esaminare una eventuale proposta da parte della SOGEAL Srl;

- con note prot. 2109 del 7.5.2012 e prot. 2883 del 14.6.2012, in atti dell'intestato Ente, la SOGEAL Srl produceva perizie di stima atte a quantificare un corrispettivo economico, quale valore dei diritti convenzionali oggetto di eventuale rinuncia da parte del Comune;

Considerato che a seguito dell'avvicendamento amministrativo degli organi elettivi del Comune si è provveduto, mediante l'adizione del nuovo strumento urbanistico – PGT - ad apportare rilevanti modifiche alla disciplina urbanistica del territorio del Comune di Porlezza e che tali modifiche hanno inciso anche sulla disciplina specifica dell'area *ut supra* meglio identificata;

Rilevato che in forza del nuovo strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio, approvato con Decreto del Commissario ad acta n. 1 del 19.6.2015 (e la cui efficacia decorre dal 19.8.2015 in esito all'avvenuta pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L.):

- l'area oggetto della Convenzione Urbanistica di cui in premessa è stata destinata a "*Tessuto turistico ricettivo alberghiero*" e non viene più palesato alcun riferimento alla destinazione per insediamenti di "*attrezzature pubbliche e di interesse generale*" come disciplinato nel precedente strumento urbanistico;
- in sede di approvazione delle controdeduzioni è stato specificato nelle Disposizioni Normative all'art. 52.7 che "*Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto ICc con la lettera C, mantengono la loro validità, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici sia agli obblighi convenzionali assunti dalle parti, i contenuti della convenzione stipulata in data 15 luglio 1987, registrata a Menaggio in data 29/7/1987 n.731, serie 1, sino a sua vigenza, salvo le ipotesi di modifica o scioglimento.*"

Esaminata la nota prot. 5094 del 17.7.2015, in atti dell'intestato Ente, con la quale la società Sogear srl, nella persona del l.r.p.t. amministratore unico, Sig. Bernasconi Giovanni, ha formalizzato una proposta di risoluzione della Convenzione Urbanistica, quantificando un corrispettivo economico, quale valore dei diritti convenzionali oggetto di eventuale rinuncia da parte del Comune, nella somma omnicomprensiva di € 240.000,00, impegnandosi altresì a mantenere valida tale manifestazione di volontà per i successivi 90 giorni;

Preso atto che con Determinazione del Responsabile del Servizio all'uopo competente, n. 264 del 03/09/2015, è stato conferito incarico al Geom. Angelo Noli, quale esperto di estimo, al fine di predisporre una valutazione economica dei diritti convenzionali oggetto di eventuale rinuncia da parte del Comune, al fine di verificare la congruità dell'offerta di cui sopra;

Esaminata la perizia asseverata (che viene allegata alla presente) del predetto Geom. Angelo Noli, depositata in data 16.9.2015 al prot. 6503 in atti dell'intestato Ente e dalla quale risulta evidente la congruità della sopra richiamata offerta economica prodotta dalla società SOGEAL;

Considerato che la scelta pianificatoria urbanistica dell'intestato Ente, espressa nel vigente Piano di Governo del Territorio, ha destinato l'area già oggetto della predetta Convenzione Urbanistica a "*Tessuto turistico ricettivo alberghiero*" palesando un superamento dell'originario interesse pubblico alla realizzazione delle "*attrezzature pubbliche e di interesse generale*" (previste nel precedente strumento urbanistico) e che la scelta pianificatoria in questione, lungi dal testimoniare una sorta di coartata presa d'atto del mutamento dello stato dei luoghi determinato dalle iniziative della società Sogear srl, si pone, di converso, nel solco di una sostanziale continuità con il precedente strumento di pianificazione generale, atteso che la nuova destinazione urbanistica dell'area *de qua* è stata pianificata anche per superare la problematica generata nel lungo periodo sin ora intercorso dall'inesatta attuazione della predetta Convenzione del 15.07.2015;

