



COMUNE DI PORLEZZA
Provincia di Como

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 37 in data 21-09-2017

Oggetto: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE "AMBITO AT7" AI SENSI DELL'ART.12 E 14 DELLA L.R.12/05 E S.M.I

L'anno **duemiladiciassette** addì **ventuno** del mese di **Settembre** alle ore **12:30** nella Sede Municipale, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti:

Cognome e Nome	Carica	Presenti	Assenti
ERCU LIANI SERGIO	SINDACO	X	
GRASSI ENRICA	ASSESSORE	X	
LAMBERTI MAURO	ASSESSORE	X	
MASSAINI CINZIA	ASSESSORE	X	
FACCINI CRISTINA	ASSESSORE	X	
Presenti – Assenti		5	0

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Ciraulo dott.ssa Mariala quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Erculiani rag. Sergio – nella sua qualità di SINDACO – assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. che disciplina l'adozione dei piani attuativi conformi agli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Richiamati:

- la deliberazione consiliare n. 1/2015, esecutiva con la quale il Comune di Porlezza ha adottato il nuovo strumento di pianificazione comunale "Piano di Governo del Territorio" (P.G.T.);
- il decreto commissariale n. 1 del 19/06/2015 con il quale è stato approvato il nuovo P.G.T. dell'intestato Ente, il quale è divenuto efficace dalla pubblicazione sul BURL del 19/8/2015, n.34;

Rilevato che il Documento di Piano, quale documento programmatico del PGT prevede un elaborato identificativo di tutti gli ambiti di trasformazione del territorio comunale e per ognuno è individuata apposita scheda che ne identifica le modalità di attuazione definendo l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici preliminari, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;

Rilevato che:

- in data 8.8.2016 al prot. N° 6208 dell'intestato Ente è stata presentata richiesta per attivare il procedimento di adozione di un Piano Attuativo relativo all'ambito denominato AT7 da parte della Soc. Immobiliare Peonia Srl, nella persona dell'Amministratore Unico Signora Schwenn Eva Maria Franziska, proprietaria dei terreni individuati catastalmente come segue:
 - **AT_7 sub.A:** Catasto Urbano. Sezione Censuaria di Cima. Fg.6. Mapp.387 Sub. 703-701, mapp. 388 sub 701, mapp. 668, mapp. 701 sub 703-704-705-706; - Catasto Terreni. Comune Censuario di Cima. Fg.logico 9. Mapp. 389-586-588-1176-1177-1178-1295-1296-1226-1228-576-582-1276-1277-384-666-572-667-729-1345-1545-1546
 - **AT_7 sub.B:** Catasto Terreni. Comune Censuario di Cima. Fg.logico 9. Mapp. 562
 - **AT_7 sub.C** Catasto Urbano. Sezione Censuaria di Cima. Fg.6. Mapp. 936 - Catasto Terreni. Comune Censuario di Cima. Fg.logico 9. Mapp. 599-827
 - **AT_7 sub.D** Catasto Terreni. Comune Censuario di Tavordo. Fg.logico 9. Mapp. 2886-2887
- all'interno del comparto sub A è stato inserito il mappale 1310 fg. 6 Censuario di Cima, di proprietà della signora Sandra Gadola, alla quale il Comune di Porlezza con nota in data 11/9/2017 prot. 7150, ai sensi e per gli effetti degli artt. 12 e 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ha chiesto di esprimere la propria decisione in merito alla partecipazione o rinuncia alla sottoscrizione della Convenzione;
- la Signora Gadola Sandra, nei termini indicati, con nota in data 14/9/2017 prot. 7275 ha espresso la Sua "rinuncia alla sottoscrizione della Convenzione consapevole che il mappale di Sua proprietà rimarrà incluso all'interno del P.A. e disciplinato dallo stesso" chiedendo altresì "che alla prossima variante generale del P.G.T. il mappale 1310, foglio 6 censuario di Cima, venga stralciato dall'ambito AT_7, e destinato a zona residenziale";

Dato atto che:

- il Piano Attuativo non è in variante al P.G.T.;
- la scheda AT 7 prevede, come ultima nota, che “contestualmente all’attuazione dell’Ambito Territoriale deve essere prevista la realizzazione di un nuovo serbatoio d’accumulo, in località Rivo, con capacità utile non inferiore a 150 mc.”;

Considerato che:

- il serbatoio di accumulo è reso necessario “per lo più” dall’ampliamento della potenzialità turistico-ricettiva del complesso Parco San Marco (nota studio Delta S.r.l. - Acqua Servizi Idrici Integrati s.r.l. dell’11/06/2015 ricevuto in data 13/6/2015 al prot. 3979), l’Amministrazione Comunale, in applicazione all’art. 16, quinto comma, delle Disposizioni Normative del P.G.T., ha individuato la collocazione dell’impianto direttamente all’interno dell’ambito AT7, con la conseguenza che i costi della realizzazione e gestione a carico del soggetto attuatore (senza scomputi di oneri di urbanizzazione), ed inoltre evitando futuri costi di manutenzione a carico del Comune;

Ulteriormente considerato che il nuovo serbatoio, pur essendo di proprietà privata, sarà soggetto in caso di carenza idrica nella frazione Cima a prelievi valutati come necessari dal Gestore dell’acquedotto e fatti oggetto di specifico provvedimento del Sindaco che indicherà tempi e durata dei prelievi;

Dato altresì atto che:

- le modifiche progettuali e rettifiche sono state prodotte ai protocolli n. 6208 in data 08.08.2016, n. 8199 in data 25.10.2016, n. 2535 in data 3.4.2017, n. 2835 in data 11.4.2017, n. 3321 in data 26.4.2017, n. 3488, 3495 in data 4.5.2017 ed in data 24.8.2017 prot.6646;
- in data 20.9.2017 al prot. 7456 è pervenuta agli atti comunicazione da parte del Soggetto Attuatore di accettazione della bozza di convenzione trasmessa in data 14.9.2017 prot.7299;
- a seguito della predetta nota è stato predisposto il testo definitivo dello schema di convenzione che si allega alla presente;

Esaminato il Piano Attuativo Comunale presentato dalla Società succitata e, redatto dall’arch. Aliverti Antonio, per un intervento edilizio di natura turistico-ricettivo e residenziale nell’ambito individuato dagli atti di PGT come “Ambito AT7” che risulta composto della sottoelencata documentazione:

- titoli di proprietà delle aree (prot. 3321/2017);
- verifica della fattibilità geologica (prot. 3321/2017);
- relazione tecnica/bis (prot. 6646/2017);
- relazione tecnica stato di fatto (prot. 3321/2017);
- servizio fotografico (prot. 3321/2017);
- determinazione parametri e indici urbanistici/edilizi (prot. 3321/2017);
- verifica art.35 delle Disposizioni Normative (prot. 3321/2017);

- verifica art.23 delle Disposizioni Normative (prot. 3321/2017);
- TAV 01 Planimetria generale, vegetazione e viabilità esistente (scale 1:500 – 1:1000) (prot. 3321/2017);
- TAV 02 Planimetria delle canalizzazioni e servizi esistenti (scala 1:1000) (prot. 3321/2017);
- TAV 03 Planimetria e calcoli piano volumetrici (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 04 Planimetria e sezioni stato di fatto (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 05 Pianta livello 1 – lago (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 06 Pianta livello 2 - Parcheggio residenziale - Sala polivalente - Sala meeting (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 07 Pianta livello 3 – Ristorante (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 08 Pianta livello 4 – Spa (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 09 Pianta livello 5 – Piscina (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 11 Pianta livello 6 - Autorimessa -1 (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 12 Pianta livello 7 – Hall (scala 1:500) (prot. 3488/2017);
- TAV 13 Pianta livello 8 – Residenziale (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 15 Pianta livello 9 – Copertura (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 16 Sezioni – progetto (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 17 Reti tecnologiche – progetto (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 18 Sezioni ambientali (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 19 Calcolo delle superfici / volumi in progetto (prot. 3495/2017);
- TAV 20 Calcolo delle superfici / volumi in progetto (prot. 3488/2017);
- Schema di Convenzione;

materialmente allegati alla presente deliberazione, e qui richiamati per costituirne parte integrante e sostanziale, facendo presente che le tavole 10 e 14 sono state eliminate a seguito della revisione dei volumi in progetto per le prescrizioni da parte della Soprintendenza MIBACT (eliminazione dell'autorimessa -2 e di un piano di residenza), ritenendo opportuno mantenere la numerazione precedente e rivedere esclusivamente la descrizione dei livelli d'intervento;

