



# COMUNE DI PORLEZZA

Provincia di Como

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Numero 94 in data 10-07-2018**

**Oggetto:** MODIFICHE NON SOSTANZIALI IN FASE ESECUTIVA DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE "AMBITO AT1" AI SENSI DELL'ART.12 E 14 DELLA L.R.12/05 E S.M.I.

L'anno duemiladiciotto addì dieci del mese di Luglio alle ore 09:30 nella Sede Municipale, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti:

Cognome e Nome	Carica	Presenti	Assenti
ERCULIANI SERGIO	SINDACO	X	
GRASSI ENRICA	ASSESSORE	X	
LAMBERTI MAURO	ASSESSORE	X	
MASSAINI CINZIA	ASSESSORE	X	
FACCINI CRISTINA	ASSESSORE		X
Presenti – Assenti		4	1

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Ciraulo dott.ssa Maria la 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

### **RICHIAMATE:**

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 in data 22/12/2017 con la quale è stato approvato l'aggiornamento al DUP periodo 2018/2020;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 in data 22/12/2017 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per l'esercizio 2018, nonché il Bilancio pluriennale per il triennio 2018/2020;
- la deliberazione di giunta comunale n. 21 del 23/02/2018 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG), Piano della Performance 2018 e Piano degli Obiettivi 2018;

**VISTO** l'art. 14 della L.R. 12/2005 e.s.m.i.;

### **RICHIAMATE:**

- la Deliberazione di Commissario Straordinario assunti i poteri della Giunta Comunale n. 44 del 22/5/2017, esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano Attuativo Comunale "AMBITO AT1";
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 18/7/2017, esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Attuativo Comunale "AMBITO AT1";

**RILEVATO** che il Piano Attuativo relativo all'ambito denominato "AT1" è stato presentato da parte della Società G4 Costruzioni s.r.l., con sede a Porlezza, Via Ceresio n. 30 (C.F.- P.I.: 03612370134), rappresentata dal signor Giardelli Mauro, nato a Gravedona (Co) il 29.04.1995 (C.F.: GRD MRA 95D29E 151U), proprietaria dei terreni individuati catastalmente ai mappali n. 3314, 3317, 3318, 3334, 3335, 3336, (ex mappali 307, 308, 309, 325, 326, 618) Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Censuario di Tavordo, come da frazionamento del 22/06/2018 prot. 5005;

### **VISTE:**

- la richiesta dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di un'unica piazzola ecologica interrata sulla via Frabscha, al fine di ottenere una soluzione manutentivamente ed operativamente più economica e di maggior razionalità;
- la comunicazione prot. 2025 del 8.3.2018, pervenuta da parte della soc. G4 Costruzioni s.r.l., nei cui elaborati grafici allegati si proponeva nuova redistribuzione planimetrica dell'ambito in merito a parcheggi, aree verdi e la realizzazione di un'unica piazzola ecologica interrata a servizio della via Frabscha, nell'area verde limitrofa all'ambito, già di proprietà del Comune;
- la risposta dell'U.T.C. in data 21/5/2018 prot. 4070, nella quale si trasmetteva il parere espresso dall'ufficio LL.PP. in data 8.5.2018, ed il parere della Commissione Paesaggio del 3.5.2018, contenente le seguenti indicazioni:
  - posa di n. 6 cassonetti interrati di cui n. 4 "recuperati" dall'esistente piazzola e n. 2 nuovi da destinarsi a: n. 2 RSU, n. 2 plastica, n. 1 carta e n. 1 vetro;
  - piantumazione di una adeguata siepe di mascheramento sui tre lati della piazzola;
  - predisposizioni per l'installazione di una telecamera di controllo della piazzola rifiuti;
  - cavidotto per l'interramento dei cavi dell'illuminazione pubblica lungo tutto il fronte sia dell'AT1 sia dell'ex PA14;
  - previsione di ulteriori n. 2 cassonetti (fornitura e posa a Vs. carico), in altro ambito ancora da individuarsi (da concordare);

### **VISTE inoltre:**

- le integrazioni prodotte in data 14/6/2018 prot.4795 e in data 02/07/2018 prot.5278, nelle quali sono state recepite le prescrizioni richieste in data 21/5/2018 prot.4070;
- l'istanza in data 14/06/2018 prot.4794, con cui la soc. G4 Costruzioni s.r.l. chiedeva la possibilità di poter stipulare ai sensi della L.10/06/1982 n.348 fidejussione assicurativa con Reale Mutua Assicurazione in luogo di quella bancaria prevista dalla convenzione Urbanistica;

**PRESO ATTO** che l'ufficio LL.PP ha provveduto ad un'ulteriore verifica del quadro economico e dei relativi allegati, dando parere favorevole in data 28/06/2018;

**VISTO** lo schema di Convenzione approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 18/7/2017;

**RILEVATO** che, ai sensi del comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., *“Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.”*

**VALUTATO** che:

- le variazioni di cui sopra comportano modifiche planimetriche che non incidono sul dimensionamento globale e non diminuiscono la dotazione di aree a servizi;
- nulla osta all'applicazione della L.10/06/1982 n.348, in merito alla stipula di polizza di fidejussione assicurativa, purché sia di primario istituto assicurativo;

**RITENUTO OPPORTUNO**, pertanto, adeguare lo schema di convenzione come da bozza allegata alla presente, per le seguenti modifiche:

1. correzioni numeri di mappali a seguito di frazionamento (prot. 5005/2018) e riferimenti ad elaborati grafici aggiornati;
2. modifica art.9 per corretto dimensionamento aree standard in cessione che passano da 312 mq a 439 mq, con conseguente modifica delle aree da monetizzare che diminuiscono passando da 876 mq a 749 mq, con versamento della monetizzazione pari a € 78.303,94 all'atto della stipula della convenzione come previsto dall'art.46 della L.R. 12/2005;
3. correzione della cifra della fideiussione art. 11 che passa da € 200.000,00 a € 250.884,04 (totale complessivo del Quadro economico corretto a seguito delle modifiche richieste), con la maggiorazione del 20%, con precisazione del riferimento ad un Istituto di Credito Assicurativo che presterà tale polizza fideiussoria;

**RITENUTO** quindi, per quanto sopraesposto, di procedere all'approvazione dell'allegato *Schema di Convenzione*, e dei relativi elaborati grafici G4, H4, tavola unica, Tavole 12.3, 13.3, 14.3 , 15.3, 16.4 (non materialmente allegati)