Ritenuto che non si ravvisano ragioni di attuale interesse pubblico tali da ostacolare l'accoglimento della richiesta della società Sogear e dato atto che l'attuale destinazione dell'area *de qua* appare compatibile con le opere *medio tempore* ivi edificate;

Ritenuto la perizia asseverata (che viene allegata alla presente) predisposta dal professionista incaricato dall'Ente esponga la congruità dell'offerta economica proposta dalla società Sogear srl per remunerare il Comune di Porlezza della rinuncia alle obbligazioni aventi titolo nella Convenzione Urbanistica del 15.07.1987;

Ritenuto dunque congruo l'importo offerto dalla società Sogear srl, quantificato nella somma di € 240.000,00 onnicomprensiva anche di spese successive ed occorrente per la finalizzazione della risoluzione consensuale in oggetto;

Esaminato lo schema di risoluzione consensuale della Convenzione Urbanistica del 15.07.1987, che allegato alla presente e ritenuto che tale regolamento contrattuale, nei suoi elementi principali ed essenziali, sia confacente a realizzare l'interesse dell'intestato Ente e dunque meritevole di approvazione;

Preso atto che lo schema di risoluzione consensuale della Convenzione Urbanistica del 15.07.1987 viene allegato alla presente a fini conoscitivi e che il pedissequo atto formale verrà rogato da eligendo Notaio e che dunque potrà essere modificato per la corrispondenza alla disciplina civilistica di riferimento, ad eccezione degli elementi principali ed essenziali dell'assetto negoziale sopra meglio descritto;

Accertata la competenza a provvedere ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Preso atto che la Commissione Consiliare competente ha esaminato la pratica in data 23.09.2015;

Acquisiti i preventivi pareri favorevoli, relativi alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento deliberativo, espressi dai Responsabili dei Servizi all'uopo competenti e resi ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 co.1 e 147**bis** del D.Lgs. 267/2000;

Udito l'intervento del Cons. Daniele Manzolini, che prima della trattazione dell'argomento in questa sede assembleare, propone un emendamento alla proposta di deliberazione, come da foglio allegato sub. A) alla presente per formare parte integrante e sostanziale;

Con votazione

Favorevoli 7

Astenuti 2 (Lamberti, Greco)

Contrari nessuno

La presente proposta di deliberazione viene emendata come segue;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto lo Statuto Comunale,

Visto il D.Lgs. 267/00;

Premesso che in data 15.07.1987 tra il Comune di Porlezza e la società Sogear è stata stipulata una Convenzione Urbanistica (con atto rogato dal Notaio Dr. Maria Grazia Prestipino Giarritta rep. n. 21885/56125) avente ad

oggetto l'uso edificatorio di alcuni fondi siti in Porlezza e di proprietà della società Sogear, distinti nel Catasto Terreni di Cima ai mappali 627-628-630 (il mapp.628 è stato poi fuso nel mappale 627) aventi destinazione urbanistica, a norma del PRG allora vigente, in zona c.d. "F1" e nella quale erano esclusivamente ammessi insediamenti per le "attrezzature pubbliche e di interesse generale";

- le norme tecniche di attuazione, vigenti alla data della predetta Convenzione Urbanistica ammettevano: "la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e attrezzature a proprie spese su area in zona F1 e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un periodo di anni che il Consiglio Comunale provvederà a definire".
- in attuazione della predetta disciplina urbanistica, pertanto, con la stipula della summenzionata Convenzione, il Comune di Porlezza autorizzava la società Sogear alla costruzione di un c.d. "centro di servizi lacustri", inteso quale opera di interesse pubblico;
- nel regolamento contrattuale della summenzionata Convenzione Urbanistica si prevedeva la gestione del predetto "centro di servizi lacustri" da parte della medesima società per un periodo determinato in anni 99 (novantanove), decorrenti dalla data della firma della medesima Convenzione e con l'ulteriore previsione che, alla decorrenza di tale termine, si sarebbe realizzato il passaggio in proprietà a titolo gratuito in favore del Comune medesimo di tali opere, previa semplice richiesta da esperirsi con la formalità di deliberazione consiliare;
- le obbligazioni aventi titolo nella predetta Convenzione Urbanistica non sono mai state oggetto di corretto ed esatto adempimento e nel lungo periodo *medio tempore* intercorso risultano inattuati gli impegni che nel regolamento convenzionale erano stati previsti per soddisfare l'interesse pubblico alla quale era destinata l'opera edificata;