Rilevato che:

- per il Piano Attuativo sono state acquisite le osservazioni della Soprintendenza MIBACT in data 30.1.2017 al prot. 737 ai sensi dell'art. 16 commi 3 e 4 della L. 1150/1942;

- il progetto è stato sottoposto alla Commissione Edilizia Comunale in data 30.1.2017 ed in data 5.4.2017 per le modifiche progettuali, acquisendo parere favorevole;

Visto l'art. 16, quinto comma, delle Disposizioni Normative del P.G.T., che testualmente recita: *"Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, possono essere dislocate diversamente rispetto a quanto previsto nelle schede purché siano rispettate la consistenza e la fruibilità delle relative aree e purché siano assicurate la continuità dei percorsi pubblici eventuali nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito."*

Rilevato, altresì, che si provvederà alla monetizzazione:

1. dei posti auto pubblici non ceduti, moltiplicando la superficie dovuta ai sensi dell'art. 35.5 delle Disp. Norm. del PGT per l'importo di monetizzazione delle aree standard di €/mq 75,00 (perizia prot. 1220 in data 15/02/2017); oltre al valore per la mancata realizzazione degli stessi pari ad €/mq 51,04, come da elaborato a firma della Responsabile LL.PP. Manutenzioni e Paesaggio Carmen De Bernardi "Determinazione del costo base di costruzione di spazi per parcheggi - I predetti importi derivano dalla perizia di stima (materialmente allegata) prodotta in data 15/02/2017 prot. n. 1220 (ai sensi dell'art. 46, c. 1 L.R. 12/2005) e dall'elaborato a firma della Responsabile LL.PP. Manutenzioni e Paesaggio, Carmen De Bernardi "Determinazione del costo base di costruzione di spazi per parcheggi - Aggiornamento dei prezzi di cui alla stima 25/5/2007 con prezzi del listino della C.C.I.A.A.-Como" (revisione di cui si è preso atto con Delibera del Commissario Straordinario n. 44 del 22.05.2017) per un totale di 80.511,83 € che verranno corrisposti contestualmente alla stipula della convenzione;
2. delle aree standard non cedute per un importo di €/mq 75,00, come da perizia di stima prodotta dall'arch. Manuela Brusa Pasquè prot. 1220 in data 15/02/2017, per l'importo di 431.506,50 € che verranno versati ai sensi dell'art. 5 comma 8 della L.R.31/2014 in quattro rate ciascuna di 107.876,63 così corrisposte: la prima rata alla data del venir in essere del primo titolo abilitativo edilizio e, comunque, non oltre il diciottesimo mese successivo alla stipula della convenzione; le successive tre rate a scadere al 6°, al 12° ed al 18° mese dalla data di cui sopra;

Dato atto infine che per la suddetta somma di 431.506,50 € il Soggetto Attuatore provvederà al deposito di garanzia fidejussoria bancaria alla sottoscrizione della Convenzione con validità pari alla durata della stessa;

Accertato che:

- la proposta, conforme alle previsioni degli atti del P.G.T. , è pertanto coerente con le indicazioni del Documento di Piano e si ritiene meritevole di accoglimento, secondo i disposti dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

-ai sensi e per gli effetti degli dell'artt. 49 comma 1 e 147bis del D.Lgs. 267/2000 sono stati richiesti, in merito al presente provvedimento, il parere dei Responsabili del Servizio interessati al provvedimento in ordine alla regolarità tecnica nonché il parere del Responsabile del Servizio Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

DELIBERA

Per quanto in premessa indicato e per costituirne parte integrante e sostanziale

- di adottare secondo i disposti dell'art.14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Piano Attuativo conforme alle previsioni degli atti del P.G.T. denominato "Ambito AT_2" costituito dalla seguente documentazione:
 - titoli di proprietà delle aree (prot. 3321/2017);
 - verifica della fattibilità geologica (prot. 3321/2017);
 - relazione tecnica/bis (prot. 6646/2017);
 - relazione tecnica stato di fatto (prot. 3321/2017);
 - servizio fotografico (prot. 3321/2017);
 - determinazione parametri e indici urbanistici/edilizi (prot. 3321/2017);
 - verifica art.35 delle Disposizioni Normative (prot. 3321/2017);
 - verifica art.23 delle Disposizioni Normative (prot. 3321/2017);
 - TAV 01 Planimetria generale, vegetazione e viabilità esistente (scale 1:500 – 1:1000) (prot. 3321/2017);
 - TAV 02 Planimetria delle canalizzazioni e servizi esistenti (scala 1:1000) (prot. 3321/2017);
 - TAV 03 Planimetria e calcoli plano volumetrici (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
 - TAV 04 Planimetria e sezioni stato di fatto (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
 - TAV 05 Pianta livello 1 – lago (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
 - TAV 06 Pianta livello 2 - Parcheggio residenziale - Sala polivalente - Sala meeting (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
 - TAV 07 Pianta livello 3 – Ristorante (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
 - TAV 08 Pianta livello 4 – Spa (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
 - TAV 09 Pianta livello 5 – Piscina (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
 - TAV 11 Pianta livello 6 - Autorimessa -1 (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
 - TAV 12 Pianta livello 7 – Hall (scala 1:500) (prot. 3488/2017);
 - TAV 13 Pianta livello 8 – Residenziale (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
 - TAV 15 Pianta livello 9 – Copertura (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
 - TAV 16 Sezioni – progetto (scala 1:500) (prot. 3321/2017);

- TAV 17 Reti tecnologiche – progetto (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 18 Sezioni ambientali (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 19 Calcolo delle superfici / volumi in progetto (prot. 3495/2017);
- TAV 20 Calcolo delle superfici / volumi in progetto (prot. 3488/2017);
- Schema di Convenzione;

materialmente allegati alla presente deliberazione, qui richiamati per costituirne parte integrante e sostanziale;

- di prendere atto dell'avvenuto deposito presso il competente Ufficio dei sopracitati documenti ed elaborati;
- di stabilire che, si provvederà alla monetizzazione:
 1. dei posti auto pubblici non ceduti, moltiplicando la superficie dovuta ai sensi dell'art. 35.5 delle Disp. Norm. del PGT per l'importo di monetizzazione delle aree standard di €/mq 75,00 (perizia prot. 1220 in data 15/02/2017); oltre al valore per la mancata realizzazione degli stessi pari ad €/mq 51,04, come da elaborato a firma della Responsabile LL.PP. Manutenzioni e Paesaggio Carmen De Bernardi "Determinazione del costo base di costruzione di spazi per parcheggi - I predetti importi derivano dalla perizia di stima (materialmente allegata) prodotta in data 15/02/2017 prot. n. 1220 (ai sensi dell'art. 46, c. 1 L.R. 12/2005) e dall'elaborato a firma della Responsabile LL.PP. Manutenzioni e Paesaggio, Carmen De Bernardi "Determinazione del costo base di costruzione di spazi per parcheggi - Aggiornamento dei prezzi di cui alla stima 25/5/2007 con prezzi del listino della C.C.I.A.A.-Como" (revisione di cui si è preso atto con Delibera del Commissario Straordinario n. 44 del 22.05.2017) per un totale di 80.511,83 € che verranno corrisposti contestualmente alla stipula della convenzione;
 2. delle aree standard non cedute per un importo di €/mq 75,00, come da perizia di stima prodotta dall'arch. Manuela Brusa Pasquè prot. 1220 in data 15/02/2017, per l'importo di 431.506,50 € che verranno versati ai sensi dell'art. 5 comma 8 della L.R.31/2014 in quattro rate ciascuna di 107.876,63 così corrisposte: la prima rata alla data del venir in essere del primo titolo abilitativo edilizio e, comunque, non oltre il diciottesimo mese successivo alla stipula della convenzione; le successive tre rate a scadere al 6°, al 12° ed al 18° mese dalla data di cui sopra;
- di dare atto che per la suddetta somma di 431.506,50 € il Soggetto Attuatore provvederà al deposito di garanzia fidejussoria bancaria alla sottoscrizione della Convenzione con validità pari alla durata della stessa;
- di adottare lo schema di convenzione materialmente allegato alla presente, ritenendolo idoneo a regolare i rapporti fra le parti;
- di dare atto di indirizzo amministrativo, ai Responsabili delle Aree Tecniche, affinché finalizino con propri ed autonomi atti gestionali tutti gli adempimenti necessari e consequenziali alla presente deliberazione per giungere alla prossima fase di approvazione dell'Ambito AT7;

INDI, con votazione separata ed unanime, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma quarto del D.lgs. n. 267/00.

