



**COMUNE DI PORLEZZA**  
Provincia di Como

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero 39 in data 30-06-2020

**Oggetto:** APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PCC 20.

L'anno **duemilaventi** addì **trenta** del mese di **Giugno** alle ore **18:10** 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		3	2

Assiste alla seduta il VICE SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA GIANOTTI SILVIA la quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO** che il Comune di Porlezza:

- ha adottato il nuovo strumento di pianificazione comunale "Piano di Governo del Territorio" (P.G.T.) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 in data 29.1.2015;
- ha approvato il nuovo P.G.T. con Decreto commissariale n.1 del 19.6.2015, il quale è divenuto efficace dalla pubblicazione sul BURL del 19.8.2015 nr. 34;

**DATO ATTO** che l'arch. Paolo Genovese, con studio a Porlezza, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Como al n. 918, ha presentato l'istanza di PCC20 in data 24/01/2019 al prot. n° 481, integrata con gli elaborati pervenuti al prot. 481 del 16/01/2019, per conto dei Soggetti Attuatori proprietari degli immobili ai mappali 407, 272, 727, 1455, 852, 853, 1383, 524, 281, 1574, 1576, 1575, 1577, 860, 862, 556 del Censuario di Cima:

- COLOMBI FRANCESCO;
- FACCHINETTI STEFANO;
- PEDRAZZANI CRISTINA – BORGONOVO VITTORIO;
- LANFRANCONI AGOSTINO, RAIMONDI PAOLA;
- GUARIENTI SILVANA;
- RISI PATRICK;
- GUARIENTI ALICE;
- CITRINI CLAUDIO, in qualità di tutore della Sig.ra GUARIENTI MIRCA;
- SELVA FRANCA;

**DATO ATTO** che per la defunta Signora RAIMONDI PAOLA sono subentrati gli eredi Sigg.ri LANFRANCONI ANDREA e LANFRANCONI LUCA;

**DATO ATTO, altresì, che:**

- è stata adottata una variante puntuale allo strumento urbanistico con correzione di errori materiali al Piano delle Regole e Piano dei Servizi, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30.12.2019, che non modifica le disposizioni afferenti il PCC 20 in oggetto;
- la proposta di cui sopra è conforme al vigente P.G.T.;
- l'area interessata è disciplinata dall'art. 46 dalle Disposizioni Normative del P.G.T. per le zone T2 tessuto urbano saturo;
- la procedura di Permesso di Costruire Convenzionato costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al piano attuativo;

**ATTESO** che alla richiesta di approvazione per Permesso di Costruire Convenzionato PCC20 sono stati allegati i sotto elencati documenti a firma dell'arch. Genovese Paolo, depositati agli atti del Comune e, anche se non materialmente allegati alla presente deliberazione, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

rif.	Elaborati descrittivi:	Agg./Integr.	Prot.2019
A)	Relazione tecnico-illustrativa	Dic. 2018	481
B)	Attestati di legittimazione dei Soggetti attuatori	Dic. 2018	481
B1)	Attestati di legittimazione dei Soggetti attuatori - Integraz.	Mar. 2019	2437
C1)	Assetto delle proprietà - Sostitutivo	Mar. 2019	2437
D)	Visure catastali	Dic. 2018	481
E)	Documentazione fotografica: il comparto edificatorio	Dic. 2018	481
F)	Documentazione fotografica: la strada comunale	Dic. 2018	481
G)	Pre-fattibilità tecnico-economica ed ambientale dell'intervento	Dic. 2018	481
H)	Preventivo sommario delle opere	Dic. 2018	481
H1)	Preventivo sommario delle opere	Mag. 2019	4410
H2)	Preventivo sommario delle opere	Lug. 2019	6702-6703
I1)	Tabelle e Conteggi	Mar. 2019	2437
I3)	Tabelle e Conteggi	Lug. 2019	6702-6703
N)	Aspetti geologici ed idrologici	Mar. 2019	2437
N1)	Indagini geologiche – geognostiche e geotecniche	Lug. 2019	6702-6703

rif.	Elaborati grafici:	Agg./Integr.	Prot.2019
1-(1)	Inquadramento urbanistico-territoriale e catastale: Estratti vari	Mar.2017 Dic. 2018	481
2-(2)	Inquadramento paesaggistico-ambientale ed idro-geologico	Mar.2017 Dic. 2018	481
3-(5-1) A	-Aree in cessione	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
4-(04)	Situazione attuale: Rilievo plano-altimetrico ed urbanizz. esist.	Mar.2017 Dic. 2018	481
5-(05-1)A	Esemplificazione dell'intervento: Plano-altimetria di raffronto	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
6-(06-1)A	Situazione prevista: Plano-altimetria di progetto	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
7-(07-1) A	Situazione prevista: Profilo stradale-prospetto verso monte e valle	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
8-(08-1) A	Situazione prevista: Vista d'insieme da valle	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
9-(09-1) A	Situazione prevista: Sezioni e prospetti-tipo delle costruzioni	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
10-(10-1)	Situazione prevista: Partic. costrutt.- Pianta-Sezione e Prospetto	Giu.2018 Dic. 2018	481
11-(11-1) A	Situazione attuale – Situazione prevista - Raffronto	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
12-(12)	Sezioni stradali: prima parte – Stato di fatto-Raffronto-Progetto	Dic. 2018	481
13-(13)	Sezioni stradali: seconda parte – Stato di fatto-Raffronto-Progetto	Dic. 2018	481
20	Situazione attuale: Planimetria con curve di livello	Mar. 2019	2437
21	Situazione prevista: Dislocazione delle volumetrie e poligoni di scorrim.	Mar.2019 Lug. 2019	6702-6703
22	Dimostrazione grafica calcolo della Superficie territoriale	Mar.2019	2437
23	Sezione stradale – tipo	Mar.2019	2437

#### **DATO ATTO CHE:**

- prima del rilascio del Permesso di costruire convenzionato, si rende necessario approvare lo schema di atto convenzionale;  
- la bozza di convenzione allegata alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'oggetto, così come revisionata, integrata e modificata dall'Ufficio tecnico comunale, regolamenta i rapporti fra le parti, viene materialmente allegata alla presente e prevede in particolare le condizioni di seguito sintetizzate:

-art. 5- Entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori, dovrà essere redatto il C.R.E. delle opere da parte del D.L. L'U.T.C. avrà, comunque, facoltà di seguire l'esecuzione delle opere e di avanzare al D.L. le più opportune osservazioni, così come è facoltà dell'Amm.ne Com.le prevedere la nomina di un collaudatore. L'eventuale collaudatore statico, se necessario, sarà nominato dai soggetti Attuatori, con oneri a proprio carico. Le opere pubbliche oggetto della presente Convenzione potranno essere eseguite preliminarmente e/o anche contestualmente alla realizzazione degli edifici, anche per lotti funzionali, anche corrispondenti alle singole proprietà, comunque in modo tale da non pregiudicare l'opera pubblica nel suo complesso, così come previsto dalle norme di PGT in premessa richiamate;