Premesso, altresì che

- in data 22.4.2011, al prot. 2196 in atti dell'intestato Ente, è pervenuta una nota da parte dello Studio Legale Spallino nella quale l'Avv. Lorenzo Spallino, in nome e per conto della SOGEAL srl, dichiarava all'Amministrazione Comunale la disponibilità della Società sua assistita a valutare positivamente soluzioni legate alla risoluzione della Convenzione Urbanistica del 15.7.1987 a fronte del versamento da parte della medesima proponente di un corrispettivo economico atto a patrimonializzare la rinuncia da parte del Comune di Porlezza alle obbligazioni aventi titolo nella predetta Convenzione;
- con nota in data 21.6.2011, prot. 3385 in atti dell'intestato Ente, l'Amministrazione comunale confermava l'interessamento ad esaminare una eventuale proposta da parte della SOGEAL Srl;
- con note prot. 2109 del 7.5.2012 e prot. 2883 del 14.6.2012, in atti dell'intestato Ente, la SOGEAL Srl produceva perizie di stima atte a quantificare un corrispettivo economico, quale valore dei diritti convenzionali oggetto di eventuale rinuncia da parte del Comune;

Considerato che a seguito dell'avvicendamento amministrativo degli organi elettivi del Comune si è provveduto, mediante l'adizione del nuovo strumento urbanistico – PGT - ad apportare rilevanti modifiche alla disciplina urbanistica del territorio del Comune di Porlezza e che tali modifiche hanno inciso anche sulla disciplina specifica dell'area *ut supra* meglio identificata;

Rilevato che in forza del nuovo strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio, approvato con Decreto del Commissario ad acta n. 1 del 19.6.2015 (e la cui efficacia decorre dal 19.8.2015 in esito all'avvenuta pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L.):

- l'area oggetto della Convenzione Urbanistica di cui in premessa è stata destinata a "*Tessuto turistico ricettivo alberghiero*" e non viene più palesato alcun riferimento alla destinazione per insediamenti di "*attrezzature pubbliche e di interesse generale*" come disciplinato nel precedente strumento urbanistico;
- in sede di approvazione delle controdeduzioni è stato specificato nelle Disposizioni Normative all'art. 52.7 che "*Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cc con la lettera C, mantengono la loro validità, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici sia agli obblighi convenzionali assunti dalle parti, i contenuti della convenzione stipulata in data 15 luglio 1987, registrata a Menaggio in data 29/7/1987 n.731, serie 1, sino a sua vigenza, salvo le ipotesi di modifica o scioglimento.*"

Esaminata la nota prot. 5094 del 17.7.2015, in atti dell'intestato Ente, con la quale la società Sogear srl, nella persona del l.r.p.t. amministratore unico, Sig. Bernasconi Giovanni, ha formalizzato una proposta di risoluzione della Convenzione Urbanistica, quantificando un corrispettivo economico, quale valore dei diritti convenzionali oggetto di eventuale rinuncia da parte del Comune, nella somma omnicomprensiva di € 240.000,00, impegnandosi altresì a mantenere valida tale manifestazione di volontà per i successivi 90 giorni;

Preso atto che con Determinazione del Responsabile del Servizio all'uopo competente, n. 264 del 03/09/2015, è stato conferito incarico al Geom. Angelo Noli, quale esperto di estimo, al fine di predisporre una valutazione economica dei diritti convenzionali oggetto di eventuale rinuncia da parte del Comune, al fine di verificare la congruità dell'offerta di cui sopra;