**VISTI:**

- la disciplina generale del PGT vigente;
- la L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;
- la L.10/06/1982 n.348;

**ACQUISITI**, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, i pareri favorevoli del Responsabile del Settore Edilizia privata – Urbanistica, del Settore Lavori Pubblici in merito alla regolarità tecnica ed il parere favorevole di regolarità tecnica-contabile del Responsabile dell'area Ragioneria e Tributi;

**DATO ATTO** della propria competenza in merito a quanto in argomento, ai sensi dell'art. 14 comma 4 della L.R. n. 12/2005;

**AD UNANIMITA'** di voti espressi nelle forme di Legge;

### **DELIBERA**

-quanto in premessa indicato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

-di approvare le modifiche dell'allegato Schema di Convenzione, e dei relativi elaborati grafici G4, H4, tavola unica, Tavole 12.3, 13.3, 14.3 , 15.3, 16.4 (non materialmente allegati) ritenendo che gli stessi soddisfino l'interesse dell'intestato Ente nel regolare i rapporti tra le parti, nel rispetto del comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

-di dare atto che l'importo della fideiussione assicurativa, di primario istituto, per i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria è pari ad € 250.884,04 con la maggiorazione del 20%;

-di dare mandato ai Responsabili del Settore Edilizia privata – Urbanistica e del Settore Lavori Pubblici affinché provvedano a tutti i successivi adempimenti previsti dalla legge e derivanti dal presente atto, per redazione atti catastali, stipula atti notarili e quant'altro, a totale carico del Soggetto Attuatore;

-di dare atto che sulla presente deliberazione sono stati espressi i pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, in merito alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile, così come risulta nella parte narrativa.

-di comunicare in elenco il presente provvedimento ai Capogruppo Consiliari contestualmente alla sua pubblicazione.

**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.

---

## SCHEMA DI CONVENZIONE

per l'attuazione di un Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione AT 1 (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 Società G4 Costruzioni s.r.l., con sede a Porlezza, Via Ceresio n. 30 ( C.F.- P.I. 03612370134), qui rappresentata dal signor Giardelli Mauro, nato a Gravedona (Co) il 29.04.1995 (C.F.:GRD MRA 95D29E 151U), nella sua qualità di ....., autorizzato al seguente atto in base ai poteri conferitile dallo Statuto sociale (più avanti, semplicemente: *Soggetto attuatore*)

di seguito: collettivamente "le Parti".

**Premesso:**

- che tra gli obiettivi del P.G.T. di Porlezza, approvato con Decreto del Commissario ad acta n. 1 del 19.06.2015, pubblicato sul B.U.R.L. n.34 19.08.2015 rientra quello di favorire i bisogni abitativi di fasce sociali meno abbienti, per le quali risulta, anche solo parzialmente, momentaneamente difficoltoso l'accesso all'edilizia residenziale del libero mercato;
- che, ai sensi degli artt. 17 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'operatore privato che realizza edilizia abitativa convenzionata può usufruire della riduzione del contributo di costruzione alla sola quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare i prezzi di vendita ai sensi della convenzione tipo prevista dall'art. 18 del citato D.P.R. 380/2001;
- che la Regione Lombardia ha approvato con riferimento L.R. n. 27 del 04.12.2009 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica*", modificata dalla L.R. n. 16 del 08.07.2016, uno schema di Convenzione-tipo relativo ai Servizi Abitativi a Canone Convenzionato – SACC - che, seppur limitata alla locazione, può costituire un riferimento in materia, considerato che la stessa Regione non ha ancora provveduto ad emanare lo schema di Convenzione-tipo previsto dall'Art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., demandando di fatto ai singoli comuni la definizione della stessa;
- che la società G4 Costruzioni s.r.l. è proprietaria dei seguenti fondi individuati nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Censuario di Tavordo:

- mappale n. 307	Ha 0.26.40	Sem. arb. 1	R.D. €12,95	R.A. € 8,86
- mappale n. 308	Ha 0.13.70	Sem. arb. 1	R.D. € 6,72	R.A. € 4,60
- mappale n. 309	Ha 0.06.60	Sem. arb. 1	R.D. € 3,24	R.A. € 2,22
- mappale n. 325	Ha 0.07.20	Sem. arb. 1	R.D. € 3,53	R.A. € 2,42
- mappale n. 326	Ha 0.38.10	Sem. arb. 2	R.D. €14,76	R.A. € 8,85
- mappale n. 618	Ha 0.10.10	Prato	R.D. € 3,13	R.A. € 1,83

- che i suddetti terreni sono pervenuti alla società G4 Costruzioni s.r.l. a seguito delle compravendite a rogito del Notaio Alessandra Mascellaro di Como, e precisamente:

- per i mappali nn. 307 e 308, con l'atto stipulato in data 23.11.2015 –n. 20929 di Rep. e n. 12402 di Racc- registrato a Como il 26.11.2015 al n. 18482 – serie 1T;

- per i mappali nn. 309 e 325, con l'atto stipulato in data 13.11.2015 –n. 20889 di Rep. e n. 12370 di Racc- registrato a Como il 18.11.2015 al n. 17939 – serie 1T;

- per i mappali nn. 326 e 618, con l'atto stipulato in data 23.11.2015 –n. 20928 di Rep. e n. 12401 di Racc- registrato a Como il 26.11.2015 al n. 18481 – serie 1T;

- che in forza al frazionamenti del 25/06/2018 protocollo n.CO0072150 (prot. comunale 5005 del 22/06/2018) i suddetti mappali sono stati suddivisi e hanno dato origine ai seguenti mappali :

- mappale n. 3335	Ha 0.00.30	Sem. arb. 1	R.D. € 0,15	R.A. € 0,10
- mappale n. 3336	Ha 0.01.88	Sem. arb. 1	R.D. € 0,92	R.A. € 0,63
- mappale n. 3334	Ha 0.00.42	Sem. arb. 1	R.D. € 0,21	R.A. € 0,14
- mappale n. 3317	Ha 0.02.65	Sem. arb. 1	R.D. € 1,30	R.A. € 0,89
- mappale n. 3314	Ha 0.00.30	Sem. arb. 1	R.D. € 0,15	R.A. € 0,10
<del>- mappale n. 3318</del>	<del>Ha 0.62.30</del>	<del>Sem. arb. 2</del>	<del>R.D. € 30,57</del>	<del>R.A. € 20,91</del>
- mappale n. 3315	Ha 0.03.90	Sem. arb. 1	R.D. €1,91	R.A. € 1.31
- mappale n. 3316	Ha 0.30.35	Sem. arb. 1	R.D. €14,89	R.A. € 10,19