-art. 7- Le aree a standard che i Soggetti attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune, ammontano complessivamente a mq 553,74, così come risultanti dalla ripartizione di cui all'All. I3-“Tabelle e conteggi”;

-art. 8- A garanzia degli obblighi a carico dei Soggetti Attuatori, questi depositano garanzie fidejussorie a favore del Comune, per l'ammontare complessivo di € 354.734,85 corrispondente al Quadro Economico di cui al Preventivo Sommario delle opere (All. H – H1 – H2), con validità pari alla durata della Convenzione;

-art. 9 - La Convenzione ha la durata di cinque anni a decorrere dalla data di stipula notarile (prorogabili d'accordo entrambe le parti);

-art. 11 – I Soggetti Attuatori si assumono a proprio carico tutte le spese, le imposte e le tasse, ovvero oneri notarili, fiscali e catastali inerenti e derivanti dalla stipula della Convenzione;

-in data 18.09.2018 era già stata emessa l'Autorizzazione Paesaggistica n 142/sub/2018, previo Parere favorevole della Soprintendenza, ai sensi dell'Art.146 del DLgs 42/2004 e s.m.i., che in data 28.08.2018-prot. 17776 ha altresì rilasciato l'Autorizzazione ai sensi dell'Art.21 dello stesso DLgs 42/2004 e s.m.i.;

-in data 16.5.2019 la commissione edilizia ha espresso il parere favorevole condizionato;

-in data 9.8.2019 è stato acquisito il parere dell'Ufficio Lavori Pubblici in merito alle opere di urbanizzazione;

-in data 17.12.2019 prot. 10573 è stato acquisito il parere di Como Acqua, espresso in data 17.12.2019 – prot. n. 29746/2019 con prescrizioni;

-l'efficacia della convenzione è, comunque, subordinata alla produzione di quanto prescritto da Como Acqua srl;

#### **CONSIDERATO che:**

-per l'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 la convenzione deve essere approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale;

-l'art. 14 c. 1-bis e l'art. 33 c. 1 lett. f della L.R. 12/05, modificati dalla L.R. 18/2019, prevedono che la convenzione per l'attuazione del P.C.C. sia approvata con deliberazione di Giunta comunale;

**DATO ATTO** che ai sensi della sopra richiamata normativa il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto da:

-Capo I del Titolo IV della Part I del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;

-L.R. 12/2005 artt. 14 c. 1-bis e 33 c. 1 lett. f;

**VISTI:**

-la L.R. 12/2005 e s.m.i.;

-il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

-il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

-lo Statuto Comunale;

**ACQUISITO** il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione;

**ATTESA** la propria competenza;

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

**DELIBERA**

-le premesse vengono qui integralmente richiamate;

-di prendere atto della richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato PCC 20, presentata dai summenzionati Soggetti Attuatori nonché dei sotto elencati documenti (non materialmente allegati alla presente, ma qui integralmente richiamati):

rif.	Elaborati descrittivi:	Agg./Integr.	Prot.2019
A)	Relazione tecnico-illustrativa	Dic. 2018	481
B)	Attestati di legittimazione dei Soggetti attuatori	Dic. 2018	481
B1)	Attestati di legittimazione dei Soggetti attuatori - Integraz.	Mar. 2019	2437
C1)	Assetto delle proprietà - Sostitutivo	Mar. 2019	2437
D)	Visure catastali	Dic. 2018	481
E)	Documentazione fotografica: il comparto edificatorio	Dic. 2018	481
F)	Documentazione fotografica: la strada comunale	Dic. 2018	481
G)	Pre-fattibilità tecnico-economica ed ambientale dell'intervento	Dic. 2018	481
H)	Preventivo sommario delle opere	Dic. 2018	481
H1)	Preventivo sommario delle opere	Dic. 2018	481
H2)	Preventivo sommario delle opere	Mag. 2019	4410
I1)	Table e Conteggi	Lug. 2019	6702-6703
I3)	Table e Conteggi	Mar. 2019	2437
N)	Aspetti geologici ed idrologici	Lug. 2019	6702-6703
N1)	Indagini geologiche – geognostiche e geotecniche	Mar. 2019	2437
		Lug. 2019	6702-6703

rif.	Elaborati grafici:	Agg./Integr.	Prot.2019
1-(1)	Inquadramento urbanistico-territoriale e catastale: Estratti vari	Mar.2017 Dic. 2018	481
2-(2)	Inquadramento paesaggistico-ambientale ed idro-geologico	Mar.2017 Dic. 2018	481
3-(5-1) A	-Aree in cessione	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
4-(04)	Situazione attuale: Rilievo plano-altimetrico ed urbanizz. esist.	Mar.2017 Dic. 2018	481
5-(05-1)A	Esemplificazione dell'intervento: Plano-altimetria di raffronto	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
6-(06-1)A	Situazione prevista: Plano-altimetria di progetto	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
7-(07-1) A	Situazione prevista: Profilo stradale-prospetto verso monte e valle	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
8-(08-1) A	Situazione prevista: Vista d'insieme da valle	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
9-(09-1) A	Situazione prevista: Sezioni e prospetti-tipo delle costruzioni	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
10-(10-1)	Situazione prevista: Partic. costrutt.- Pianta-Sezione e Prospetto	Giu.2018 Dic. 2018	481
11-(11-1) A	Situazione attuale – Situazione prevista - Raffronto	Dic. 2018 –Lug. 2019	6702-6703
12-(12)	Sezioni stradali: prima parte – Stato di fatto-Raffronto-Progetto	Dic. 2018	481
13-(13)	Sezioni stradali: seconda parte – Stato di fatto-Raffronto-Progetto	Dic. 2018	481

20	Situazione attuale: Planimetria con curve di livello	Mar. 2019	2437
21	Situazione prevista: Dislocazione delle volumetrie e poligoni di scorrimento	Mar.2019 Lug. 2019	6702-6703
22	Dimostrazione grafica calcolo della Superficie territoriale	Mar.2019	2437
23	Sezione stradale – tipo	Mar.2019	2437