Deliberazione n. 37 del 21-09-2017

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to Erculiani rag. Sergio

Il Segretario Comunale
F.to Ciraulo dott.ssa Maria

Il sottoscritto Messo Comunale attesta che copia del presente atto viene pubblicato il giorno _____ all'Albo Pretorio on-line ove rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi

☒ Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Il Messo Comunale

Copia Conforme all'originale



Il Segretario Comunale
Ciraulo dott.ssa Maria

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "M. Ciraulo", written over the printed name of the Secretary.

SCHEMA DI CONVENZIONE

per l'attuazione di un Piano Attuativo relativo all'ambito di trasformazione AT 7 (Art. 16 delle disposizioni normative del PGT).

Tra:

- il Comune di Porlezza, codice fiscale, qui rappresentato dal signor, nato a il.....nella sua qualità di, autorizzato a rappresentare il Comune, ai sensi dell'art. 107, c. 3 lettera c del D.L.vo 18.8.2000 n. 261 (più avanti, semplicemente: il Comune)
- la s.r.l. Immobiliare Peonia, codice fiscale 00433640133, con sede in Milano, via Gaudenzio Ferrari 3, qui rappresentata dalla signora Schwenn Eva Maria Franziska, nata a Oberstdorf (Germania) il 10.04.1944, nella sua qualità di Amministratore Unico, autorizzata al seguente atto in base ai poteri conferitile dallo Statuto sociale (più avanti, semplicemente: la Società)
- di seguito: collettivamente "le Parti".

Premesso, in primo luogo:

- A) la s.r.l. Immobiliare Peonia, con sede in Milano, via Gaudenzio Ferrari n. 3, è proprietaria del complesso immobiliare, così censito:

AT_7 sub.A

CATASTO URBANO. Sezione Censuaria di Cima. Fg.6.

<u>Mapp.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Rendita</u>
387	703	D/2	=	€ 145.648,00
387	701	D/2	=	€ 13.407,22
388	701	D/2	=	€ 33.986,00
668	==	D/6	=	€ 1.729,10
701	703	A/3	4°	€ 335,70
701	704	A/3	4°	€ 369,27
701	705	A/10	U	€ 1.998,69
701	706	C/1	5°	€ 3.772,10

CATASTO TERRENI. Comune Censuario di Cima. Fg.logico 9.

<u>Mapp.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>Sup.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
389	Sem.Arb.	2°	02.70	€ 0,56	€ 0,28
586	Sem.Arb.	3°	05.60	€ 0,87	€ 0,29
588	Bosco Ceduo 1°	03.30		€ 0,27	€ 0,05
1176	Bosco Ceduo 1°	03.70		€ 0,31	€ 0,06
1177	Sem.Arb.	3°	05.10	€ 0,79	€ 0,26

1178	Sem.Arb.	2°	02.80	€ 0,58 € 0,29
1295	Sem.Arb.	2°	05.25	€ 1,08 € 0,54
1296	Seminativo	3°	09.20	€ 1,19 € 0,48
1226	Sem.Arb.	3°	02.20	€ 0,34 € 0,11
1228	Sem.Arb.	3°	00.20	€ 0,03 € 0,01
576	Seminativo	1°	08.90	€ 1,61 € 1,38
582	Sem.Arb.	1°	16.25	€ 4,20 € 2,52
1276	Seminativo	1°	01.62	€ 0,29 € 0,25
1277	Seminativo	1°	00.68	€ 0,12 € 0,11
384	Bosco Ceduo.	2°	08.60	€ 0,36 € 0,13
666	Prato	2°	04.00	€ 0,83 € 1,03
572	Sem.Arb.	1°	05.10	€ 1,32 € 0,79
667	Sem.Arb.	1°	08.80	€ 2,27 € 1,36
729	Sem.Arb.	1°	00.38	€ 0,10 € 0,06
1345	Sem.Arb.	1°	01.30	€ 0,34 € 0,20
1545	Sem.Arb.	1°	04.90	€ 1,27 € 0,76
1546	Sem.Arb.	2°	00.05	€ 0,01 € 0,01

COERENZE: per gli immobili sopra menzionati, i quali costituiscono un unico lotto, a corpo da nord in senso orario: mapp.428, 390, 1229, 1297, 589, 704, 594, 982, 983, 981, 573, 979, strada statale, mapp.1572, 1573, 1572, strada statale, valletto della Musa, mapp.428 e mapp. 1310.

AT_7 sub.B

CATASTO TERRENI. Comune Censuario di Cima. Fg.logico 9.

<u>Mapp.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>Sup.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
562	Sem.Arb.	1°	14.00	€ 3,62 € 2,17	

COERENZE: per il terreno sopra menzionato, da nord in senso orario: strada statale, mapp.1152, lago di Lugano, mapp.372.

AT_7 sub.C

CATASTO URBANO. Sezione Censuaria di Cima. Fg.6.

<u>Mapp.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Rendita</u>
936	==	A/2	1°	€ 503,55

CATASTO TERRENI. Comune Censuario di Cima. Fg.logico 9.

<u>Mapp.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>Sup.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
599	Sem.Arb.	2°	10.90	€ 2,25 € 1,13	
827	Sem.Arb.	2°	06.40	€ 1,32 € 0,66	

COERENZE: per gli immobili sopra menzionati, i quali costituiscono un unico lotto, a corpo da nord in senso orario: mapp.1373, 824, 401, 600, strada statale, mapp.935.

AT_7 sub.D

CATASTO TERRENI. Comune Censuario di Tavordo. Fg.logico 9.

<u>Mapp.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>Sup.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
2886	Sem.Arb.	1°	26.10	€ 12,81	€ 8,76
2887	Sem.Arb.	2°	00.70	€ 0,34	€ 0,23

COERENZE: per gli immobili sopra menzionati, i quali costituiscono un unico lotto, a corpo da nord in senso orario: mapp.1660, 1593, 527, strada comunale, mapp.4838.

- B)** il complesso immobiliare è pervenuto alla predetta società con i seguenti contratti e decreto che sono agli atti ricevuti ai numeri di prot. 8199 del 25/10/2016:

AT_7 sub.A

- Atto di Compravendita Dr.Granzella Martino n.rep.46472/20999 del 14.04.1977.
- Atto di Compravendita Dr.Leoni Stefano n.rep.5163/836 del 16.07.1998.
- Atto di Compravendita Dr.Leoni Stefano n.rep.8295/1247 del 13.05.1999.
- Atto di Compravendita Dr.Leoni Stefano n.rep.31312 del 02.02.2002.
- Atto di Compravendita Dr.Leoni Stefano n.rep.45011/3992 del 20.05.2003.

AT_7 sub.B

- Atto di Compravendita Dr.Granzella Martino n.rep.46472/20999 del 14.04.1977.

AT_7 sub.C

- Decreto del Tribunale di Como n.rep.2876 del 10.09.2014.

AT_7 sub.D

- Atto di Compravendita Dr.Dell'Era Ennio n.rep.4998 del 27.03.1988.

- C)** la s.r.l. Immobiliare Peonia dichiara di avere la piena disponibilità del complesso immobiliare e, conseguentemente, di essere in grado di assumere, senza riserva alcuna, le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione ferme quelle assunte con la convenzione stipulata dalle parti con atto pubblico n. rep. 1085 del 19/03/1999:

- Δ)** la Signora Gadola Sandra, nata a Zurigo (Svizzera) il 9/12/1972 (C.F: GDLSDR72T49Z133B), residente in Loc. Cini 15/a a Porlezza, è proprietaria dell'unità immobiliare così censita:

CATASTO URBANO. Sezione Censuaria di Cima. Fg.6.

<u>Mapp.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Rendita</u>
1310	==	A/3	4°	€268,56

COERENZE del mappale 1310: mapp.1276, 701, 582, 384, 1277.