- I predetti mappali 3335, 3336, 3334, 3317, 3314, 3318, sono oggetto della presente convenzione urbanistica per un totale di superficie territoriale di 6.160 mq come da scheda art. 16 delle Disposizioni Normative del PGT, ricompresa nell'Ambito di Trasformazione indicato con la sigla A.T.-1 nel Documento di Piano del P.G.T. di Porlezza, ed è soggetta a pianificazione attuativa da approvarsi da parte della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, (a seguito delle modifiche introdotte dalla L.R. n. 14 del 26.05.2016);

- che per il suddetto Ambito di Trasformazione il P.G.T. prevede di favorire, attraverso la concertazione pubblico-privato quale metodo compensativo, la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, ai sensi degli artt. 17 comma 1 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per una quota pari al 50% della volumetria complessivamente edificabile;
- che la società G4 Costruzioni s.r.l., ha presentato in data 3.11.2016 al prot. 8421 una proposta di Piano Attuativo sulla base dell'art.16 delle Disposizioni Normative del P.G.T. (Scheda dell'Ambito A.T.1, riportante le prescrizioni con i dati dimensionali, i parametri urbanistici-edilizi e gli aspetti tipologici e formali), redatta dall'Arch. Paolo Genovese, con studio a Porlezza, Via lungolago Matteotti n. 21-b, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Como al n. 918;
  - che, in particolare la Scheda identificativa contenente le prescrizioni urbanistico-edilizie dell'Ambito A.T.1 indica i seguenti dati:
    - *Superficie territoriale – ST:* 6.160 mq
    - *Parametri e indici urbanistici - edilizi*
      - *Indice di fabbricabilità territoriale:* 1,60 mc/mq di cui 0,80 mc/mq edilizia libera e 0,80 mc/mq edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 comma 1 e dell'art. 18 del DPR 380/2001.
      - *Rapporto di copertura massimo:* 1/4 della ST
      - *N° dei piani fuori terra ammessi:* 3 piani
      - *Altezza massima:* 9,50 m
      - *Rapporto di permeabilità minimo:* 25% della ST
      - *Fascia di rispetto stradale minima:* 10,00 m dal confine stradale.
      - *Standard ed opere di urbanizzazione:* A carico dei soggetti attuatori: realizzazione di spazi di sosta e verde, lungo la via comunale, come cessione gratuita di aree a standard previste dal P.A. ed esecuzione degli stessi come opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento.
      - *nelle Note:* L'indicazione delle aree a verde e parcheggio in fregio alla strada comunale è esclusivamente localizzativa e andrà definita dimensionalmente in sede di approvazione del P.A. E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco. Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali. La realizzazione dell'edilizia residenziale convenzionata deve essere contestuale o preventiva rispetto a quella di edilizia libera.

- che il Comune di Porlezza in data 1.12.2016 con nota prot. n. 9148 ha richiesto delle integrazioni agli elaborati presentati;
- che il soggetto attuatore ha depositato in data 20.12.2016 prot. n. 9648 la documentazione integrativa in base alla richiesta del Comune;
- che il progetto di Piano Attuativo, in data 30.1.2017, è stato sottoposto alla Commissione Edilizia che ha sospeso la pratica chiedendo verifiche/motivazioni a chiarimento degli elaborati esaminati, parere comunicato con nota prot. 815 del 1.2.2017;
- che la proposta di Piano Attuativo è stata integrata in data 13.2.2017 prot. 1159;
- che in data 22.2.2017 la Commissione Paesaggio si è espressa sull'Esame dell'Impatto Paesistico favorevolmente all'esecuzione delle opere con delle prescrizioni, parere comunicato in data 8.3.2017 prot. 1819 unitamente ad un parere dell'Ufficio Lavori Pubblici in merito alle opere di urbanizzazione primarie espresso in data 3.3.2017;
- che la proposta di Piano Attuativo è stata ulteriormente integrata in data 30.3.2017 prot. 2471;
- che il progetto di Piano Attuativo, in data 5.4.2017, è stato nuovamente sottoposto alla Commissione Edilizia, ottenendo parere favorevole, fatta salva l'acquisizione di alcuni pareri, comunicato alla Società con nota prot. 2658 del 6.4.2017;
- che è pervenuta ulteriore documentazione integrativa in data 13.4.2017 al prot. 3053;
- che in data 18.4.2017 con nota prot. 3134 l'Ufficio Tecnico ha comunicato l'ulteriore parere reso dell'Ufficio Lavori Pubblici in merito alle opere di urbanizzazione primarie espresso in data 12.4.2017 e con la medesima nota prot. 3134/2017 è stata chiesta copia digitale degli elaborati e ulteriori copie cartacee al fine dell'adozione e messa a disposizione del pubblico;
- che le suddette copie cartacee e digitali sono pervenute, con ulteriori rettifiche e correzioni di errori materiali in data 27.4.2017 prot. 3379 ed in data 9.5.2017 prot. 3653 (anche a seguito delle note dell'Ufficio Tecnico Comunale prot. 3486 del 4.5.2017 e prot. 3629 del 8.5.2017);
- che la perizia di stima per la monetizzazione delle aree standard e dei posti auto pubblici non ceduti, redatta dall'arch. Manuela Brusa Pasquè è pervenuta in data 3.5.2017 al prot. 3476;
- che il Comune di Porlezza ha adottato il Piano Attuativo con Delibera Commissario Straordinario- assunti i poteri della Giunta Comunale ex art. 48, D.Lgs. 267/2000 del.....n.....dichiarata immediatamente eseguibile e pubblicata in data.....
- che, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. , gli atti e gli elaborati relativi, comprensivi della bozza della presente Convenzione, sono stati liberamente depositati presso gli uffici comunali dal.....al.....affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare nei 15 giorni successivi eventuali osservazioni;