- di approvare lo schema di convenzione allegato al presente atto ed in particolare le condizioni di seguito sintetizzate:
  - art. 5- Entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori, dovrà essere redatto il C.R.E. delle opere da parte del D.L. L'U.T.C. avrà, comunque, facoltà di seguire l'esecuzione delle opere e di avanzare al D.L. le più opportune osservazioni, così come è facoltà dell'Amm.ne Com.le prevedere la nomina di un collaudatore. L'eventuale collaudatore statico, se necessario, sarà nominato dai soggetti Attuatori, con oneri a proprio carico. Le opere pubbliche oggetto della presente Convenzione potranno essere eseguite preliminarmente e/o anche contestualmente alla realizzazione degli edifici, anche per lotti funzionali, anche corrispondenti alle singole proprietà, comunque in modo tale da non pregiudicare l'opera pubblica nel suo complesso, così come previsto dalle norme di PGT in premessa richiamate;
  - art. 7- Le aree a standard che i Soggetti attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune, ammontano complessivamente a mq 553,74, così come risultanti dalla ripartizione di cui all'All. I3-“Tabelle e conteggi” ;
  - art. 8- A garanzia degli obblighi a carico dei Soggetti Attuatori, questi depositano garanzie fidejussorie a favore del Comune, per l'ammontare complessivo di € 354.734,85 corrispondente al Quadro Economico di cui al Preventivo Sommario delle opere (All. H – H1 – H2), con validità pari alla durata della Convenzione;
  - art. 9 - La Convenzione ha la durata di cinque anni a decorrere dalla data di stipula notarile (prorogabili d'accordo entrambe le parti);
  - art. 11 – I Soggetti Attuatori si assumono a proprio carico tutte le spese, le imposte e le tasse, ovvero oneri notarili, fiscali e catastali inerenti e derivanti dalla stipula della Convenzione;
- di prendere atto delle prescrizioni contenute nel parere di Como Acqua srl al cui adempimento è subordinata l'efficacia della convenzione;
- di dare, infine, atto che il Responsabile Tecnico competente adoterà tutti gli atti ed effettuerà gli adempimenti necessari e consequenziali alla presente deliberazione e correlati all'attuazione del presente atto.
- di comunicare in elenco il presente provvedimento ai Capogruppo Consiliari contestualmente alla sua pubblicazione.

**INDI**, con votazione unanime, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs nr 267/00.

SCHEMA DI  
CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE  
CONVENZIONATO PCC 20  
NELLA FRAZIONE CIMA DEL COMUNE DI PORLEZZA

L'anno duemilaventi, il giorno ..... del mese di ..... in  
....., nel mio studio posto in via ..... n. .... **dinanzi a**  
**me dottor** ....., Notaio in ....., iscritto nel Collegio dei Distretti  
Notarili di .....

ed alla presenza dei signori:

- .....
- .....

che intervengono al presente atto quali testimoni, aventi i requisiti di legge come mi confermano,  
sono personalmente comparsi:

**da una parte:**

- 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*)

**dall'altra parte i signori:**

- - COLOMBI FRANCESCO, nato a ..... il ..... (C.F. ....), residente a  
....., in Via ..... n. ....;
- - FACCHINETTI STEFANO, nato a ..... il ..... (C.F. ....), residente  
a ....., in Via ..... n. ....;
- - PEDRAZZANI CRISTINA - BORGONOVO VITTORIO, nati rispettivamente a  
Como il ..... (C.F. ....) e a ..... (Como) il ..... (C.F.  
.....) residenti a Porlezza- Frazione Cima (Como) in Via ..... n. ....;
- - LANFRANCONI AGOSTINO (C.F.: .....), nato a ..... (Co), il  
....., residente a Porlezza, Frazione Cima (Como), Via ....., unitamente ai  
sigg.ri LANFRANCONI ANDREA, nato a ..... (Co) il .....  
(C.F.:.....), residente a Porlezza, Frazione Cima (Como), Via ..... n. ....  
e LANFRANCONI LUCA, nato a ..... (Co) il ..... (C.F.: .....),  
residente a Porlezza, Frazione Cima (Como), Via .....
- - GUARIANTI SILVANA, nata a ..... (Como) il ..... (C.F.  
.....), residente a Porlezza, Frazione Cima (Como) in .....
- - RISI PATRICK, nato a ..... il ..... (C.F. ....), residente a ....., in  
Via ..... n. ....;

- - **GUARIENTI ALICE**, nata a ..... (Como) il ..... (C.F. ....), residente a Porlezza, (Como) in .....
- - **CITRINI CLAUDIO**, nato a Como il ..... (C.F. ....) residente a ..... (Como) in Via ....., in qualità di **tutore della Sig.ra GUARIENTI MIRCA**, nata a ..... (Como) il ..... (C.F. ....), autorizzato con atto del Giudice Tutelare n.....del.....;
- - **SELVA FRANCA**, nata a ..... (Como) il ..... (C.F. ....), residente a Porlezza(Como) in .....

(più avanti, semplicemente: *Soggetti attuatori*) e di seguito, collettivamente “**le Parti**”.

**Premesso:**

- che i suddetti Soggetti attuatori, sono rispettivamente proprietari dei seguenti fondi individuati nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Comune di Porlezza, Sezione Censuaria di Cima:

- - **COLOMBI FRANCESCO**, delle particelle identificate dai mappali n. 407 - 272, nell'insieme così coerenziate da nord in senso orario: strada - mapp. 727-521-726-211-210-strada-950;
- - **FACCHINETTI STEFANO**, della particella identificata dal mappale n. 727, nell'insieme così coerenziate da nord in senso orario: strada- mapp. 853-852-521-272;
- - **PEDRAZZANI CRISTINA - BORGONOVO VITTORIO**, della particella identificata dal mappale n. 1455, nell'insieme così coerenziate da nord in senso orario: strada com.le su tutti i lati;
- - **LANFRANCONI AGOSTINO-LANFRANCONI ANDREA-LANFRANCONI LUCA**, delle particelle identificate dai mappali nn. 852 - 853, nell'insieme così coerenziate da nord in senso orario: strada - mapp. 1583 - 281 - 523 - 521 - 727;
- - **GUARIENTI SILVANA**, delle particelle identificate dai mappali nn. 1383, 524, 281, nell'insieme così coerenziate da nord in senso orario: strada - mapp.1574-1576-523-852-853;
- - **RISI PATRICK**, delle particelle identificate dai mappali n. 1574 - 1576, nell'insieme così coerenziate da nord in senso orario: strada - mapp.1575-1577-523-281-524;
- - **GUARIENTI ALICE**, delle particelle identificate dai mappali n. 1575 - 1577, nell'insieme così coerenziate da nord in senso orario: strada -mapp. 1662-862-523-1576-1574;
- - **GUARIENTI MIRCA** (Tutore **CITRINI CLAUDIO**) delle particelle identificate dai mappali n. 1662 - 556 - 862, nell'insieme così coerenziate da nord in senso orario: strada - mapp.1663-1664-330-1370-523-1577-1575;