Premesso, in secondo luogo:

A) il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato dal Commissario ad Acta con decreto n. 1 del 19.6.2015 individua con specifica scheda identificativa il complesso immobiliare, come sopra descritto, come “Ambito di Trasformazione n. 7” disciplinato, come tutti gli ambiti di trasformazione, dal titolo II (art. 16) della Parte I delle “Norme generali del Piano di Governo del Territorio”; parte integrante del P.G.T..

B) In particolare, la scheda identificativa contenente le prescrizioni urbanistico-edilizie relative all’AT 7 indica i seguenti dati:

B.1 la superficie territoriale complessiva è di mq. 27.180.

L’ambito è suddiviso in quattro sub-comparti, di cui:

- sub comparto A – mq. 21.683
- sub comparto B – mq. 1.344
- sub comparto C – mq. 1.814
- sub comparto D – mq. 2.339

B.2 L’obiettivo di trasformazione viene così previsto: “Favorire l’ampliamento di una struttura turistica d’eccellenza per il territorio e di richiamo internazionale con una forte ricaduta, a livello sovracomunale, in termini socio-economici ed occupazionali”,

B.3 l’indice di fabbricabilità territoriale, aggiunto all’esistente, assegnato al comparto edificatorio di superficie territoriale 27.180 mq., ivi compreso quello insistente sul mappale 1310 di mq. 110 di superficie catastale, è di mq. 6.100 di slp di cui:

- 1.000 mq., per ampliamento della struttura ricettiva esistente (H. “Parco San Marco”)
- 3.100 mq., per attività ricettiva
- 2.000 mq. per residenza

Il presente Piano Attuativo si occupa di 27.070 mq (27.180 mq - 110 mq).

B.4 è prescritto dalle schede identificative che l’utilizzo edilizio sia riservato ai sub-comparti A-B-C (col limite di mq. 300 di slp per il sub comparto C) mentre il sub comparto D (terreni in località Tavordo, di mq. 2.339, distinti coi mapp. 2886, 2887) venga ceduto gratuitamente al Comune;

B.5 è altresì previsto che, in aggiunta alla cessione di aree a standard, prevista dalla normativa vigente (infra art.5.1), in relazione all’utilizzo edilizio dei terreni ricompresi nel comparto, vengano “cedute ulteriori aree per mq. 6.000; è consentita la loro monetizzazione o alternativamente l’esecuzione di interventi di interesse pubblico o generale per un importo pari al costo della

monetizzazione (potenziamento della rete idrica, adeguamento della viabilità locale ecc.)”, compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento;

- B.6** la scheda AT 7 prevede, come ultima nota, che contestualmente all’attuazione dell’Ambito Territoriale deve essere prevista la realizzazione di un nuovo serbatoio d’accumulo , in località Riva (recte Rivo: ndr), con capacità utile non inferiore a 150 mc.”.

Tenuto conto che tale impianto è reso necessario “per lo più” dall’ampliamento della potenzialità turistico-ricettiva del complesso Parco San Marco (nota studio Delta S.r.l. - Acqua Servizi Idrici Integrati s.r.l. dell’11/06/2015 ricevuto in data 13/6/2015 al prot. 3979), l’Amministrazione, avvalendosi della facoltà di cui al quinto comma dell’art. 16 delle Disposizioni Normative del P.G.T., ha individuato la collocazione più opportuna dell’impianto direttamente all’interno dell’ambito AT7 , nella parte privata, anche per evitare futuri oneri di manutenzione del nuovo serbatoio ed una maggiore spesa di gestione a carico del Comune.

- C)** l’ambito individuato come AT 7, con esclusione del sub-comparto D:
- è soggetto a vincolo paesaggistico come di seguito indicato:
 - i sub-comparti A e C sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 42/2004;
 - il sub-comparto B è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 136, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 per effetto del DM 20/06/1961;
 - l’ambito medesimo non risulta, compreso, neppure parzialmente, nel perimetro di parchi o riserve naturali istituiti con leggi nazionali o regionali, mentre comprende una fascia di rispetto di derivazione di acqua potabile (fascia allocata nella parte non interessata dall’attività edilizia od urbanistica prevista dal P.A.);

Premesso, in terzo luogo:

- A)** il soggetto attuatore (la “Società”) ha presentato in data 08.08.2016 al prot. n. 6208 (P.A. n. 2/2016) il progetto di piano in attuazione del vigente P.G.T., a firma dell’arch. Antonio Aliverti.
- B)** il Comune di Porlezza in data 06.09.2016 con nota prot. n. 6392 ha richiesto integrazioni agli elaborati presentati.
- C)** il soggetto attuatore ha depositato in data 25.10.2016 prot. n. 8199 la documentazione integrativa richiesta del Comune.
- D)** il progetto di Piano Attuativo, in data 10.11.2016, è stato sottoposto alla competente Soprintendenza ai Beni Paesaggistici per le Province di Como, Lecco, Monza-

Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, ai sensi dell'art. 16, c. 3 della Legge 17.8.1942 n. 1150.

- E)** la Soprintendenza ha formulato le proprie osservazioni, ai sensi del successivo comma 4 del citato art. 16, ricevute al prot. n. 737 il 30.1.2017 e comunicate dal Comune al soggetto attuatore in data 08.02.2017 con nota prot. n. 1020, congiuntamente all'esito del parere reso dalla commissione edilizia comunale del 30.01.2017, ferma comunque restando la necessità di acquisire, prima del rilascio dei titoli edilizi abilitativi e all'esecuzione di qualsiasi intervento, la necessaria autorizzazione paesaggistica.
- F)** In esito alle osservazioni della Soprintendenza il soggetto attuatore ha riformulato i documenti e gli elaborati del progetto di P.A., depositati nella Segreteria del Comune il 3.4.2017 al prot. n. 2535.
- G)** con nota in data 11/9/2017 prot. 7150 il Comune di Porlezza, ai sensi e per gli effetti degli artt. 12 e 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ha chiesto alla Signora Gadola Sandra, in qualità di proprietaria del mapp. 1310 fg. 6 Censuario di Cima, di esprimere la propria decisione in merito alla partecipazione o alla rinuncia alla sottoscrizione della Convenzione, assegnando un termine di 10 gg. per la relativa comunicazione;
- H)** la Signora Gadola Sandra, con nota in data 14/9/2017 prot. 7275, ha espresso la propria rinuncia alla sottoscrizione della Convenzione confermando il mantenimento del mappale 1310 all'interno del P.A. e dallo stesso disciplinato;
- I)** pertanto, al mapp. 1310, di superficie catastale 110 mq., viene riconosciuto il mantenimento del manufatto esistente e la capacità edificatoria di 24,69 mq di Slp (di cui 16,54 mq per attività ricettive e 8,15 mq per residenza) determinata proporzionalmente alla Superficie territoriale del comparto complessiva di 27.180 ed alla complessiva Slp di 6.100 mq assegnata al comparto AT_7 (di cui 4.100 mq. per attività ricettive e 2.000 mq per residenza); così che alla Società proponente restano attribuiti:
- 1.000 mq., per ampliamento della struttura ricettiva esistente (H. "Parco San Marco")
 - 3.083,46 mq. per attività ricettiva
 - 1991,85 mq. per residenza
- L)** Il Piano Attuativo è stato:
- adottato dal Comune di Porlezza, con Deliberazione della Giunta Comunale ex art. 48, D.Lgs. 267/2000 del _____ n. _____ dichiarata immediatamente eseguibile e pubblicata in data _____;

- depositato per quindici giorni consecutivi nella Segreteria Comunale al fine di consentire la conoscenza da parte del pubblico degli elementi costituenti possibile oggetto di osservazione; gli atti stessi sono stati altresì pubblicati e comunicati a norma del secondo comma dell'art.14 L.R. n.12/2005;
- sottoposto al decorso del periodo di quindici giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni;
- approvato definitivamente con delibera di Giunta comunale del _____ n. _____ dichiarata immediatamente eseguibile e pubblicata in data _____ con la quale sono state anche decise, ~~anche~~ le controdeduzioni alle osservazioni presentate (oppure con la quale si è preso atto che non sono state presentate osservazioni).

Tutto ciò premesso, le Parti

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Premesse

Le Premesse di cui sopra sono qui richiamate per formare parte integrante della presente convenzione e quindi oggetto della medesima.