Esaminata la perizia asseverata (che viene allegata alla presente) del predetto Geom. Angelo Noli, depositata in data 16.9.2015 al prot. 6503 in atti dell'intestato Ente e dalla quale risulta evidente la congruità della sopra richiamata offerta economica prodotta dalla società SOGEAL;

Considerato che la scelta pianificatoria urbanistica dell'intestato Ente, espressa nel vigente Piano di Governo del Territorio, ha destinato l'area già oggetto della predetta Convenzione Urbanistica a "*Tessuto turistico ricettivo alberghiero*" palesando un superamento dell'originario interesse pubblico alla realizzazione delle "*attrezzature pubbliche e di interesse generale*" (previste nel precedente strumento urbanistico) e che la scelta pianificatoria in questione, lungi dal testimoniare una sorta di coartata presa d'atto del mutamento dello stato dei luoghi determinato dalle iniziative della società Sogear srl, si pone, di converso, nel solco di una sostanziale continuità con il precedente strumento di pianificazione generale, atteso che la nuova destinazione urbanistica dell'area *de qua* è stata pianificata anche per superare la problematica generata nel lungo periodo sin ora intercorso dall'inesatta attuazione della predetta Convenzione del 15.07.2015;

Ritenuto che non si ravvisano ragioni di attuale interesse pubblico tali da ostacolare l'accoglimento della richiesta della società Sogear e dato atto che l'attuale destinazione dell'area *de qua* appare compatibile con le opere *medio tempore* ivi edificate;

Ritenuto la perizia asseverata (che viene allegata alla presente) predisposta dal professionista incaricato dall'Ente esponga la congruità dell'offerta economica proposta dalla società Sogear srl per remunerare il Comune di Porlezza della rinuncia alle obbligazioni aventi titolo nella Convenzione Urbanistica del 15.07.1987;

Ritenuto dunque congruo l'importo offerto dalla società Sogear srl, quantificato nella somma di € 240.000,00 escluse le spese inerenti, conseguenti ed occorrente alla risoluzione consensuale della

convenzione, quali a solo titolo esemplificativo si indicando le spese e gli onorari dovuti per la registrazione e la trascrizione della medesima, che saranno interamente poste a carico del soggetto proponente, società Soegeal srl;

Esaminato lo schema di risoluzione consensuale della Convenzione Urbanistica del 15.07.1987, che così come emendato viene allegato alla presente e ritenuto che tale regolamento contrattuale, nei suoi elementi principali ed essenziali, sia confacente a realizzare l'interesse dell'intestato Ente e dunque meritevole di approvazione;

Preso atto che lo schema di risoluzione consensuale della Convenzione Urbanistica del 15.07.1987 viene allegato alla presente a fini conoscitivi e che il pedissequo atto formale verrà rogato da eligendo Notaio e che dunque potrà essere modificato per la corrispondenza alla disciplina civilistica di riferimento, ad eccezione degli elementi principali ed essenziali dell'assetto negoziale sopra meglio descritto;

Accertata la competenza a provvedere ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Preso atto che la Commissione Consiliare competente ha esaminato la pratica in data 23.09.2015;

Acquisiti i preventivi pareri favorevoli, relativi alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento deliberativo, espressi dai Responsabili dei Servizi all'uopo competenti e resi ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 co.1 e 147**bis** del D.Lgs. 267/2000;

Udita l'esposizione del Sindaco, che dunque illustra il punto all'ordine del giorno, dando contezza della cronistoria della vicenda sin dalla sua annosa origine, dalla quale si evince che da circa 27 o 28 anni la convenzione urbanistica *de qua* non ha mai avuto esatta attuazione e adempimento e pertanto l'offerta della Sogeaal srl viene ritenuta come congrua anche sulla base della perizia di cui all'istruttoria procedimentale;

Udita la dichiarazione di voto del Cons. Lamberti a nome del proprio gruppo consiliare, il quale espone che si asterranno dalla votazione perché nel caso di specie trattasi di scelta politica e chiede di conoscere come verranno destinati i soldi che in esito a questa operazione verranno introitati dall'Ente;