- - SELVA FRANCA, della particella identificata dal mappale n. 1663, nell'insieme così coerenziata da nord in senso orario: strada – mapp. 328-1664-556-1662;
- che quota parte dei suddetti terreni formano, nell'insieme, il Comparto edificatorio indicato con il n. 20 nel P.G.T. vigente del Comune di Porlezza, e precisamente:
  - **COLOMBI FRANCESCO**
    - mappale n. 407- Ha 0.03.30-parte Sem. arb. 1 R.D. € 0,85 R.A. € 0,51
    - mappale n. 272- Ha 0.08.10-parte Sem. arb. 2 R.D. € 1,67 R.A. € 0,84
    - - 1) **12.40 di cui Sup. nel comparto: mq 720**
  - **FACCHINETTI STEFANO**
    - mappale n. 727- Ha 0.06.40 Sem. arb. 2 R.D. € 1,32 R.A. € 0,66
    - - 2) **6.40 di cui Sup. nel comparto: mq 640**
  - **PEDRAZZANI CRISTINA – BORGONOVO VITTORIO**
    - - mappale n. 1455- Ha 0.09.55 Ente urbano
    - - 3) **9.55 di cui Sup. eq. nel comparto\*: mq 158,33**  
\* Tenuto conto dell'edificio esistente
  - **LANFRANCONI AGOSTINO-LANFRANCONI LUCA-LANFRANCONI ANDREA**
    - - mappale n. 852 Ha 0.02.50 Sem. arb. 2 R.D. € 0,52 R.A. € 0,26
    - - mappale n. 853 Ha 0.00.30 Sem. arb. 2 R.D. € 0,06 R.A. € 0,03
    - - 4) **2.80 di cui Sup. nel comparto: mq 280**
  - **GUARIENTI SILVANA**
    - - mappale n. 1383 Ha 0.00.60 Ente urbano Edificio esistente
    - - mappale n. 524 Ha 0.06.60 Sem. arb. 1 R.D. € 1,70 R.A. € 1,02
    - - mappale n. 281 Ha 0.04.70-parte Sem. arb. 1 R.D. € 1,21 R.A. € 0,73
    - - 5) **11.80 di cui Sup. nel comparto: mq 1.006**
  - **RISI PATRICK**
    - - mappale n. 1574 Ha 0.04.50 Sem. arb. 1 R.D. € 1,16 R.A. € 0,70
    - - mappale n. 1576 Ha 0.05.00-Parte Sem. arb. 1 R.D. € 1,29 R.A. € 0,77
    - - 6) **9.50 di cui Sup. nel comparto: mq 726**
  - **GUARIENTI ALICE**

- - mappale n. 1575 Ha 0.04.50 Sem. arb. 1 R.D. € 1,16 R.A. € 0,70
- - mappale n. 1577 Ha 0.05.00-parte Sem. arb. 1 R.D. € 1,29 R.A. € 0,77
- - 7) **9.50 di cui Sup. nel comparto: mq 700**

**GUARIENTI MIRCA**

- - mappale n. 1662 Ha 0.12.20 Sem. arb. 1 R.D. € 3,15 R.A. € 1,89
- - mappale n. 862 Ha 0.06.30-parte Sem. arb. 1 R.D. € 1,63 R.A. € 0,98
- - mappale n. 556 Ha 0.02.40-parte Prato 3 R.D. € 0,43 R.A. € 0,31
- - 8) **20.90 di cui Sup. nel comparto: mq 1.820**

**SELVA FRANCA**

- - mappale n. 1663 Ha 0.02.00 Sem. arb. 1 R.D. € 0,52 R.A. € 0,31
- - 9) **2.00 di cui Sup. nel comparto: mq 200**

- **Totale Sup. Cat. di proprietà: Ha 0.84.85 di cui Sup. territ. nel comparto PCC 20 mq 6.250,33**

- **che il suddetto Comparto unitario, nel suo insieme, risulta così essere coerenziato, da nord in senso orario: strada com.le - mappali nn. 328 - 556(parte) - 862(parte) - 1577(parte) - 1576(parte) - 281(parte) - 523 - 521 - 726 - 211 - 210 - strada com.le;**

- **che i suddetti terreni sono così pervenuti ai Soggetti Attuatori:**

-al sig. **COLOMBI FRANCESCO**, a seguito della successione del sig. Colombi Luigi, nato in ..... il ..... (C.F.: .....) apertasi il ..... e registrata a Como il ..... al n. ....;

-al sig. **FACCHINETTI STEFANO**, a seguito dell'atto di divisione a rogito del Notaio Leoni Stefano di Porlezza, in data ....., Rep.-Racc. n. ...., registrato a Menaggio (Co) il ..... al n. ....;

-ai sigg.ri **PEDRAZZANI CRISTINA-BORGONOVO VITTORIO**, a seguito dell'atto di compravendita a rogito del notaio Leoni Stefano in data ....., registrato a Menaggio (Co) il ..... al n. .... e dell'atto di compravendita a rogito del notaio Leoni Stefano in data ....., registrato a Menaggio (Co) il ..... al n. ....;

-ai sigg.ri **LANFRANCONI AGOSTINO-LANFRANCONI LUCA-LANFRANCONI ANDREA**, a seguito della successione della sig.ra Raimondi Paola, nata a ..... (Co) il ..... (C.F.: .....), apertasi il ..... e registrata a Como il ..... al n. ....;

-alla sig.ra **GUARIENTI SILVANA**, a seguito dell'atto di divisione a rogito del notaio Granzella Martino di Gravedona, in data ....., Repertorio n. ...., registrato all'Ufficio del Registro di Menaggio (Co) in data ....., al n. ....;

- al sig. **RISI PATRICK**, a seguito dell'atto di donazione a rogito del notaio Leoni Stefano di Porlezza, in data ....., Repertorio n. ...., registrato a Como il ..... al n. ....;
- alla sig.ra **GUARIENTI ALICE**, a seguito dell'atto di donazione a rogito del notaio Leoni Stefano di Porlezza, in data ....., Repertorio n. ...., registrato a Como il ..... al n. ....;
- alla sig.ra **GUARIENTI MIRCA** (Tutore **CITRINI CLAUDIO**), a seguito della successione del signor Guarienti Giovanni Battista, nato a Porlezza il ..... (C.F.: ), apertasi il ....., n. ...., registrata a Menaggio il ....., e della successione della sig.ra Chiappa Maria Angela, nata a Porlezza ..... (C.F.: ), apertasi il ....., n. ...., registrata a Como il .....
- alla sig.ra **SELVA FRANCA**, a seguito dell'atto di compravendita a rogito del notaio Prestipino Giarritta M. G. del ....., Repertorio n. ...., registrato all'Ufficio del Registro di Menaggio (Co) il ....., al n. 45 e trascritto a Como il ..... ai nn. ....;

- che il P.G.T. definitivamente approvato con Decreto del Commissario ad Acta n. 1 del 19 giugno 2015 (con avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 34 di mercoledì 19 agosto 2015) ha inserito quota-parte dell'area di proprietà dei Soggetti Attuatori, nell'ambito "T2 - Tessuto urbano di completamento" e sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC20);

- che le restanti quote-parti dei fondi di proprietà interessati sono identificate dal P.G.T. nell'ambito "Ag3 - Aree agricole di valore paesistico ed ambientale";