Art. 2 – Elaborati

2.1 Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati, a firma dell' arch. Antonio Aliverti di cui ai protocolli n. 6208 in data 08.08.2016 e n. 8199 in data 25.10.2016, così come modificati/integrati al protocollo n. 2535 in data 3.4.2017, n. 2835 in data 11.4.2017, prodotti in ulteriore copia al protocollo n. 3321 in data 26.4.2017 ed infine rettificati ulteriormente in data 4.5.2017 ai prot 3488 e 3495 ed in data 24/8/2017 al prot. 6646 , che vengono allegati solo in parte al presente atto (A), mentre gli altri restano acquisiti agli atti comunali:

- titoli di proprietà delle aree (prot. 3321/2017);
- verifica della fattibilità geologica (prot. 3321/2017) (A);
- relazione tecnica/bis (prot. 6646/2017) (A);
- relazione tecnica stato di fatto (prot. 3321/2017) (A);
- servizio fotografico (prot. 3321/2017);
- determinazione parametri e indici urbanistici/edilizi (prot. 3321/2017) (A);
- verifica art.35 delle Disposizioni Normative (prot. 3321/2017) (A);
- verifica art.23 delle Disposizioni Normative (prot. 3321/2017) (A);
- TAV 01 Planimetria generale, vegetazione e viabilità esistente (scale 1:500 – 1:1000) (prot. 3321/2017);
- TAV 02 Planimetria delle canalizzazioni e servizi esistenti (scala 1:1000) (prot. 3321/2017);

- TAV 03 Planimetria e calcoli piano volumetrici (scala 1:500) (prot. 3321/2017) (A);
- TAV 04 Planimetria e sezioni stato di fatto (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 05 Pianta livello 1 – lago (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 06 Pianta livello 2 - Parcheggio residenziale - Sala polivalente - Sala meeting (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 07 Pianta livello 3 – Ristorante (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 08 Pianta livello 4 – Spa (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 09 Pianta livello 5 – Piscina (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 11 Pianta livello 6 - Autorimessa -1 (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 12 Pianta livello 7 – Hall (scala 1:500) (prot. 3488/2017);
- TAV 13 Pianta livello 8 – Residenziale (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 15 Pianta livello 9 – Copertura (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 16 Sezioni stato di progetto (scala 1:500) (prot. 3321/2017) (A);
- TAV 17 Reti tecnologiche – progetto (scala 1:500) (prot. 3321/2017);
- TAV 18 Sezioni ambientali (scala 1:500) (prot. 3321/2017) (A);
- TAV 19 Calcolo delle superfici / volumi in progetto (prot. 3495/2017) (A);
- TAV 20 Calcolo delle superfici / volumi in progetto (prot. 3488/2017) (A).

2.2 Gli elaborati del Piano Attuativo sono depositati agli atti del Comune e, anche se solo parzialmente allegati alla presente convenzione, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Art. 3 – Oggetto del Piano Attuativo

3.1 Il Piano Attuativo ha per oggetto l’attuazione delle previsioni del P.G.T. per quanto riguarda l’ambito di trasformazione AT 7, secondo la disciplina dettata dagli articoli 15 (Normativa di riferimento per gli ambiti di trasformazione) e 16 (Ambito di trasformazione, e – in particolare – scheda relativa all’Ambito AT 7) delle Norme del P.G.T.

3.2 Il Piano Attuativo ha previsto una edificabilità di mq. 3960 di superficie lorda di pavimento aggiuntiva rispetto all'esistente, di cui:

- attività ricettiva slp mq. 2040
- residenza slp mq. 1920

Con il Piano Attuativo sono state quantificate ed assegnate ai singoli sub-comparti le rispettive superfici lorde di pavimento ripartendole anche per destinazioni d’uso tra attività ricettiva e residenza.

Al sub-comparto A sono state assegnate le seguenti superfici lorde di pavimento:

- attività ricettiva slp mq. 1740
- residenza slp mq. 1920

Al sub-comparto B è stata assegnata la seguente superficie lorda di pavimento:

- attività ricettiva slp mq. 300

All'interno del sub-comparto C è prevista la sola realizzazione di parcheggi privati a raso.

Il sub-comparto D è ceduto gratuitamente al Comune.

- 3.3 La Società assume a proprio carico ogni eventuale onere che dovesse incombere sulla proprietà del mappale 1310 fg. 6 Censuario di Cima al quale viene riconosciuto il mantenimento del manufatto esistente e la capacità edificatoria di 24,69 mq di Slp (di cui 16,54 mq per attività ricettive e 8,15 mq per residenza);
- 3.4 La Società, ove intendesse realizzare la superficie lorda di pavimento non localizzata sul planivolumetrico del PA e riconosciuta alla stessa di mq. 2.115,31 di cui 71,85 mq. residenziali e 2.043,46 mq. per attività ricettiva, avrà facoltà di presentare variante al P.A., qualora sia concesso dalla normativa vigente al momento della richiesta di variante al P.A. stesso e qualora sia prevista la relativa dotazione di aree e servizi.

Art. 4 – Contributo di costruzione

4.1 Opere di urbanizzazione primaria

La quota minima del contributo di costruzione, riferito alle urbanizzazioni primarie ammonta ad Euro 35.869,10 di cui:

- per la destinazione turistico ricettiva:
 $\text{mq. } 2.040,00 \times 11,87 = \text{Euro } 24.214,80$
- per la destinazione residenziale:
 $\text{mq. } 5.471,50 \times 2,13 = \text{Euro } 11.654,30$

La quota verrà aggiornata secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta dei titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi privati previsti nel Piano.

4.2 Oneri di urbanizzazione secondaria

Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo da parte della società.

Il soggetto attuatore, in ottemperanza all'art. 71.14 delle Disposizioni Normative del P.G.T., si obbliga alla realizzazione di una piazzola di raccolta differenziata dei rifiuti, mediante posa in opera di cassonetti interrati dedicati, su suolo privato all'interno dell'ambito AT_7 e che in esito alla messa in opera non verrà, comunque, ceduta al Comune.

La quota minima del contributo di costruzione, riferito alle urbanizzazioni secondarie ammonta ad Euro 41.012,31 di cui:

- per la destinazione turistico ricettiva:
 $\text{mq. } 2.040,00 \times 11,87 = \text{Euro } 24.214,80$

- per la destinazione residenziale:

mc. 5.471,50 x 3,07 = Euro 16.797,51

La quota verrà aggiornata secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta dei titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi privati previsti nel Piano.

4.3 Contributo costo di costruzione

Il contributo sul costo di costruzione per le funzioni residenziali è calcolato in base a quanto stabilito dal D.M. 10 maggio 1977 mentre per le funzioni turistico-ricettive è pari al 10% dell'importo del costo dell'opera, come stabilito per legge. Viene, tuttavia, fin d'ora riconosciuta alla società la facoltà di corrispondere, a sua semplice richiesta, l'importo relativo al costo di costruzione in più rate, previo rilascio di idonea fideiussione bancaria, rilasciata da primario Istituto di Credito, secondo quanto è previsto dalla normativa comunale di cui alla delibera consiliare 143 del 1990, esecutiva e così come confermato anche dalla successiva deliberazione di Giunta comunale nr 173 del 2.9.2009, esecutiva.

Come previsto dalla L.R.12/2005 art.43 comma 2 bis, gli interventi di nuova Costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al cinque per cento (D.C.C. n.34 del 27/10/2012); inoltre, ai sensi dell'art. 5 comma 10 lettera b della L.R. 31/2014, gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato sono soggetti ad un'ulteriore maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione (art. 16 c.3 del D.P.R. 380/2001) pari alla aliquota del cinque per cento. Tali superfici verranno individuate all'atto della presentazione dei singoli titoli abilitativi, collocando la superficie effettivamente occupate secondo il progetto edilizio ed applicando le conseguenti maggiorazioni.