- che il Piano Attuativo è stato definitivamente approvato con Delibera di Giunta Comunale n.....del..... e che la sua concreta attuazione sarà regolata dalla presente Convenzione;
- che in data 8.3.2018 prot. 2025 la soc. G4 Costruzioni s.r.l., ha proposto nuova ridistribuzione planimetrica dell'ambito in merito a parcheggi, aree verdi, con la realizzazione di un'unica piazzola ecologica interrata, come richiesto dall'Amministrazione Comunale, a servizio della via Frabscha, nell'area verde limitrofa all'ambito, già di proprietà del Comune;
- che in data 21/5/2018 prot. 4070, è stato comunicato parere favorevole da parte degli uffici alla soc. G4 Costruzioni srl, prescrivendo le indicazioni date dall'ufficio LL.PP. e dalla Commissione Paesaggio, le cui modifiche sono state recepite in data 14/6/2018 prot.4795 e in data 02/07/2018 prot.5278;
- che con Deliberazione di Giunta comunale n ..... del..... è stato approvato il presente nuovo Schema di Convenzione;

Tutto ciò premesso, le Parti

**convengono e stipulano quanto segue:**

**Art. 1) Oggetto della convenzione**

Le premesse di cui sopra sono qui richiamate per formare parte integrante e sostanziale delle presente Convenzione e quindi oggetto della medesima.

Costituisce oggetto della presente convenzione, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione A.T. 1 in località Agria di Porlezza, lungo Via Francesco Frabscha, da parte della società G4 Costruzioni s.r.l., che si obbliga a realizzare un intervento residenziale comprendente una quota parte, pari al 50%, di edifici residenziali con alloggi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 17 c. 1 e dell'art. 18 del D.P.R. 380/01 e sm.i., ~~da costruirsi contestualmente o preventivamente rispetto a quelli di~~ edilizia libera, e da vendersi o locarsi al prezzo determinato e stabilito così come più avanti indicato.

**Art. 2) Elaborati del Piano Attuativo**

Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati testuali e grafico-progettuali redatti dall'Arch. Paolo Genovese, con studio a Porlezza, Via lungolago Matteotti n. 21-b, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Como al n. 918:

*A1) Relazione tecnico-illustrativa;*

*Maggio 2017*

*C) Documentazione fotografica;*

*Ottobre 2016*

D) Titoli di proprietà e legittimazione;		Ottobre 2016
E) Visure catastali;		Ottobre 2016
F2) Norme tecniche attuative integrative;		Maggio 2017
G1) Relazione tecnica e Studio di prefattibilità ambientale opere di urbanizz;		Dicembre 2016
G2) – G3) –G4) Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione e Quadro econ.;		maggio 2018
H3)- H4) Contributo di costruzione e standards: Tabelle e conteggi;		Maggio 2017
I) – I1) Determinazione del prezzo medio di cessione dell'edilizia conv.;		Ottobre2016–Marzo 2017
L) Relazione paesistica;		Dicembre 2016
M1) Esame dell'impatto paesistico dell'intervento;		Maggio 2017
N) Relazione sull'incidenza del progetto urbanistico;		Dicembre 2016
O) Stima del costo di acquisizione delle aree da cedersi;		Dicembre 2016
P) Perizia geologico-tecnica;		Dicembre 2016
1) Estratto aerofotogrammetrico	1:10000 - 1:5000 – 1:2000	Ottobre 2016
2) Ortofoto	1:2000	Ottobre 2016
3) Estratto P.G.T. vigente e Scheda Disposizioni normative	1:2000	Ottobre 2016
4) Estratto mappa catasto terreni	1:2000	Ottobre 2016
5) Estratto P.G.T. vigente: Mobilità e Destinazioni d'uso	1:2000	Ottobre 2016
6) Quadro dei servizi e delle urbanizzazioni	1:2000	Ottobre 2016
7.1) Plano-altimetria di rilievo con urbanizzazioni esistenti	1:200 – 1:400	Dicembre 2016
8) Estratto del P.G.T. vigente: Quadro dei vincoli	1:2000	Ottobre 2016
<del>9) Estratto-Reticolo Idrico Minore</del>	<del>1:2000</del>	<del>Ottobre 2016</del>
10) Estratto Studio geologico, idrogeologico e sismico	1:2000	Ottobre 2016
11) Estratto classificazione acustica	1:2000	Ottobre 2016
Tavola unica		maggio 2018
12.3) Plano-volumetria generale dell'intervento	1:400	maggio 2018
13.3) Planimetria con aree a standards e cessioni	1:400	maggio 2018
14.3) Planimetria con opere di urbanizzazione – Sez. stradale	1:200-1:100	maggio 2018
15.3) Profili-Sezioni schematiche	1:200	maggio 2018

**Art. 3) Descrizione degli interventi**

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione da parte del soggetto attuatore e dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, di n. 5 edifici per una volumetria complessiva massima di 9.856 mc, sulla base dell'Indice di fabbricabilità Territoriale di 1,60 mc/mq, di cui 0,80 mc/mq da destinarsi ad edilizia convenzionata, collocata nei 2 edifici previsti nella parte ad ovest del comparto (edifici C1 e C2), pari a 4928 mc, e i restanti 0,80 mc/mq da destinarsi ad edilizia libera, collocata nei 3 edifici previsti nella parte ad est del comparto (edifici L1, L2 e L3), pari a 4928 mc.

Il progetto urbanistico contempla altresì tutte le necessarie dotazioni di servizi ed impianti afferenti le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché i sottoservizi e gli allacciamenti alle reti canalizzate, così come indicato negli elaborati progettuali.

**Art. 4) Vincoli**

L'ambito in oggetto è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore lungo il tracciato canalizzato della Valle dell'Abbondio, mentre non è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs n. 42/2004 e s.m.i., né a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e s.m.i., né ad altri vincoli sovraordinati aventi ricaduta sul piano urbanistico-edilizio.

**Art. 5) Titolo edilizio**

Gli interventi previsti, sia per quanto riguarda gli edifici che per le opere di urbanizzazione, verranno realizzati sulla scorta dei progetti edilizi per i quali sarà ottenuto titolo abilitativo edilizio, sulla base della legislazione e della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione ed in conformità al Piano attuativo approvato, previa acquisizione dei pareri della Commissione edilizia e della Commissione per il Paesaggio.