- che i predetti mappali 407-parte, 272-parte, 727, 1455, 852, 853, 1383, 524, 281-parte, 1574, 1576-parte, 1575, 1577-parte, 1662, 862-parte, 556-parte, 1663, ricompresi nel PCC20 del P.G.T. di Porlezza, sono oggetto della presente convenzione urbanistica per un totale di Superficie territoriale di mq6.250,33;

- che per il suddetto PCC20 il P.G.T. prevede che:

*Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cc con la sigla PCC19 e PCC20, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):*

*- realizzazione a carico dei soggetti attuatori dell'allargamento della strada comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione;*

*- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, dell'allargamento stradale è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;*

*- l'attuazione dei PCC19 e 20 deve essere preceduta dall'approvazione di un pre-progetto relativo all'intero comparto edificatorio del singolo PCC con il quale devono essere recepite le seguenti prescrizioni specifiche:*

- la dislocazione delle volumetrie deve evitare fenomeni di interferenze per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio e garantire la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi caratterizzanti il sito;
  - va garantita la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, che connotano il versante;
- le previsioni del Permesso di Costruire Convenzionato e dei relativi obblighi sopra riportati, possono essere attuate per lotti funzionali, a condizione che i singoli interventi non pregiudichino l'opera pubblica nel suo complesso;
- prevedere azioni di mitigazione come indicato dall'art. 17 delle presenti Norme;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
- o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 0,60
- o Rapporto di copertura: Rc - 25%
- o Altezza massima: Hmax - ml. 7,50
- o Rapporto di permeabilità: Rp - 50%

- che in forza del Tipo di frazionamento del ..... protocollo n..... (prot. comunale ..... del .....) i suddetti mappali sono stati suddivisi e hanno dato origine ai seguenti mappali ricompresi nel P.C.C. 20:

- **COLOMBI FRANCESCO**

- mappale n. ....	Ha .....	Sem. arb. 1	R.D. € .....	R.A. € .....
- mappale n. ....	Ha .....	Sem. arb. 2	R.D. € ....	R.A. € .....
- mappale n. ....	Ha .....	Sem. arb. 1	R.D. € .....	R.A. € .....
- mappale n. ....	Ha .....	Sem. arb. 2	R.D. € ....	R.A. € .....
- - 1)	<b>12.40</b>	<b>Superficie nel PCC 20: mq 720</b>		

- **FACCHINETTI STEFANO**

- mappale n. ....	Ha.....	Sem. arb. 2	R.D. € ....	R.A. €.....
- mappale n. ....	Ha.....	Sem. arb. 2	R.D. € ....	R.A. €.....
- - 2)	<b>6.40</b>	<b>Superficie nel PCC 20: mq 640</b>		

- **PEDRAZZANI CRISTINA - BORGONOVO VITTORIO**

- - mappale n.....	Ha .....	Ente urbano		
- - mappale n.....	Ha .....	Ente urbano		
- - 3)	<b>09.55</b>	<b>Superficie nel PCC 20: mq 158,33</b>		
		<b>*Tenuto conto dell'edificio esistente</b>		

- **LANFRANCONI AGOSTINO-LANFRANCONI LUCA-LANFRANCONI ANDREA**

- - mappale n. 852	Ha 0.02.50	Sem. arb. 2	R.D. € 0,52	R.A. € 0,26
- - mappale n. 853	Ha 0.00.30	Sem. arb. 2	R.D. € 0,06	R.A. € 0,03

- - 4) 2.80 Superficie nel PCC 20: mq 280

- **GUARIENTI SILVANA**

- - mappale n. 1383 Ha 0.00.60 Ente urbano Edificio esistente  
- - mappale n. .... Ha ..... Sem. arb. 1 R.D. .... R.A. € .....  
- - mappale n. 281-Parte Ha 0.04.70 Sem. arb. 1 R.D. € 1,21 R.A. € 0,73  
- - mappale n. .... Ha ..... Sem. arb. 1 R.D. .... R.A. € .....  
- - 5) 11.80 Superficie nel PCC 20: mq1.006

- **RISI PATRICK**

- - mappale n. .... Ha ..... Sem. arb. 1 R.D. € ..... R.A. € .....  
- - mappale n. .... Ha ..... Sem. arb. 1 R.D. € ..... R.A. € .....  
- - mappale n. 1576Parte Ha 0.05.00 Sem. arb. 1 R.D. € 1,29 R.A. € 0,77  
- - 6) 09.50 Superficie nel PCC 20: mq 726

- **GUARIENTI ALICE**

- - mappale n. .... Ha 0.04.50 Sem. arb. 1 R.D. € ..... R.A. € .....  
- - mappale n. .... Ha 0.04.50 Sem. arb. 1 R.D. € ..... R.A. € .....  
- - mappale n. 1577Parte Ha 0.05.00 Sem. arb. 1 R.D. € 1,29 R.A. € 0,77  
- - 7) 09.50 Superficie nel PCC 20: mq 700

- **GUARIENTI MIRCA**

- - mappale n. .... Ha 0.12.20 Sem. arb. 1 R.D. .... R.A. € .....  
- - mappale n. .... Ha 0.04.50 Sem. arb. 1 R.D. € ..... R.A. € .....  
- - mappale n. 862Parte Ha 0.06.30 Sem. arb. 1 R.D. € 1,63 R.A. € 0,98  
- - mappale n. 556Parte Ha 0.02.40 Prato 3 R.D. € 0,43 R.A. € 0,31  
- - 8) 20.90 Superficie nel PCC 20: mq1.820

- **SELVA FRANCA**

- - mappale n. .... Ha 0.02.00 Sem. arb. 1 R.D. € ..... R.A. € .....  
- - mappale n. .... Ha 0.02.00 Sem. arb. 1 R.D. € ..... R.A. € .....  
- - 9) 2.00 Superficie nel comparto: mq 200

- Totale Sup. Cat. di proprietà: Ha 0.84.85 di cui Sup. territoriale nel PCC 20 mq 6.250,33