4.4 Contributi commisurati agli oneri di urbanizzazione

I contributi commisurati agli oneri di urbanizzazione, da corrispondere all'atto del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi, sono fissati al minimo sulla base delle seguenti considerazioni:

- la situazione del contesto: l'ambito è adeguatamente urbanizzato, anche grazie alla posa della condotta acquedottistica e fognaria di collegamento tra Porlezza-Capoluogo e l'abitato della frazione Cima, realizzata dalla Soc. Peonia srl in fase di costruzione del complesso Parco San Marco ed in forza della convenzione Rep. 1085 del 19/3/1999;
- le positive ricadute occupazionali e di sviluppo socio-economico, per il territorio, derivanti dall'ampliamento della struttura turistico-ricettiva, con la realizzazione di un albergo di eccellenza;

- l'obbligo, secondo le Disposizioni Normative del P.G.T., a carico del Soggetto Attuatore di cedere oltre alle aree standard, “ulteriori aree per mq. 6.000;

Art. 5 – Dotazione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale – monetizzazione – cessione aree

5.1 Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 23 delle Disposizioni Normative del P.G.T., la Società – soggetto attuatore – è obbligata a cedere gratuitamente al Comune la proprietà di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale nella seguente entità;

- per gli interventi destinati all'attività turistico ricettiva:
 - SLP prevista 2.040 = Standard 100% slp = 2.040 mq.
- per gli interventi destinati all'edilizia residenziale:
 - SLP prevista $1.920/50 = \text{mq. } 40 \times 18/\text{mq ab} = \underline{691,20 \text{ mq.}}$

In totale = 2.731,20 mq.

5.2 Le parti danno altresì che le Disposizioni Normative del P.G.T. prevedono che il soggetto attuatore ceda al Comune, in aggiunta alle aree a standard, la proprietà di ulteriori aree di mq. 6.000.

5.3 In parziale adempimento dell'obbligo di cessione delle suddette aree a servizi di complessivi mq. **8.731,20 (2.731,20 + 6.000,00)**, la Società (soggetto attuatore), con la sottoscrizione del presente atto, cede gratuitamente al Comune la proprietà delle aree che compongono il sub comparto D, e distinte nel catasto Comune di Porlezza Censuario di Tavordo con i mapp. 2886 – 2887, per una superficie di mq. 2.339. Il possesso di dette aree viene trasferito contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione. La Società garantisce che le aree cedute al Comune sono nelle sue piene ed esclusive proprietà e disponibilità e non sono gravate da ipoteche, servitù ed oneri di ogni genere ivi compresi diritti di prelazione da parte di terzi.

Il Comune si riserva la facoltà di trasferire le predette aree o ad utilizzarle per destinazioni diverse da quelle della urbanizzazione o comunque previste dal PA. per destinazioni diverse da quelle della urbanizzazione o comunque previste dal PA.

5.4 Le parti esplicitamente convengono che:

- a)** ai sensi dell'art. 35.4 delle Disposizioni Normative del P.G.T., la dotazione minima di aree da destinarsi a parcheggio è di mq. $=1.916,33 (820,73 + 902,10 + 193,50)$;
- b)** ai sensi dell'art. 35.5 delle Disposizioni Normative del P.G.T. sono asserviti all'uso pubblico, nei termini di legge, parte dei predetti parcheggi pari a mq. 638,78.

5.5 Ai sensi dell'art. 35.5, lettera H, delle Disposizioni Normative del P.G.T. le dotazioni di aree a parcheggio, assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico, sono

computate nella quantità-minima di aree a servizi, indicata dall'art. 23 delle Disposizioni Normative del P.G.T.

5.6 Quanto alla dotazione di aree a parcheggio asservite ad uso pubblico, viene esercitata la facoltà di integrale monetizzazione, ai sensi dell'art. 35.8 delle Disposizioni Normative del P.G.T., essendo impossibile, oggettivamente, per mancanza di adeguati spazi, allocare all'interno del perimetro del P.A. le aree asservite ad uso pubblico e pertanto.

5.7 Il soggetto attuatore contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, consegna la ricevuta del tesoriere n. ... attestante l'avvenuto versamento della somma di euro 80.511,83 (pari a mq. 638,78 x 126,04 €/mq, derivanti dalla sommatoria di 75,00 + 51,04 €/mq) per la monetizzazione delle aree a parcheggio di uso pubblico.

I predetti importi sono quantificati sulla base della perizia di stima (allegata **sub ...**) prodotta in data 15/02/2017 prot. n. 1220 (ai sensi dell'art. 46, c. 1 L.R. 12/2005) e dell'elaborato a firma della Responsabile LL.PP. Manutenzioni e Paesaggio, Carmen De Bernardi, "Determinazione del costo base di costruzione di spazi per parcheggi - Aggiornamento dei prezzi di cui alla stima 25/5/2007 con prezzi del listino della C.C.I.A.A.-Como" (revisione di cui si è preso atto con Delibera del Commissario Straordinario n. 44 del 22.05.2017).

5.8 Per le ulteriori aree a standard, aventi una superficie di mq. **5.753,42 (8.731,20 – 638,78 – 2.339,00)**, viene esercitata la facoltà di monetizzazione, ai sensi dell'art. 46, c. 1 della L.R. 12/2005, in quanto l'individuazione e quindi la cessione di tali aree non risulta oggettivamente possibile all'interno del perimetro del P.A. anche in relazione alla loro eventuale conformazione e localizzazione. La monetizzazione delle aree suddette è pari ad euro 75 al mq., come da perizia di stima (allegata), prodotta in data 15/02/2017 prot. n. 1220 ai sensi del citato art. 46, c. 1 L.R. 12/2005, dall'arch. Manuela Brusa Pasquè di Varese all'uopo incaricata dal Comune. L'importo dovuto a titolo di monetizzazione delle aree a standard non cedute, ammonta quindi ad euro **431.506,50 (5.753,42 mq. x €/mq. 75,00)**, importo che la Società si impegna a versare con le modalità ed alle condizioni di cui al successivo art.7.

Art. 6 – Realizzazione del serbatoio di accumulo

La Società si impegna a realizzare nuovo serbatoio d'accumulo d'acqua potabile all'interno delle aree di pertinenza dei propri insediamenti ed in particolare nel sito indicato nel progetto definitivo dell'opera con le relative condotte di collegamento alle tubature dell'acquedotto. Tale serbatoio dovrà avere portata non inferiore a 180 mc e potrà essere ulteriormente ampliato a seguito di valutazione del gestore

dell'acquedotto. Restano a carico della Società gli oneri di progettazione, costruzione e direzione lavori del serbatoio con le relative condotte nonché gli interventi che dovessero essere disposti dal gestore dell'acquedotto per assicurare il corretto approvvigionamento idrico del Comparto.

Pur essendo di proprietà privata (e non venendo pertanto il costo della sua realizzazione scomputato dal contributo di concessione), il nuovo serbatoio è soggetto ai prelievi valutati, in relazione alle esigenze di approvvigionamento idrico della frazione di Cima, come necessari dal Gestore dell'acquedotto e fatti oggetto di specifico provvedimento del Sindaco che indicherà tempi e durata del prelievo stesso.

Art. 7 – Pagamenti – garanzie

7.1 L'importo delle monetizzazioni di € **431.506,50** (5.753,42 mq. x €/mq. 75,00) viene rateizzato, ai sensi dell'art. 5 comma 8 della L.R. 31/2014 e s.m.i., mediante 4 rate di importo pari -ciascuna- a € 107.876,625 da versare con scadenza semestrale. La prima rata verrà versata alla data del venir in essere del primo titolo abilitativo edilizio e, comunque, non oltre il diciottesimo mese successivo alla stipula della convenzione; le successive tre rate verranno a scadere al 6°, al 12° ed al 18° mese dalla data di cui sopra.

7.2. In relazione alle somme dovute quale monetizzazione, a garanzia degli obblighi a carico del soggetto attuatore, questi deposita alla sottoscrizione della presente convenzione presso l'ufficio Segreteria del Comune (che ne dà ricevuta), una garanzia fidejussoria bancaria n. _____ del _____ per l'importo dovuto a titolo di monetizzazione di cui al precedente punto 7.1, con validità pari alla durata della convenzione.

7.3. La fidejussione bancaria prevede espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività a semplice richiesta scritta da parte del Comune, il Fallimento del Soggetto Attuatore costituisce motivo di escussione della fidejussione.

La fideiussione potrà essere ridotta proporzionalmente alla progressiva liquidazione delle rate sopra definite.

Art. 8 – Agibilità

8.1 Le parti si danno reciprocamente atto che, relativamente agli interventi previsti dal P.A., i seguenti interventi potranno essere eseguiti immediatamente prescindendo dalla contemporanea realizzazione del serbatoio idrico, in quanto interventi che non sono in grado di incidere sull'equilibrio del servizio di acquedotto, come da dichiarazione depositata agli atti del Comune al prot. nr 6646 in data 24/8/2017:

- ristorante a lago;

- ampliamento ristorante esistente;
- sala polifunzionale.