Udito l'intervento del Cons. Manzolini che precisa come ogni scelta strategica in merito alla presente vicenda sia stata già di fatto operata con l'adozione del PGT, in quanto l'attuale destinazione urbanistica è perfettamente compatibile e parificata all'uso pubblico, come rimarcato più volte dalla normativa e dagli atti amministrativi di Regione Lombardia;

Udito l'intervento conclusivo del Sindaco, che espone come in concreto la situazione di fatto che si è venuta a creare, sia qualificabile come assurda in quanto per circa 27 anni la convenzione urbanistica *de qua* è rimasta inadempita;

Udita dunque l'esposizione del Sindaco che ripercorre, con l'ausilio della documentazione a Sue mani, la cronistoria delle proposte della società Sogeaal srl succedutesi nel tempo, a partire dall'anno 2011 nonché dando lettura della prima risposta meramente interlocutoria che l'ex Amministrazione Comunale fornì dopo ben 81 gg al privato istante, precisando altresì che la presente Amministrazione Comunale in 81 gg ha prodotto l'intero PGT del Comune di Porlezza;

Udita l'illustrazione da parte del Sindaco delle richieste della Sogeaal srl, corredate da stime di valore, succedutesi nel tempo e rimaste senza riscontro dalla ex Amministrazione Comunale;

Udita la precisazione del Sindaco in merito alla motivazione della presente risoluzione e udita la lettura di un parere *pro veritate* che rammostra come la convenzione urbanistica *de qua* prevede che nel 2086

si dovrà cedere al Comune la sola proprietà superficiale dell'immobile e pertanto conclude consigliando di esercitare i poteri amministrativi di autotutela a fronte degli evidenti profili di illegittimità di tale regolamento convenzionale;

Udita l'osservazione del Sindaco che rappresenta come la presente risoluzione costituisca dunque una regolarizzazione dei rapporti giuridici in essere, dando altresì lettura di ulteriori obblighi convenzionali che erano previsti e che sono rimasti nell'inveterato periodo di tempo inattuati (quali ad es. le tariffe scontate a favore dei residenti di Porlezza) e che in 28 anni nessuna Amministrazione Comunale ha mai vigilato e controllato; precisando dunque che la presente risoluzione diviene un atto dovuto dando altresì atto del buonsenso dell'attuale proprietario dell'immobile che ha formulato un'offerta accoglibile in quanto congrua anche dal punto di vista economico;

Udita la conclusione del Sindaco che espone, quindi, che la presente non è una questione politica ma una questione di buon senso e chiede dunque alla minoranza di votare favorevolmente alla proposta di deliberazione;

Con votazione

Favorevoli 7
Astenuiti 2 (Lamberti, Greco)
Contrari nessuno

DELIBERA

- Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- Di approvare la proposta di risoluzione consensuale, allegata alla presente ed avente ad oggetto la Convenzione Urbanistica stipulata in data 15/7/1987 con atto del Notaio Dott.ssa Maria Grazia Prestipino Giarritta, rep. n. 21885 racc. n. 56125, tra il Comune di Porlezza e la società Sogear srl;
- Di demandare ai Responsabili del Servizio competenti ogni atto gestionale idoneo a finalizzare la procedura atta a garantire l'adempimento delle obbligazioni scaturenti dalla sottoscrizione dell'atto di risoluzione consensuale autorizzato in data odierna;
- Di autorizzare la Responsabile del Servizio all'uopo competente alla sottoscrizione della risoluzione consensuale della Convenzione Urbanistica di cui sopra, dando atto che il pedissequo atto formale verrà rogato da eligendo Notaio e che dunque potrà essere modificato per la corrispondenza alla disciplina civilistica di riferimento, ad eccezione degli elementi principali ed essenziali dell'assetto negoziale sopra meglio descritto, approvato ed autorizzato;

Inoltre, il Consiglio Comunale, valutata l'urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento, anche in virtù di quanto disposto dall'art. 2bis della Lg. 241/90, con successiva e separata, palese votazione

Favorevoli 7
Astenuiti 2 (Lamberti, Greco)
Contrari nessuno

DELIBERA

di **dichiarare immediatamente eseguibile** la presente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, co. 4, D.Lgs. 267 / 2000.