- che i Signori COLOMBI FRANCESCO, FACCHINETTI STEFANO, PEDRAZZANI CRISTINA-BORGONOVO VITTORIO, LANFRANCONI AGOSTINO-RAIMONDI PAOLA, GUARIENTI SILVANA, RISI PATRICK, GUARIENTI ALICE, GUARIENTI MIRCA (Tutore CITRINI CLAUDIO), SELVA FRANCA, in qualità di Soggetti attuatori, hanno presentato in data 24.01.2019 al prot. 745, l'istanza di PCC20, 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 a seguito della morte della sig.ra RAIMONDI PAOLA, in data ....., alla stessa sono subentrati i figli, sigg. ri LANFRANCONI LUCA e LANFRANCONI ANDREA;
- che il Comune di Porlezza in data 07.02.2019, con nota prot. n. 1286, ha richiesto integrazioni agli elaborati presentati;
- che i Soggetti Attuatori, hanno trasmesso in data 14.03.2019 al prot. n. 2437, la documentazione integrativa in base alla richiesta del Comune;
- che il progetto di PCC20, in data 06.05.2019, è stato sottoposto alla Commissione Edilizia che ha espresso Parere sospensivo;
- che il Comune di Porlezza in data 06.05.2019, con nota prot. n. 4163, ha comunicato il suddetto parere chiedendo le documentazioni necessarie a sottoporre nuovamente il progetto alla Commissione Edilizia;
- che i Soggetti Attuatori hanno presentato in data 14.05.2019 al prot. n. 4410, l'ulteriore documentazione integrativa richiesta;
- che il progetto di PCC20, in data 16.05.2019, è stato nuovamente sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che ha espresso Parere favorevole condizionato, comunicato con nota in pari data prot. n. 4516;
- che in data 25.07.2019, al prot. n. 6702-6703, i Soggetti Attuatori hanno trasmesso gli elaborati e le documentazioni adeguati ed aggiornati a seguito del suddetto Parere favorevole della Commissione Edilizia;

- che in data 18.09.2018 era già stata emessa l'Autorizzazione Paesaggistica n 142/sub/2018, previo Parere favorevole della Soprintendenza, ai sensi dell'Art.146 del DLgs 42/2004 e s.m.i., che in data 28.08.2018-prot. 17776 ha altresì rilasciato l'Autorizzazione ai sensi dell'Art.21 dello stesso DLgs 42/2004 e s.m.i.;
- che in data 9.8.2019 è stato acquisito il parere dell'Ufficio Lavori Pubblici in merito alle opere di urbanizzazione;
- che in data 17.12.2019 prot. 10573 è stato acquisito il parere di Como Acqua, espresso in data 17.12.2019 – prot. n. 29746/2019 con prescrizioni e precisamente:
  - 1) Consegna delle tavole tecnologiche di progetto relative a:
    - i) le reti tecnologiche interne alla proprietà privata, quali rete idrica con ubicazione dei contatori al limite della proprietà pubblica, rete di fognatura e acque grigie con relativa origine dei punti di scarico, posizione della vasca Imhoff atta a pretrattare gli scarichi prodotti, posizione della/e stazione/i di pompaggio interne al PCC 20 e innesti nella fognatura pubblica, con indicazione delle dimensioni del pozzetto di calma;
    - ii) le reti tecnologiche da realizzare sulla strada oggetto dell'ampliamento, distanze orizzontali e profondità di posa, nonché i diametri previsti, con indicazione del tipo di materiale di rinterro, la posizione delle saracinesche di sezionamento e degli idranti in previsione.
  - 2) L'approvvigionamento da rete idrica comunale per soddisfare i bisogni dei nuovi edifici residenziali deve avvenire per i soli usi domestici; l'alimentazione di piscine, irrigazione e quant'altro deve avvenire con altre modalità.
- **che l'efficacia della presente convenzione è, comunque, subordinata alla produzione di quanto prescritto da Como Acqua srl;**
- **che il Comune di Porlezza ha approvato il Pre-progetto generale e lo Schema di Convenzione del PCC20 con Delibera della Giunta Comunale n.....del.....esecutiva ai sensi di legge;**

**Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:**

#### IN PRIMO LUOGO

#### Art. 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

## Art. 2 – Oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato

Il Permesso di Costruire Convenzionato riguardante il comparto edificatorio identificato nel P.G.T. del Comune di Porlezza con la sigla P.C.C. n. 20, ha per oggetto il pre-progetto generale ed unitario relativo all'intero comparto edificatorio e l'adeguamento della viabilità, consistente nell'allargamento della strada comunale esistente nonché la realizzazione delle opere a rete connesse (sotto-servizi), da eseguirsi come opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi riguardanti le costruzioni a destinazione residenziale previste nei diversi lotti.

Le previsioni del Permesso di Costruire Convenzionato potranno attuarsi, anche per lotti-stralcio funzionali corrispondenti alle singole proprietà costituenti nell'insieme il suddetto comparto edificatorio, come previsto dall'art. 46.7 delle Disposizioni Normative e come più avanti specificato.

## Art. 3 – Elaborati del Pre-progetto

Al Pre-progetto generale ed unitario propedeutico dei singoli Permessi di Costruire sono allegati i seguenti elaborati:

<i>Elaborati descrittivi:</i>			
- A)	Relazione tecnico-illustrativa		Agg. Dicembre 2018
- B)	Attestati di legittimazione dei Soggetti attuatori		Agg. Dicembre 2018
- B1)	Attestati di legittimazione dei Soggetti attuatori -Integrazione		Integraz. Marzo 2019
- C1)	Assetto delle proprietà - Sostitutivo		Marzo 2019
- D)	Visure catastali		Agg. Dicembre 2018
- E)	Documentazione fotografica: il comparto edificatorio		Agg. Dicembre 2018
- F)	Documentazione fotografica: la strada comunale		Agg. Dicembre 2018
- G)	Prefattibilità tecnico-economica ed ambientale dell'intervento		Dicembre 2018
- H)	Preventivo sommario delle opere		Dicembre 2018
- H1)	Preventivo sommario delle opere -Integrazione		Integraz. Maggio 2019
- H2)	Preventivo sommario delle opere		Integraz. Agg. Luglio 2019
- I1)	Tabelle e Conteggi - Sostitutivo		Marzo 2019
- I3)	Tabelle e Conteggi		Agg. Luglio 2019
- N)	Aspetti geologici ed idrologici		Marzo 2019
- N1)	Indagini geologiche – geognostiche e geotecniche		Integraz Luglio 2019
 <i>Elaborati grafici:</i>			
- 1-(01)	Inquadramento urbanistico-territoriale e catastale: Estratti vari	Scale varie	Marzo2017-Agg. Dicembre 2018
- 2-(02)	Inquadramento paesaggistico-ambientale ed idro-geologico	1:1000	Marzo 2017-Agg. Dicembre 2018
- 3-(5-1)A	Aree in cessione	1: 200	Giugno 2018-Dicembre 2018 –Agg. Luglio 2019
- 4-(04)	Situazione attuale: Rilievo plano-altimetrico ed urbanizz. esist.	1:200	Marzo 2017-Agg. Dicembre 2018
- 5-(5-1)A	Esemplificazione dell'intervento: Plano-altimetria di raffronto	1.200	Giugno 2018-Dicembre 2018 –Agg. Luglio 2019
- 6-(6-1)A	Situazione prevista: Plano-altimetria di progetto	1:200	Giu.2018-Dic. 2018-Maggio 2019–Agg.Lugli2019
- 7-(7-1)A	Situazione prevista: Profilo stradale-prospetto verso monte e valle	1:200	Giu.2018-Dic. 2018-Marzo 2019–Agg. Lugli2019
- 8-(8-1)A	Situazione prevista: Vista d'insieme da valle	1:200	Giugno 2018-Dicembre 2018 –Agg. Luglio 2019