8.2 Per i predetti interventi, quindi, sarà possibile presentare immediatamente dopo la sottoscrizione per atto pubblico della presente convenzione, la domanda per ottenere il titolo edilizio abilitativo, l'agibilità e la SCIA per la relativa attività.

L'agibilità relativa agli ulteriori interventi previsti dal PA potrà essere presentata dopo l'attivazione del serbatoio di accumulo previsto all'interno del compendio.

Art. 9 – Validità del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo, di cui alla presente convenzione, ha validità ed efficacia di 10 anni dalla data della sottoscrizione, per atto pubblico, della convenzione.

Art. 10- Trasferimento dei beni oggetto di ~~della~~ Convenzione

- 10.1** Gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo dei beni oggetto di convenzione, indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita. Tale cessione dovrà essere comunicata al Comune per la relativa presa d'atto.
- 10.2** Nel caso di trasferimento totale dei suddetti beni il Soggetto Attuatore sarà liberato dagli obblighi ed adempimenti nei confronti del Comune solo alla condizione che, subentrando in toto, l'acquirente presti al Comune stesso le medesime garanzie di quelle prestate dal Soggetto Attuatore.
- 10.3** Nel caso, invece, di trasferimento parziale, il Soggetto Attuatore resterà solidalmente obbligato nei confronti del Comune assieme agli aventi causa, indipendentemente dai rapporti contrattuali tra essi intercorsi, senza alterazione delle garanzie prestate all'Amministrazione Comunale. Nell'atto di acquisto, la Società avrà cura che siano espressamente accettati dall'acquirente accetta espressamente gli oneri reali ed obbligatori di cui alla presente convenzione.

Art. 11 – Varianti

- 11.1** Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 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 nella scheda dell'AT7 N nonché negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del PA, 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, fermo restando il rispetto di tutto quanto dispone l'intero art. 16 delle "Disposizioni Attuative" del P.G.T.
- 11.2** Non costituiscono variante di PA e non necessitano di modifica della presente convenzione le eventuali diverse soluzioni progettuali, richieste dal Comune in sede

di attuazione del PA, relative ad un diverso utilizzo delle aree adibite a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, fermo restando quanto disposto dal comma precedente.

Art. 12 – Presentazione della progettazione

La presentazione delle richieste relative ai titoli edilizi necessari per l'edificazione prevista dal progetto di Piano Attuativo potrà essere inoltrata per lotti funzionali e/o stralci distinti per la residenza e per il turistico-ricettivo.

Art. 13 – Spese e tasse

13.1 Tutte le spese riguardanti o conseguenti alla presente convenzione, notarili, fiscali e tecniche (comprese quelle relative ai frazionamenti) nessuna esclusa, sono a carico della Società.

13.2 All'uopo, la Società – soggetto attuatore – richiede il trattamento fiscale più favorevole in conformità alle norme vigenti, ed in particolare quelle relative all'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 14 – Riferimenti a leggi e regolamenti

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti vigenti ed in particolare alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, alla Legge Regionale n. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente contratto è la precisa completa e fedele espressione della volontà delle Parti e si compone di n. intere facciate a righe n. dell'ultima.

COMUNE DI PORLEZZA (CO)
REDAZIONE DI PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL
VALORE DI MONETIZZAZIONE RELATIVA ALL'AMBITO DI
TRASFORMAZIONE AT_7 PREVISTO DAL PGT VIGENTE

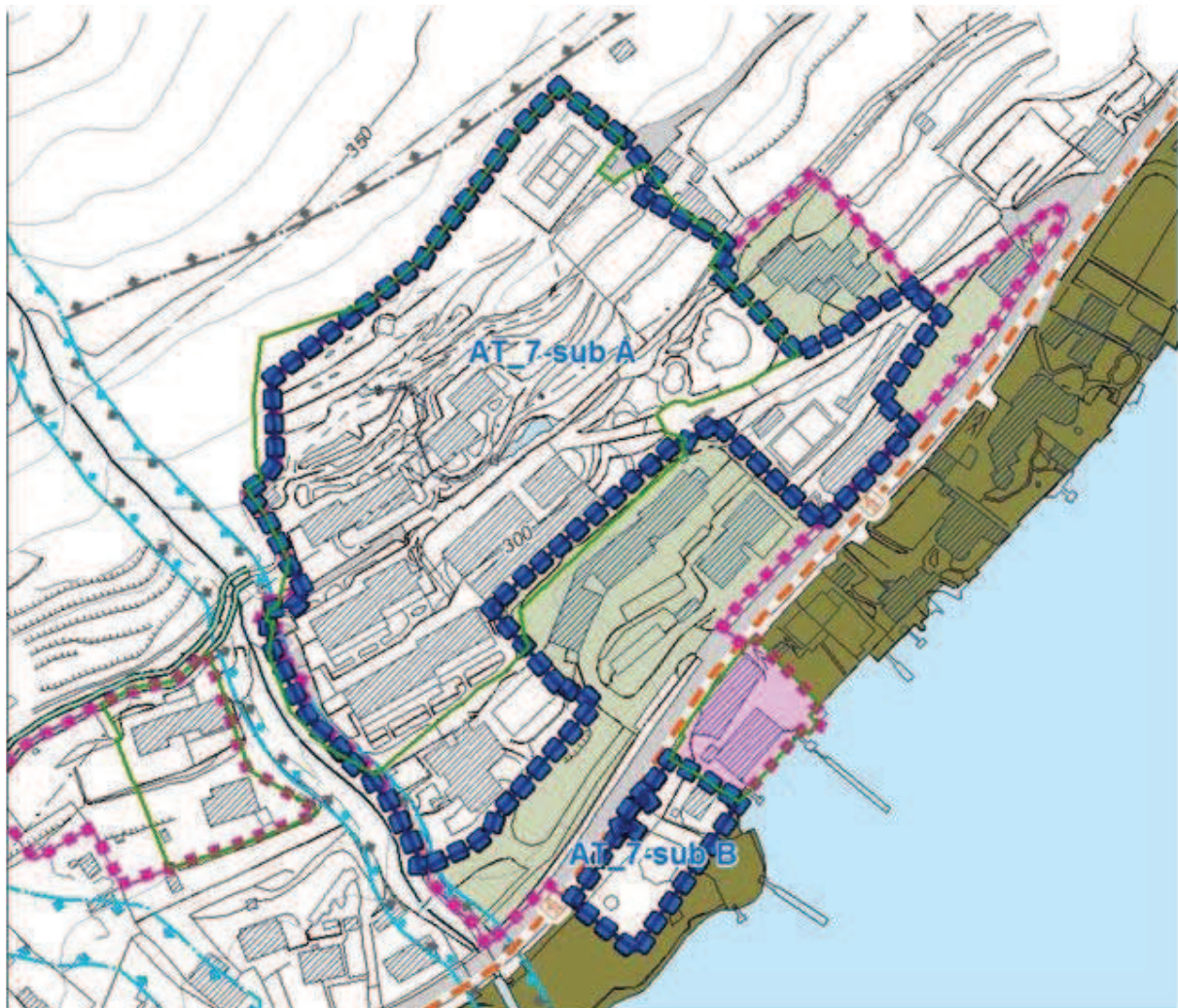
COMUNE DI PORLEZZA
Protocollo Arrivo N. 1220/2017 del 15-02-2017
Copia Del Documento Firmato Digitalmente

A) DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELL'AMBITO OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il PGT del comune di Porlezza nel Documento di Piano ha individuato l'ambito di trasformazione AT7 – in frazione Cima assoggettandolo a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi.

In tale ambito è previsto l'ampliamento della struttura alberghiera esistente, l'integrazione con altri spazi turistico-ricettivi per aumentarne l'offerta di posti letto di qualità e la realizzazione di una porzione limitata di residenza da usufruire comunque con l'offerta turistica all'interno della struttura; contestualmente sono previsti interventi di potenziamento della rete idrica comunale e l'adeguamento del sistema viario locale e la cessione, a Tavordo, di un'area a standard.

Estratto individuazione grafica del comparto





La scheda definita nel Documento di Piano ha i seguenti contenuti:

Dati dimensionali

Superficie territoriale Comparto A-7 mq. 27.180 .