**SCHEMA DI RISOLUZIONE CONSENSUALE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 15.07.1987
INTERCORRENTE TRA IL COMUNE DI PORLEZZA E LA SOCIETA' SOGEAL S.R.L.**

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/200___),
avanti _____ al _____ sottoscritto _____,

sono presenti

- _____ nato a _____ il _____ residente in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di rappresentante legale della Società SOGEAL S.R.L. p.i. _____ e corrente in _____ proprietaria dell'area situata nel Comune amministrativo di Porlezza, sezione censuaria di Cima, (provincia di CO), individuata ai mappali n. 628 e 630 del foglio n. 4 N.C.T.R., di mq 3640 circa; nel seguito del presente atto viene denominato «proponente»;

- Arch. Alessandra Tomba, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile *pro tempore* del Servizio Urbanistica del Comune di Porlezza, che quivi interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, co. 2, del D.Lgs 165/2001 e dell'articolo 107, co. 2 e 3, lettera c), del D.Lgs. 267/2000, giusto decreto di nomina n. _____ emesso ai sensi dell'articolo 50, co. 10, del precitato T.U.E.L., nel seguito del presente atto denominata «Comune»;

PREMESSO

- a) che il proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq _____ e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con decreto commissariale n. 1 del 19.06.2015 divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 34 in data 19.08.2015, sono classificate come segue:
- zona omogenea «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), prevede l'azzonamento dell'area *ut supra* meglio identificata come "*tessuto turistico recettivo alberghiero*" (cfr. art. 52 disposizioni normative del predetto PGT) e che il comparto edificatorio, nella tavola 1 Cc è stato classificato con la sigla C;
- d) che la medesima area, *ut supra* meglio identificata, in data 15.07.1987 è stata oggetto di Convenzione Urbanistica rogata con atto rep. N. 21885 racc. n. 5612 del Notaio Maria Grazia Prestipino Giarritta, intercorrente tra il Comune di Porlezza e la società SOGEAL s.r.l.;
- e) che le obbligazioni aventi titolo nella predetta Convenzione Urbanistica riguardano l'uso edificatorio dei terreni siti in Porlezza, di proprietà Sogéal e distinti nel Catasto Terreni di Cima ai mappali 627-628-630 (attualmente il mapp.628 è stato fuso nel mappale 627) destinati, dal Piano Regolatore Generale, strumento urbanistico allora vigente, in zona F1 e nella quale erano esclusivamente ammessi insediamenti per le attrezzature pubbliche e di interesse generale;
- f) che le norme tecniche di attuazione, vigenti alla data della Convenzione Urbanistica di cui sopra, ammettevano: "*la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e attrezzature a proprie spese su area in zona F1 e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un periodo di anni che il Consiglio Comunale provvederà a definire*";
- g) che in forza della stipula della predetta Convenzione Urbanistica, il Comune di Porlezza autorizzava la

società SOGEAL s.r.l. alla costruzione e alla gestione di un manufatto adibito a centro di servizi lacustri, inteso quale opera di interesse pubblico, per un periodo di anni 99 (novantanove), decorrenti dalla data della firma della convenzione e con la previsione, alla scadenza di tale termine, del passaggio in proprietà gratuita al Comune medesimo di tutto il complesso del centro di servizi lacustri, previa semplice richiesta da esperirsi con la formalità di deliberazione consiliare;