-	9-(9-1)A Situazione prevista: Sezioni e prospetti-tipo delle costruzioni Marzo 2019–Lugl 2019	1:200	Giu. 2018-Agg. Dic. 2018-
-	10-(10-1) Situazione prevista: Partic. costrutt.- Pianta-Sezione e Prospetto	1:50	Giugno 2018-Agg. Dicembre 2018
-	11-(11-1)A Situazione attuale – Situazione prevista - Raffronto Luglio 2019	1:400	Giugno 2018-Agg. Dic. 2018-Agg.
-	12-(12) Sezioni stradali: prima parte – Stato di fatto-Raffronto-Progetto	1:50	Novem. 2017-Agg. Dicembre 2018
-	13-(13) Sezioni stradali: seconda parte – Stato di fatto-Raffronto-Progetto	1:50	Novem. 2017-Agg. Dicembre 2018
-	20 Situazione attuale: Planimetria con curve di livello	1:400	Marzo 2019
-	21-A Situazione prevista: Dislocazione delle volumetrie e poligoni di scorrim.	1:400	Marzo 2019 –Agg. Luglio 2019
-	22 Dimostrazione grafica calcolo della Superficie territoriale	1:400	Marzo 2019
-	23 Sezione stradale – tipo	1:50	Marzo 2019

**Detti elaborati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati, e sono conservati nell'archivio digitale del Comune di Porlezza.**

Il Comparto si attua coerentemente alle indicazioni generali e specifiche contenute nei suddetti elaborati grafici e descrittivi del Pre-progetto e nella Convenzione.

Il Pre-progetto urbanistico-edilizio definisce le connotazioni plano-volumetriche, tipomorfologiche e funzionali generali ed unitarie, con indicazione del posizionamento e dell'ingombro degli edifici, delle coperture e delle aree libere; esso ha sostanzialmente valore di progetto definitivo-prescrittivo per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, ovvero il tracciato stradale ed il suo adeguamento, così come per gli accessi carrabili ed i sotto-servizi previsti, mentre assume valore di progetto di massima-orientativo per quanto riguarda gli edifici previsti.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, dopo la sua approvazione, potrà essere oggetto di ulteriori specificazioni, sulla base delle indicazioni dell'Amministrazione comunale e degli Enti gestori dei servizi, ai fini della stesura del progetto esecutivo, in modo da apportare le eventuali e necessarie migliorie, in sede di rilascio del Permesso di Costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'Art. 17, comma 3, lett. c, del D.P.R. 380/2001.

Le eventuali future modificazioni plano-volumetriche del Pre-progetto generale, derivanti dai singoli progetti edilizi approvati, in analogia con quanto previsto dall'Art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., non costituendo variazioni essenziali non necessiteranno di una nuova approvazione dello stesso Pre-progetto.

In particolare:

- Le murature di sostegno con paramento in pietra naturale, potranno avere, ove necessario, altezza superiore a m. 2,50, senza prevedere terrazzamenti intermedi, in particolare quelle di sostegno del tracciato stradale considerato che parte della muratura a valle funge anche da parapetto stradale;
- le distanze delle costruzioni dalla strada pubblica di accesso, potranno, ove necessario essere ridotte rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici, sempre nell'ambito del poligono di scorrimento, facendo riferimento ai limiti di proprietà precedenti l'allargamento stradale e le cessioni effettuate;
- la quota di impostazione dei piani terra degli edifici e l'articolazione delle coperture, potrà variare in modo da adeguarsi nel miglior modo all'andamento plano-altimetrico del terreno, ed alle necessità di parcheggio, nel rispetto dell'altezza massima prevista;

- piccoli spostamenti e modificazioni non sostanziali degli accessi carrabili e/o la previsione di nuovi accessi pedonali, potranno essere previsti contestualmente agli interventi relativi alle singole proprietà, fermo restando il rispetto degli arretramenti necessari per la manovra e l'interscambio degli automezzi;
- stante il già previsto accorpamento degli accessi carrabili, sarà possibile prevedere anche l'accorpamento dei lotti interessati dagli stessi, ovvero delle volumetrie e degli edifici previsti, in modo da formare un'unica costruzione;
- sarà altresì parimenti possibile trasferire tutta o parte della volumetria da un lotto all'altro limitrofi, sulla base delle specifiche esigenze dei proprietari-soggetti attuatori;

#### **Art. 4- Realizzazione delle opere**

**Le parti si danno reciprocamente atto che le opere pubbliche a carico dei Soggetti Attuatori consistono nella realizzazione dell'allargamento della strada comunale esistente, intervallata dai necessari accessi carrabili e pedonali, oltre alle opere a rete connesse (sotto-servizi).**

**I Soggetti Attuatori hanno presentato, attraverso il citato Pre-progetto, lo Studio di fattibilità tecnico-economica ed il Progetto definitivo, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato relativo, tra l'altro, alle suddette opere pubbliche e si impegnano a presentare il progetto esecutivo entro 6 mesi dalla stipula della presente Convenzione e a dare corso alla realizzazione delle opere previste, entro 6 mesi dall'approvazione di detto progetto esecutivo da parte della Giunta comunale.**

**Le parti esplicitamente convengono che i termini suindicati sono da considerarsi perentori e che comunque i lavori dovranno essere ultimati entro i termini di validità della Convenzione, ai sensi del successivo art. 9, salvo quanto previsto dal successivo art. 5 per quanto riguarda la sola pavimentazione di rifinitura della strada.**

**In caso di mancato rispetto dei predetti termini, l'Amministrazione comunale potrà sostituirsi ai Soggetti attuatori per la realizzazione delle opere pubbliche a loro carico, introitando la fidejussione prevista al successivo art. 8.**

**I Soggetti Attuatori nomineranno, con oneri a proprio carico:**

- il Progettista e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione;
- il Direttore dei lavori che dovrà redigere il C.R.E. (Certificato di Regolare Esecuzione);
- il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione;

**I suddetti professionisti, ed altri che saranno eventualmente richiesti dalla tipologia delle opere, dovranno redigere la documentazione prevista dalla normativa vigente.**

#### **Art. 5 - Certificato di Regolare Esecuzione - Collaudo**

**Entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori, dovrà essere redatto il Certificato di Regolare Esecuzione delle opere da parte del Direttore dei lavori.**

**L'Ufficio Tecnico Comunale avrà, comunque, facoltà di seguire l'esecuzione delle opere e di avanzare al D.L. le più opportune osservazioni, così come è facoltà dell'Amm.ne Com.le prevedere la nomina di un collaudatore. L'eventuale collaudatore statico, se necessario, sarà nominato dai soggetti Attuatori, con oneri a proprio carico.**

Le opere pubbliche oggetto della presente Convenzione potranno essere eseguite preliminarmente e/o anche contestualmente alla realizzazione degli edifici, anche per lotti funzionali, anche corrispondenti alle singole proprietà, comunque in modo tale da non pregiudicare l'opera pubblica nel suo complesso, così come previsto dalle norme di PGT in premessa richiamate. Resta inteso che l'agibilità degli stessi immobili sarà subordinata alla verifica della funzionalità delle opere, per quanto riguarda gli allacciamenti e l'accessibilità carrabile e pedonale.