**Art. 6) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

~~Il Soggetto Attuatore si obbliga contestualmente a realizzare nell'ambito AT-1 le opere costituenti~~ le urbanizzazioni cosiddette primarie e secondarie, così come previste nello Studio di Fattibilità Tecnico-economica di cui agli elaborati **G1) Relazione tecnica e Studio di prefattibilità ambientale opere di urbanizzazione; G2) – G3) - G4) Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione e Quadro economico**, per un importo complessivo delle opere da Quadro Economico di € 250.884,04, che sarà da aggiornare a seguito delle eventuali revisioni e modifiche che saranno apportate a seguito del livello di progettazione definitiva-esecutiva.

Il soggetto attuatore si impegna a presentare per l'approvazione da parte della Giunta Comunale, entro tre mesi dall'approvazione dello studio di fattibilità tecnico-economica, il progetto definitivo ed esecutivo, ai sensi della normativa e dunque corredato dai relativi pareri istruttori.

Il soggetto attuatore, entro tre mesi dall'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo, darà corso al contratto di appalto per la esecuzione a proprie spese delle opere oggetto del progetto ai sensi dell'art. 16 c. 2 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Le parti esplicitamente convengono che i termini di cui sopra sono da considerarsi ordinatori e non perentori al solo fine di tutelare la contestualità delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 7) Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è soggetta a Permesso di costruire gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3-lett. c del D.P.R. 380/2001 e le stesse saranno eseguite nel rispetto delle attuali discipline tecniche e normative di settore.

Il Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Soggetto Attuatore e redatto dal Direttore dei Lavori e dovrà essere redatto prima dell'ultimazione degli edifici e comunque prima dell'ottenimento dell'agibilità degli immobili.

Il Collaudo tecnico-strutturale delle opere di urbanizzazione eseguite sarà con oneri a carico del Soggetto Attuatore, previa nomina da parte del Comune del Collaudatore entro 30 giorni dall'inizio delle stesse e dovrà essere effettuato entro 3 mesi dall'ultimazione delle stesse, prima dell'ultimazione degli edifici e comunque prima dell'ottenimento dell'agibilità degli immobili.

Il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato, ai fini dell'emanazione del Permesso di costruire, prima di quello relativo agli edifici previsti.

Dopo la realizzazione delle opere e prima del Certificato di Regolare Esecuzione e collaudo tecnico-strutturale delle stesse, il progetto esecutivo dovrà essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati "*as built*" che rappresentino effettivamente quanto realizzato, in particolare per quanto riguarda le reti canalizzate interrate.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata gradualmente, purché venga assicurata la dotazione necessaria ai singoli edifici ed in ogni caso nel rispetto dei termini suddetti.

---

#### **Art. 8) Contributo di costruzione - Oneri di urbanizzazione – Esenzioni -**

Le parti danno atto che in conseguenza della presente Convenzione e degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione prima indicati, il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., non è dovuto per la quota parte dell'intervento relativo all'edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 17 comma 1 e dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Il contributo sul costo di costruzione per l'edilizia libera sarà calcolato in base a quanto stabilito dal D.M. 10 maggio 1977 , come per legge.

La quota del contributo di costruzione, riferito alle urbanizzazioni primarie ammonta ad Euro 21.091,84 di cui:

- per l'edilizia convenzionata:

mc. 4928,00 x 2,14 €/mq = Euro 10.545,92

- per l'edilizia libera:

mc. 4928,00 x 2,14 €/mq = Euro 10.545,92

La quota del contributo di costruzione, riferito alle urbanizzazioni secondarie ammonta ad Euro 30.455,04 di cui:

- per l'edilizia convenzionata:

mc. 4928,00 x 3,09 €/mq = Euro 15.227,52

- per l'edilizia libera:

mc. 4928,00 x 3,09 €/mq = Euro 15.227,52

Tutti i suddetti importi verranno aggiornati secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta dei titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi privati previsti nel Piano.

Le parti esplicitamente convengono che potranno, dunque, essere soggette a scomputo le somme relative alla quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovute a seguito dei titoli abilitativi, qualora le opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore siano di importo superiore, con differenziazione tra le opere primarie e secondarie.

#### Art. 9) Dotazione di aree per servizi – Standard – Urbanizzazioni – Cessioni

Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune le aree destinate a parcheggio pubblico, marciapiede e verde, mappali 3336 e 3317 ~~oltre alla piazzola ecologica interrata lungo Via Francesco Frabescha~~, in modo da soddisfare in parte la dotazione minima di aree per i servizi comunali, prevista dall'art. 23 delle Disposizioni normative del P.G.T. (ovvero 18mq per ogni abitante teoricamente insediabile, calcolati sulla base del parametro di 150mc/ab) che risulta di mq. 1188 (9.856 mc/150 mc/ab = 65,50 arrotondato a 66 abitanti; 66 ab. X18 mq/ab. = mq 1.188)

Le aree a standard che il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, ammontano quindi complessivamente a ~~mq 312,~~ 439 mq, mentre la restante parte di ~~mq 876,~~ 749 mq sarà monetizzata come segue:

- la quota di ~~556,60 mq,~~ 425,50 mq versando al Comune un importo pari ad € 82,50/mq, per un totale di ~~€ 45.949,50,~~ € 35.103,75.

- la quota di ~~319,40 mq,~~ 323,50 € versando al Comune un importo pari ad € 133,54/mq (derivanti dalla sommatoria di 82,50 + 51,04 €/mq), per un totale di ~~€ 42.652,68~~ € 43.200,19 per la monetizzazione delle aree a parcheggio di uso pubblico.

L'importo totale di monetizzazione risulta pertanto di ~~€ 88.572,18~~ € 78.303,94.

~~Le suddetta cifra sarà viene versata nell'ambito della procedura del titolo abilitativo edilizio in proporzione all'intervento come richieste all'atto della stipula della presente convenzione come previsto dall'art. 46 della L.R. 12/20015 e s.m. e i.~~

I predetti importi derivano dalla perizia di stima (materialmente allegata) prodotta in data 3.5.2017 prot. n. 3476 (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 all'importo definito con Delibera di Giunta Comunale n. 89 del 30.5.2007) che è stato confermato nelle delibera di adozione n. .... del ..... dichiarata immediatamente eseguibile e successiva approvazione n. .... del ..... per il presente P.A.

Le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie (standard) previste dalla presente convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della presente convenzione.

Le aree standard di cui sopra sono identificate con frazionamento del 22/6/2018 prot.5005 ai mappali 3317 e 3336.