Sub—comparto A mq 21.683

Sub—comparto B mq 1.344

Sub—comparto C mq 1.814

Sub—comparto D mq 2.339

Parametri urbanistici :

Destinazione d'uso principale : attività ricettive

Parametri e indici urbanistici- edilizi

Indice di fabbricabilità territoriale mq. 6.100 di superficie lorda di pavimento di cui :

- Mq 1.000 per ampliamento della struttura ricettiva esistente
- Mq 3.100 per attività ricettive
- Mq 2.000 per residenza

N.° dei piani fuori terra ammessi: 3 piani per i sub -comparti A,C; 1 piano per il sub.- comparto B.

Standard ed opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori

1- cessione gratuita di aree a standard di interesse pubblico o generale previsti dalle leggi e dal PGT (art. 23)

- Residenza $2000/50 \cdot 18 = 720$ mq
- Terziario $4.100 \cdot 100\% = 4.100$ mq.

Totale 4.820 mq

2- Per l'attuazione del PA devono essere cedute ulteriori aree per 6.000 mq; è consentita la loro monetizzazione o alternativamente, l'esecuzione di interventi di interesse pubblico o generale per un importo pari al costo della monetizzazione (potenziamento della rete idrica, adeguamento della viabilità locale, ecc) compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento:

3- cessione gratuita dell'intera area di Tavordo del comparto D (mappali n. 2886, 2887 sez C) = 2.339,00 mq.

Totale aree a servizi = $10.820 - 2339$ (obbligo di cessione) =

8.481 mq da monetizzare.

B) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI

La presente stima stabilisce il valore della monetizzazione alternativa alla cessione, delle aree a standard previste nel Piano attuativo relativo all'ambito di Trasformazione AT-7 localizzazione Cima e Tavordo.

Tale valore, come previsto dall'art. 46 comma 2 lettera a) ultimo periodo della L.R. n. 12/2005, deve essere pari ad una **“somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree”**.

La monetizzazione alternativa alla cessione di aree, deve essere commisurata (quindi pari) all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione, ovvero al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del soggetto attuatore.

Nello specifico la scheda dell'ambito AT_7 prevede che la trasformazione territoriale sia soggetta a Pianificazione Attuativa o comunque soggetta ad obbligo di reperimento degli “standards” ai sensi dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione, pertanto nella convenzione si potrà prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione, all'atto della stipulazione, al comune una somma commisurata:

- **all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;**
- **non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;**

Come evidente la mancata cessione determina la possibilità di avere un diverso e più vantaggioso utilizzo privato dell'area oggetto di trasformazione.

Il valore di monetizzazione deve essere determinato pertanto avendo riguardo alle due specificità laddove, nel caso di interventi di trasformazione urbanistica dovrà sommarsi al valore di acquisizione delle aree pubbliche anche il maggior vantaggio privato venutosi a creare. Questo può essere calcolato avendo come riferimento il valore di un'area edificabile privata, desumibile dal libero mercato, depurata del valore dei diritti edificatori su di essa insistenti in quanto l'operatore non acquisisce una maggior capacità edificatoria per l'intervento, a fronte della mancata cessione, ma esclusivamente una maggior disponibilità di aree su cui intervenire.

C) VALUTAZIONE VALORE COMMERCIALE DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PREVISTA NELL'AMBITO DI INTERVENTO

La valutazione del valore commerciale della superficie lorda di pavimento prevista nell'ambito di intervento con destinazione residenziale/turistica definita sulla base di dati certi ed acquisiti è la seguente:

- da stime contenute in perizie :
 - Stima da perizia Geom Scappatura del 8/08/ 2016 e successive = 3.000,00 €/mq
 - Stima da perizia Geom Noli del 16/09/ 2015 prot.6503 = 3.000,00 €/mq
- da indagini di mercato relative ai prezzi reali di vendita:
 - località Cima = 2.800,00 €/mq
 - da Borsino Immobiliare Provincia di Como Camera di Commercio FIMA:
 - valore stimato = 2.450,00 €/mq

Si è ritenuto congruo assumere il valore medio di

€ 2.750/mq.

D) STIMA DEL VALORE DI INCIDENZA DELL'AREA EDIFICABILE

L'incidenza dell'area edificabile è stimata ordinariamente tra il 13% e il 20% del valore commerciale della superficie lorda di pavimento.

Cautelativamente si assume come valore la percentuale del 13%.

Per illustrazione e completezza della trattazione si considera:

- ❖ CC – valore del costo di costruzione pari a 1.450€/mq.;
- ❖ OO- oneri concessori finanziari e di progettazione pari al 40% del costo di costruzione;
- ❖ U- utile dell'impresa, in letteratura oscillante tra il 13 e il 19% della sommatoria dei costo di costruzione, oneri concessori e finanziari, incidenza del valore del terreno;
- ❖ IT- incidenza del valore a metroquadro del terreno rispetto al valore della Slp realizzata = 13%
- ❖ PV- prezzo di vendita al metro quadrato € 2.750 (vedi valutazione di cui al punto C)

Esempio esplicativo

CC	+	OO	+	IT	+	U	=	PV
		40% di CC		13% di PV		13% (CC+OO+IT)		
1.450,00	+	580,00	+	357,00	+	358,00	=	~2.750,00

Poiché per 1 mq. di Slp il valore IT è pari a circa 360€/mq (intendendo quindi 360 euro/mq l'incidenza del costo dell'area rispetto al valore di mercato o di vendita di un mq. di slp pari a 2.750 euro), lo stesso valore parametricamente rapportato al valore di mercato o di vendita di un metrocubo costruito è pari a 120€/mc.

E) STIMA DELL'UTILITA' ECONOMICA PER LA MANCATA CESSIONE

L'utilità economica per la mancata cessione è pari al valore dell' **AREA NUDA** di pertinenza, privata della capacità edificatoria che in casi analoghi è stimata pari al 10% del valore di mercato dell'area edificabile (riferimenti: Comune di Villasanta, Perizia di stima del valore di monetizzazione delle aree a standard_2013, Comune di Monza, D.G.C. 559/2012, Determinazione criteri di monetizzazione delle aree per servizi_2012, Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia, coefficienti mercantili_2016).

Di conseguenza si può valutare tenendo conto del :

- Valore **area nuda** = 10% di IT = 360€ /10= 36 €/mq.
 - Valore del solo diritto edificatorio epurato del valore dell'area nuda = 360- 36 = 324 €/mq;
 - Valore del diritto edificatorio (mc) = 324/ 3 = 108 €/mc
 - Diritti edificatori attribuiti dal PGT (riferimento art. 14.2 ultimo capoverso delle NTA del PGT del Comune di Porlezza) in sostituzione dell'indennità di cessione o di esproprio di un'area pubblica pari a 0,12 mq/mq, ovvero pari a 0,36 mc/ mq per servizi pubblici .
- che il :

VALORE DI ACQUISIZIONE DI AREE PER SERVIZI è pari a $108 \times 0,36 = 38,88 \text{ €/mq} \sim 39 \text{ €/mq}$
(dove il valore del diritto edificatorio pari a 108 €/mc è moltiplicato per l'indennità di cessione di un'area pubblica pari a 0,36 mc/mq)

Di conseguenza il :

VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD è pari alla somma del valore dell'area nuda e del valore di acquisizione delle aree per servizi pari a $36 + 39 = 75 \text{ €/mq}$

Intendendo per **valore di monetizzazione delle aree a standard** ai sensi dell'art. 46 comma 2 lettera a) ultimo periodo della L.R. n. 12/2005, una "**somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree**", tale valore deve essere commisurato (quindi pari) all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della **mancata cessione**, ovvero al **valore di mercato delle aree** che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del soggetto attuatore.

F) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Ai sensi dell'art. 35.8 delle Norme Tecniche di Attuazione la determinazione del valore di monetizzazione dei parcheggi pubblici, conseguente alla mancata realizzazione, può essere assunta in relazione a quanto stabilito dalla D.G.C. del Comune di Porlezza 89/2007 e dalla relativa perizia di stima allegata, determinato il costo dell'area e aggiornati i costi unitari di costruzione di un parcheggio tipo ai listini per le opere compiute vigenti.

Varese 15 febbraio 2017

Arch Anna Manuela Brusa Pasquè