PREMESSO ALTRESI' CHE

- in data 22.4.2011, al prot. 2196 in atti del Comune, è pervenuta una nota da parte dello Studio Legale Spallino nella quale l'Avv. Lorenzo Spallino, in nome e per conto della SOGEAL srl, dichiarava all'Amministrazione Comunale la disponibilità della Società sua assistita a valutare positivamente soluzioni legate alla risoluzione della Convenzione Urbanistica del 15.7.1987 a fronte del versamento da parte della medesima proponente di un corrispettivo economico atto a patrimonializzare la rinuncia da parte del Comune di Porlezza alle obbligazioni aventi titolo nella predetta Convenzione;
- con nota in data 21.6.2011, prot. 3385 in atti del Comune, l'Amministrazione comunale confermava l'interessamento ad esaminare una eventuale proposta da parte della SOGEAL Srl;
- con note prot. 2109 del 7.5.2012 e prot. 2883 del 14.6.2012, in atti del Comune, la SOGEAL Srl produceva perizie di stima atte a quantificare un corrispettivo economico, quale valore dei diritti convenzionali oggetto di eventuale rinuncia da parte del Comune;
- a seguito dell'avvicendamento amministrativo degli organi elettivi del Comune si è provveduto, mediante l'adizione del nuovo strumento urbanistico, PGT, ad apportare rilevanti modifiche alla disciplina urbanistica del territorio del Comune di Porlezza e tali modifiche hanno inciso anche sulla disciplina specifica dell'area *ut supra* meglio identificata;
- in forza del nuovo strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio, approvato con Decreto del Commissario ad acta n. 1 del 19.6.2015 (e la cui efficacia decorre dal 19.8.2015 in esito all'avvenuta pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L.) l'area oggetto della convenzione urbanistica Rep. 21885/5612 è stata destinata a "Tessuto turistico ricettivo alberghiero";
- con nota prot. 5094 del 17.7.2015, in atti del Comune, la SOGEAL Srl, nella persona del l.r.p.t. amministratore unico, Sig. Bernasconi Giovanni, ha formalizzato una proposta di risoluzione della Convenzione Urbanistica, quantificando un corrispettivo economico, quale valore dei diritti convenzionali oggetto di eventuale rinuncia da parte del Comune, nella somma omnicomprensiva di € 240.000,00, impegnandosi altresì a mantenere valida tale manifestazione di volontà per i successivi 90 giorni;
- con Determinazione n.264 del 03/09/2015, è stato conferito incarico al Geom. Angelo Noli, quale esperto di estimo, al fine di predisporre una valutazione economica dei diritti convenzionali oggetto di eventuale rinuncia da parte del Comune, al fine di verificare la congruità dell'offerta di cui sopra;
- in data 16.9.2015 prot. 6503 il predetto Geom. Angelo Noli produceva la perizia asseverata (che viene allegata alla presente scrittura) e dalla quale risulta evidente la congruità della sopra richiamata offerta prodotta dalla società SOGEAL;

Tutto quanto sopra, accertato, premesso e ritenuto, tra le parti *ut supra* meglio identificate,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante fino al completo adempimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro 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 dai proponenti 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.

ART. 3 – RISOLUZIONE CONSENSUALE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 15.07.1987

1. Le parti convengono di risolvere, come di fatto risolvono, la Convenzione Urbanistica stipulata in data 15.07.1987 a mezzo di rogito del Notaio _____ rep- _____ racc. _____ nei termini e alle condizioni che seguono.
2. Il proponente si impegna a corrispondere in favore del Comune di Porlezza l'importo complessivo di € 240.000,00 (dicansi euro duecentoquarantamila/00) da corrispondere in un'unica soluzione al momento della stipula del presente accordo e tale importo è da intendersi al netto di ogni spesa inerente, conseguente ed occorra alla risoluzione consensuale della convenzione, quali a solo titolo esemplificativo si indicano le spese e gli onorari dovuti per la registrazione e la trascrizione della medesima, che saranno interamente poste a carico del soggetto proponente Sogear srl;
3. A seguito di una nuova valutazione dell'interesse pubblico sotteso alla vicenda *de qua* il Comune si impegna a rinunciare, come di fatto rinuncia, ai diritti derivanti dalla convenzione del 15.07.1987 ed in particolare rinuncia alla cessione a titolo gratuito in suo favore della proprietà degli immobili ricompresi nell'area sopra meglio identificata, che sarebbe dovuta avvenire al decorso del termine di 99 anni dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del 15.07.1987, nonché rinuncia a tutti gli ulteriori diritti derivanti dalla medesima convenzione, quali la tariffazione scontata dei previsti servizi balneari in favore dei cittadini residenti in Porlezza;
4. Le parti esplicitamente pattuiscono che per la sottoscrizione del presente accordo non sono da ritenersi rilevanti e in quanto tali non sono connotati da gravità i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della presente convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