Contestualmente alla predetta cessione, viene concessa a favore del Soggetto Attuatore ~~servitù perenne di passaggio e di posa dei sottoservizi sulle aree medesime, nonché~~ servitù per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Dette aree passeranno in possesso del Comune a seguito del CRE.

Le spese per frazionamenti catastali, spese notarili – tecniche – fiscali e dunque tutte comprese, saranno a carico della Società – soggetto attuatore, sollevando il Comune dalla corresponsione da ulteriori oneri aggiuntivi, oltre che da ogni onere in merito ad eventuali contenziosi con le proprietà confinanti.

~~Qualora nella fase esecutiva e/o di emanazione del CRE, si dovesse rilevare una minore superficie~~ delle aree e questa risultasse inferiore, la differenza potrà essere monetizzata.

La suddetta cessione avviene senza riserva alcuna o vincolo per il Comune.

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di qualsiasi natura.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute e delle opere afferenti realizzate sarà a carico del Comune a decorrere dal suddetto CRE, sollevando il soggetto attuatore da ogni onere e responsabilità in tal senso, che a sua volta si assumerà gli stessi oneri di manutenzione relativamente alle aree non cedute e dei sottoservizi afferenti.

#### **Art. 10) Varianti**

In fase esecutiva potranno essere apportate varianti nei limiti ed ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e così come previsto nelle Norme tecniche attuative integrative del vigente P.G.T.

#### **Art. 11) Polizza fideiussoria . Garanzie - Inadempienze**

La società G4 Costruzioni s.r.l., fornirà all'atto della stipula della presente Convenzione, una polizza fideiussoria Assicurativa, di primario istituto, bancaria di € 200.000,00 250.884,04 pari all'importo stimato per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione, aumentato del 20%, prestata fino alla data del loro positivo Certificato di Regolare Esecuzione, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni patrimoniali derivanti e con esplicito impegno da parte del Soggetto Attuatore ad aumentare la garanzia contrattuale qualora l'ammontare del Q.E. del progetto definitivo-esecutivo risulti superiore a € 240.000 301.060,85 (€ 200.000-250.884,04 aumentato del 20%), previa semplice e motivata richiesta del Comune ed in tal senso sarà redatto l'atto di fideiussione.

La fideiussione ~~bancaria~~ Assicurativa dovrà prevedere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività a semplice richiesta scritta da parte del Comune, così come l'espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per la stessa Amministrazione comunale.

La fideiussione potrà essere ridotta proporzionalmente alla progressiva esecuzione delle opere di urbanizzazione, previo certificazione da parte del direttore dei lavori, salvo essere definitivamente svincolata a seguito del Certificato di Regolare Esecuzione finale delle stesse opere.

Il Comune potrà disporre nel modo più ampio della garanzia contrattuale di cui sopra, dopo formale diffida ad adempiere e messa in mora, per l'esecuzione diretta delle suddette opere, ovvero, una volta accertate eventuali inadempienze da parte dell'operatore, anche per sopperire ~~eventualmente alle obbligazioni patrimoniali nascenti dalla presente Convenzione, compreso il~~ risarcimento di eventuali maggiori oneri necessari, compresi gli obblighi relativi alle previste cessioni.

Le parti esplicitamente convengono che è da qualificarsi quale grave inadempimento delle obbligazioni la seguente casistica e pertanto il Comune potrà quindi dichiarare la risoluzione per inadempimento della presente Convenzione acquisendo di diritto la disponibilità delle aree, manufatti ed impianti senza alcun onere a carico dell'Amministrazione precedente nei seguenti casi:

- in presenza di reiterate e gravi violazioni delle norme convenzionali,
- in caso di esecuzione in sostanziale difformità dai progetti approvati;

- in caso di ritardo/rifiuto a stipulare gli atti di cessione;
- per la mancata re-integrazione della garanzia contrattuale nei termini fissati;
- per il mancato inserimento delle clausole convenzionali negli atti di trasferimento;
- in caso di ritardo/rifiuto a versare gli oneri per l'attuazione di quanto previsto;
- per il mancato adempimento agli obblighi fiscali inerenti la presente convenzione;
- in caso di mancato aumento dell'importo della garanzia contrattuale come previsto dall'articolo ..... della presente;

#### **Art. 12) Requisiti degli edifici e degli alloggi convenzionati**

Con riferimento agli elaborati progettuali e nel rispetto dei parametri e dei criteri di cui agli artt. 17-18 del d.P.R. 380/2001 e s.m.i., gli alloggi, le relative pertinenze e spazi accessori avranno le caratteristiche tipologico-costruttive e dimensionali di cui all'allegato prospetto (All. A-) e saranno realizzati in edifici condominiali con tre piani fuori terra oltre al piano semi-interrato, con un linguaggio architettonico anche moderno e comunque tale da integrarsi nel contesto urbano.

Gli stessi edifici avranno caratteristiche materiali, tecnico-costruttive e finiture di qualità e prestazione energetica propria della Classe A, ai sensi delle normative regionali vigenti in materia, privilegiando l'uso di fonti rinnovabili finalizzate allo stesso risparmio energetico.

Ogni unità immobiliare dovrà essere dotata di un box di pertinenza singolo o doppio che non potrà essere trasferito separatamente dalla stessa in sede di prima cessione, mentre potranno esserlo i box eccedenti il numero degli alloggi previsti.

Gli alloggi non potranno avere caratteristiche di lusso di cui al D.M. 02.08.1969.

#### **Art. 13) Il prezzo di vendita degli alloggi convenzionati**

Ai sensi dell'Art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il prezzo base medio di vendita è fissato, alla data di stipula della presente Convenzione, in €/mq 1.960,00 (€ millenovecentosessanta/00).

Il prezzo è riferito al metro quadrato di superficie commerciale complessivamente vendibile (con riferimento all'allegata scheda illustrativa -All. B-), che sarà definita dal progetto edilizio oggetto di titolo abilitativo edilizio, e comprende tutte le spese che l'operatore deve sostenere per la realizzazione dell'intervento.

Il prezzo così definito è inteso come comprensivo di ogni onere connesso, nessuno escluso, e rappresenta quello di riferimento medio di tutti gli alloggi convenzionati costruiti: lo stesso prezzo è al netto dell'I.V.A. di legge dovuta.

Il prezzo di vendita dei box pertinenziali è fissato nel valore di riferimento effettivo massimo €/mq 1960,00 per il 50% della superficie netta del box;



La mancata osservanza della sopra estesa pattuizione da parte del Soggetto Attuatore comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 20.

#### **Art. 14) Adeguamento del prezzo di vendita e locazione**

Ai sensi dell'Art. 18, comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., successivamente alla stipula della presente Convenzione e durante tutto il periodo di validità della stessa, il suddetto prezzo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata, potrà eventualmente essere adeguato sulla base delle variazioni degli indici ufficiali ISTAT applicabili ai costi di costruzione.

I prezzi potranno altresì variare in aumento fino ad un massimo del 10%, a seguito di specifiche migliorie richieste dai singoli acquirenti, relative alle finiture ed agli impianti privati; tali modifiche migliorative, dovranno essere quantificate, documentate e certificate prima della cessione delle singole unità immobiliari e richiamate negli atti di vendita.

Qualora il soggetto attuatore si trovasse nelle condizioni di dover collocare in affitto una quota parte degli alloggi convenzionati realizzati, il canone annuo è fin d'ora stabilito entro un massimo del 3,5% del prezzo di vendita definito all'art. 13.

#### **Art. 15) Requisiti soggettivi degli acquirenti**

Gli alloggi, i boxes ed i posti auto coperti che il Soggetto Attuatore realizzerà sull'area di sua proprietà dovranno essere assegnati/ceduti in proprietà o locati a persone aventi i seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza di uno Stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione e accoglienza e pertanto in possesso di un valido documento di identità rilasciato dallo stato Italiano;

b) non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altro alloggio idoneo ai bisogni del proprio nucleo familiare nel Comune di Porlezza; a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingressi, disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 4 o più vani. Nel caso in cui l'eventuale alloggio posseduto sia gravato da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, o sia in comproprietà con soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, lo stesso alloggio non costituisce impedimento per l'assegnazione della nuova unità abitativa convenzionata;

c) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo (fascia unica - ll.rr.3/82 e 32/85) stabilito annualmente dalla Regione Lombardia (Decreto n.1519 del 14/02/2017 – Aggiornamento dei limiti di reddito per l'edilizia agevolata per l'anno 2016 ai sensi

della D.G.R. 28/06/1999 n. 6/43922 e dai successivi decreti di aggiornamento con riferimento all'anno di acquisto-locazione) per accedere all'edilizia agevolata incrementato del 10% (dieci per cento) sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico. Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene alla composizione del nucleo familiare, nonché al metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'Edilizia Agevolata deliberate dalla Regione Lombardia; nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione/acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi.

Possono essere assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzati dal Soggetto Attuatore anche le categorie di seguito elencate sempre che gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ai fini anagrafici ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a-b-c:

- persone singole, purché maggiorenni;
- soggetti comunque conviventi;
- nubendi.

E' vietata l'assegnazione/cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.

Nel caso in cui gli assegnatari/acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare, sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alla lettera b) dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi, che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi previsti dal presente articolo; tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello stesso.

E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzati dal Soggetto Attuatore di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 12 (dodici) mesi dalla data di consegna dell'alloggio stesso.

Il Soggetto Attuatore si impegna a fornire al "Comune", nel momento in cui verranno da esso concretamente assegnati/ceduti i singoli alloggi, boxes, posti auto coperti, e comunque prima della consegna degli stessi, i documenti comprovanti il possesso da parte degli assegnatari/acquirenti

dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il "Comune" medesimo provvederà ai relativi controlli entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi, nonché il consenso alla trattazione dei dati sensibili ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, espresso per iscritto da ciascun assegnatario/acquirente.

La mancata osservanza della sovra estesa pattuizione da parte del Soggetto Attuatore comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 20.

#### **Art. 16) Durata della Convenzione**

La presente Convenzione ha la durata di 10 anni a decorrere dalla data di stipula, (prorogabili d'accordo entrambe le parti) per quanto riguarda i contenuti di carattere urbanistico-edilizio della quota-parte di edilizia libera, mentre avrà una durata di 20 anni per quanto riguarda contenuti ed obbligazioni della quota-parte di edilizia convenzionata, ai sensi dell'Art. 18, punto d, comma1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

#### **Art. 17) Obblighi degli acquirenti della quota parte di edilizia convenzionata**

Gli alloggi oggetto della presente Convenzione di quota parte dell'edilizia convenzionata non potranno essere ceduti o locati dagli acquirenti o loro aventi causa né potrà costituirsi sugli stessi alcun diritto reale di godimento, pena nullità degli stessi atti, se non saranno decorsi almeno 5 anni dal contratto di vendita, copia del quale dovrà essere trasmesso agli uffici comunali entro 60 giorni dalla stipula; in ogni caso tali alloggi potranno essere alienati solo al prezzo convenzionato di cui agli articoli 13 e 14 della presente ad acquirenti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 15 della presente.

Prima della suddetta scadenza, gli alloggi potranno essere ceduti solo in presenza di gravi e sopravvenute motivazioni, da accertarsi a cura dell'Amministrazione comunale e comunque allo stesso prezzo di acquisto, fatto salvo il solo adeguamento Istat.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovrà essere inserita una specifica clausola, da riportarsi nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente Convenzione.

#### **Art. 18) Deroga – Recesso - Trasferimento degli obblighi convenzionali**

Il soggetto attuatore si è dichiarato in grado di assumere gli obblighi contenuti nella presente Convenzione, per i quali si impegna nei confronti del Comune, per sé, suoi successori ed aventi causa.

Gli obblighi assunti con la presente Convenzione potranno essere trasferiti agli acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo, in parte o in toto, a condizione che gli stessi prestino al Comune le medesime garanzie offerte dal soggetto attuatore.

Nel caso di trasferimento parziale, il soggetto attuatore resterà comunque solidalmente obbligato nei confronti dell'Amministrazione comunale sulla base delle garanzie già prestate.

L'Amministrazione comunale, si riserva la facoltà di derogare alle norme della presente Convenzione per la parte non eseguita, qualora intervengano particolari ed accertati motivi di interesse pubblico incompatibili con la stessa.

#### **Art. 19) Spese**

La società G4 Costruzioni s.r.l., assume a proprio carico tutte le spese, le imposte e le tasse, ovvero oneri notarili, fiscali e catastali inerenti e derivanti dalla stipula della presente Convenzione, avvalendosi delle agevolazioni fiscali vigenti, compresi gli oneri di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, così come tutte le spese occorrenti per il rispetto delle obbligazioni assunte per l'attuazione del Piano.