ART. 4 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'eventuale edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici;
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma

1 del presente articolo, 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.

ART. 5 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di _____.
2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

ART. 6- 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 dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.
-

ART. 7 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____



COMUNE DI PORLEZZA

Provincia di Como

Via Garibaldi, 66 – 22018 Porlezza (CO)

Tel. 0344/61105 – 0344/61733

www.comune.porlezza.co.it

Porlezza, 23/9/2015

PROPOSTA DI EMENDAMENTO PER MODIFICA ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 25/9/2015 e ALLEGATO SCHEMA DI RISOLUZIONE DI CONVENZIONE.

La Commissione Consigliare n. 2 Territorio Ambiente Infrastrutture, riunita in data odierna, con il presente emendamento, propone di apportare le seguenti variazioni riferite alla delibera di "Risoluzione consensuale della Convenzione Urbanistica del 15/07/1987 tra il Comune di Porlezza e la società Sogeval srl." e allo "schema di risoluzione consensuale della convenzione urbanistica del 15.07.1987 intercorrente tra il comune di Porlezza e la Società Sogeval s.r.l." e precisamente:

- Per la delibera di **"Approvazione della risoluzione consensuale della Convenzione Urbanistica del 15/07/1987 tra il Comune di Porlezza e la società Sogeval srl."**:

Testo originario prima dell'Emendamento:

"Ritenuto dunque congruo l'importo offerto dalla società Sogeval s.r.l., quantificato nella somma di € 240.000,00 onnicomprensiva anche di spese successive ed occorrente per la finalizzazione della risoluzione consensuale in oggetto;"

Testo modificato a seguito dell'emendamento:

"Ritenuto dunque congruo l'importo offerto dalla società Sogeval srl, quantificato nella somma di € 240.000,00 escluse le spese inerenti, conseguenti ed occorrente alla risoluzione consensuale della convenzione, quali a solo titolo esemplificativo si indicano le spese e gli onorari dovuti per la registrazione e la trascrizione della medesima, che saranno interamente poste a carico del soggetto proponente, Società Sogeval S.r.l.."

- Per lo **"schema di risoluzione consensuale della convenzione urbanistica del 15.07.1987 intercorrente tra il comune di Porlezza e la Società Sogeval s.r.l."**

Testo originario prima dell'Emendamento:

"2. Il proponente si impegna a corrispondere in favore del Comune di Porlezza l'importo complessivo di € 240.000,00 (diconsi euro duecentoquarantamila/oo) da corrispondere in un'unica soluzione al momento della stipula del presente accordo."

Testo modificato a seguito dell'emendamento:

"2. Il proponente si impegna a corrispondere in favore del Comune di Porlezza l'importo complessivo di € 240.000,00 (diconsi euro duecentoquarantamila/oo) da corrispondere in un'unica soluzione al momento della stipula del presente accordo e tale importo è da intendersi al netto di ogni spesa inerente, conseguente ed occorrente alla risoluzione consensuale della convenzione, quali a solo titolo esemplificativo si indicano le spese e gli onorari dovuti per la registrazione e la trascrizione della medesima, che saranno interamente poste a carico del soggetto proponente, Società Sogeval S.r.l.."

Si allegano, infine i preventivi pareri favorevoli, relativi alla regolarità tecnica e contabile \resi sulla presente proposta di emendamento dai Responsabili dei Servizi all'uopo competenti, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 co.1 e 147 *bis* del D.Lgs. 267/2000.