Tutte le spese riguardanti o conseguenti alla presente convenzione, notarili, fiscali e tecniche (comprese quelle relative ai frazionamenti) nessuna esclusa, sono a carico del soggetto attuatore

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. 20) Violazioni - Sanzioni**

Ai sensi dell'Art. 18, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ogni pattuizione stipulata in violazione della presente Convenzione per quanto riguarda il prezzo di cessione degli alloggi convenzionati è da ritenersi nulla per la parte eccedente, rispetto a quanto fissato con tale atto.

La stessa inadempienza, così come in generale le violazioni degli obblighi nascenti dalla presente Convenzione, comporta altresì, in aggiunta alle sanzioni penali e amministrative previste dalle norme vigenti in materia, le seguenti sanzioni:

1. il mancato rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle opere di cui all'art. 12 comporterà in caso d'inerzia del Soggetto Attuatore, l'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari, a spese del Soggetto Attuatore stesso, oltre al pagamento di una penale pari al 20 % (venti per cento) dell'importo dei predetti lavori necessari, da determinarsi in contraddittorio tra le parti;
2. ogni pattuizione stipulata in violazione del canone di locazione come sopra determinato nell'art. 14, è nulla per la parte eccedente. Inoltre comporterà l'adeguamento del canone con effetto retroattivo, nonché l'applicazione di una penale, a carico dell'inadempiente ed a favore del "Comune", pari a 2 (due) volte il maggiore canone indebitamente richiesto, oltre al rimborso agli aventi diritto delle somme pagate in più;

3. l'applicazione di una pena pecuniaria da un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 5.000,00 da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza di ogni singola violazione od inadempimento accertati, relativamente a quanto previsto dall'art. 15;

4. per altre eventuali inosservanze degli ulteriori obblighi contrattuali, le relative sanzioni verranno stabilite di volta in volta con atto della Giunta Comunale. In tutti i casi di grave inadempimento della convenzione- che l'operatore non abbia rimosso nel termine assegnato dal Comune – il Soggetto Attuatore sarà tenuto al versamento del contributo di costruzione in misura integrale, corrispondente agli interventi di edilizia residenziale libera, con l'applicazione degli interessi legali.

Il "Comune" si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di assegnazione/cessione e ai canoni di locazione.

#### **Art. 21) Controversie - Foro competente**

Eventuali controversie sull'interpretazione e l'attuazione della presente Convenzione, che non si risolvano d'intesa tra le parti, saranno definite presso il Tribunale di Como;

Le parti eleggono fin d'ora il loro domicilio, rispettivamente presso il Municipio e presso la sede aziendale della società attuatrice.

#### **Art. 22) Riferimenti a leggi e regolamenti**

Per tutto quanto non previsto dalla presente Convenzione si farà riferimento ai criteri ed ai parametri di cui agli Artt. 17-18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., all'Art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. nonché alle vigenti norme nazionali, regionali e locali applicabili in materia;

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 s.m.i., 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.~~

Letta, approvata e sottoscritta

## ALL. A)

### REQUISITI E CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA.

Fermo restando i requisiti generali di cui alle norme urbanistico - edilizie ed igienico - sanitarie vigenti, possono essere convenzionate le tipologie abitative ad appartamenti, aventi le caratteristiche di alloggi con 1,2,3,4 locali di abitazione principali, che, nel rispetto delle superfici utili minime previste dal Regolamento d'Igiene Locale (anche per quanto riguarda gli spazi accessori e di servizio), presentino le seguenti **superfici lorde di pavimento massime**, ritenute adeguate alle esigenze del nucleo familiare o del futuro nucleo familiare:

- 1 locale (monolocale): da 28mq fino a 45mq
- 2 locali (bilocale): □da 45mq fino a 70mq (soggiorno/cottura - 1 camera – 1 bagno)
- 3 locali (trilocale): □da 70mq fino a 95mq (soggiorno/cottura – 2 camere – 1 bagno)
- 4 locali (trilocale): □da 95mq fino a 120mq (soggiorno – cucina – 2/3 camere – 1/2 bagni)

## **ALL. B)**

### **SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

Ai fini della presente convenzione, la superficie commerciale complessiva vendibile delle unità abitative è così definita e calcolata:

- la superficie lorda di pavimento dell'alloggio, comprensiva dei muri interni (divisori, pilastri, tramezzi, vani di porte e finestre) e dei muri perimetrali, calcolati al 50% se confinanti con altra unità immobiliare ed al 100% in ogni altro caso (*S/p*);
- il 50% della superficie di balconi, terrazzi, logge, verande ecc., di pertinenza, posti sullo stesso piano;
- il 25% della superficie delle cantine, dei solai/sottotetti/sofitte, ed altri accessori di pertinenza posti a piani diversi;
- l'8% della superficie dei giardini di pertinenza di uso esclusivo.

L'incidenza delle parti comuni condominiali in comproprietà (vani scala, androni e ballatoi comuni) viene valutata con una maggiorazione della superficie commerciale risultante, come sopra computata, pari al 4%.

Le suddette maggiorazioni della *S/p*, non potranno in ogni caso superare il 45% della stessa *S/p*;

Main body of the document containing several paragraphs of text. The text is extremely faint and illegible due to low contrast and scan quality. It appears to be a standard prose or report format.

Bottom section of the document, possibly containing a conclusion, summary, or footer. Like the rest of the page, the text is too faint to be read accurately.



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente  
F.to Erculiani rag. Sergio

Il Segretario Comunale  
F.to Ciraulo dott.ssa Maria

**Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.**

---

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.

---

Copia Conforme all'originale

Il Segretario Comunale  
Ciraulo dott.ssa Maria



**COMUNE DI PORLEZZA**  
Provincia di Como

**ATTO N. 95 DEL 10-07-2018**

**OGGETTO: MODIFICHE NON SOSTANZIALI IN FASE ESECUTIVA DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE "AMBITO AT1" AI SENSI DELL'ART.12 E 14 DELLA L.R.12/05 E S.M.I.**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto responsabile della pubblicazione MARIA CIRAULO certifica che copia del presente atto viene pubblicato il giorno 19-07-2018 all'Albo Pretorio ove rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi sino al 03-08-2018.

Addi, 19-07-2018

Il Responsabile della pubblicazione  
CIRAULO MARIA

**Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.**