Il solo completamento della pavimentazione stradale potrà essere eventualmente eseguito anche successivamente al termine di validità della Convenzione e comunque entro i termini di scadenza dei titoli abilitativi per le costruzioni ancora da eseguirsi o completarsi, in modo da consentire l'accessibilità non invasiva dei mezzi d'opera. Le istanze relative all'ottenimento dei suddetti titoli abilitativi dovranno però essere presentate, anche solo limitatamente alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, entro i termini di validità della stessa Convenzione.

#### **Art. 6 - 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 indicati, il contributo sul costo di costruzione per la realizzazione delle residenze 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 e secondarie sarà calcolato secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta dei titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi privati.

Le parti esplicitamente convengono che potranno essere soggette a scomputo le somme relative alla quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovute a seguito dei titoli abilitativi, considerato che le opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico dei Soggetti Attuatori sono di importo largamente superiore.

#### **Art. 7- Dotazione di aree per servizi - Standard - Urbanizzazioni - Cessioni**

I Soggetti Attuatori cedono gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione dell'allargamento stradale, di cui al "SECONDO LUOGO" del presente atto, giusto il richiamato Tipo di Frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate di Como - Servizi Catastali, in data..... al numero ..... di protocollo.

Le aree a standard che i Soggetti attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune, ammontano complessivamente a mq 553,74, così come risultanti dalla ripartizione di cui all'All. I3-*"Tabelle e conteggi"* e come indicato al successivo art. 1 di cui al Secondo luogo del presente atto.

Contestualmente alla predetta cessione, viene concessa a favore dei Proprietari-Soggetti attuatori l'occupazione delle aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste. Dette aree ritorneranno nel pieno possesso del Comune a seguito della redazione del C.R.E.

Le spese per frazionamenti catastali, le spese notarili – tecniche – fiscali e dunque tutte le spese occorrenti, saranno a carico dei Soggetti attuatori, sollevando il Comune dalla corresponsione di ulteriori oneri aggiuntivi, oltre che da ogni onere in merito ad eventuali contenziosi con le proprietà confinanti.

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.**

Qualora nella fase esecutiva e/o di emanazione del C.R.E., si dovesse rilevare una diversa superficie delle aree e questa risultasse inferiore, la differenza potrà essere monetizzata.

Resta inteso che la superficie reale delle suddette aree potrà differire da quella catastale (nominale) nei limiti della tolleranza di legge.

**La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute e delle opere afferenti realizzate sarà a carico del Comune a decorrere dal suddetto C.R.E., sollevando i Soggetti attuatori da ogni onere e responsabilità in tal senso. Questi a loro volta si assumeranno gli stessi oneri di manutenzione relativamente alle aree non cedute e dei sotto-servizi afferenti, così come della pavimentazione stradale ancora da completarsi.**

La manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione stradale passerà a carico del Comune una volta definitivamente ultimata, così come previsto al precedente art. 5, previo verifica della sua regolare esecuzione.

#### **Art. 8 - Polizza fideiussoria. Garanzie – Inadempienze.**

A garanzia degli obblighi a carico dei Soggetti Attuatori, questi depositano, garanzie fidejussorie assicurative e/o bancarie a favore del Comune (che ne dà ricevuta), per l'ammontare complessivo di € 354.734,85 (Euro Trecentocinquantaquattromilasettecentotrentaquattro/85), corrispondente al Quadro Economico di cui al *Preventivo Sommario delle opere* (All. H – H1 – H2), con validità pari alla durata della Convenzione, **stipulate come di seguito riportato**, e precisamente:

-**COLOMBI FRANCESCO**, garanzia.....n.....del....., dell'importo di €51.472,03 (Euro Cinquantunomilaquattrocentosettantadue/03), rideterminato, considerando anche la compensazione derivante dall'incidenza delle aree cedute di cui al secondo luogo, in €..... (Euro.....);

-**FACCHINETTI STEFANO**, garanzia.....n.....del..... dell'importo di €45.725,32 (Euro Quarantacinquemilasettecentoventicinque/32) rideterminato, considerando anche la compensazione derivante dall'incidenza delle aree cedute di cui al secondo luogo, in €..... (Euro.....);

-**PEDRAZZANI CRISTINA-BORGONOVO VITTORIO**, garanzia.....n.....del....., dell'importo di €11.316,04 (Euro Undicimilatrecentosedici/04) rideterminato, considerando anche la compensazione

derivante dall'incidenza delle aree cedute di cui al secondo luogo, in €.....  
(Euro.....);

-RISI PATRICK, garanzia.....n.....del..... dell'importo di €51.897,71 (Euro Cinquantunomilaottocentonovantasette/71) rideterminato, considerando anche la compensazione derivante dall'incidenza delle aree cedute di cui al secondo luogo, in €..... (Euro.....);

- GUARIENTI ALICE, garanzia.....n.....del..... dell'importo di €50.017,61 (Euro Cinquantamiladiciassette/61) rideterminato, considerando anche la compensazione derivante dall'incidenza delle aree cedute di cui al secondo luogo, in €..... (Euro.....);

-GUARIENTI MIRCA (Tutore CITRINI CLAUDIO) garanzia.....n.....del..... dell'importo di 130.010,32 (Euro Centotrentamiladieciquattro/32) rideterminato, considerando anche la compensazione derivante dall'incidenza delle aree cedute di cui al secondo luogo, in €..... (Euro.....);

-SELVA FRANCA, garanzia.....n.....del..... dell'importo di €14.295,81 (Euro Quattordicimiladuecentonovantacinque/81) rideterminato, considerando anche la compensazione derivante dall'incidenza delle aree cedute di cui al secondo luogo, in €..... (Euro.....);

**I suddetti importi sono stati ripartiti con riferimento alla quota percentuale di Superficie Territoriale (Volumetria edificabile) di ciascun Soggetto Attuatore, tenendo altresì conto della rinuncia alla compartecipazione alle spese per la realizzazione delle opere pubbliche in oggetto, da parte dei Sigg.ri Lanfranconi e Guarienti Silvana, così come riportato nell'elaborato "Tabelle e Conteggi" (All. I1 - I3).**

In virtù della possibilità che il Q.E. vari nel livello di progettazione esecutiva, come previsto ex lege, i Soggetti Attuatori si impegnano ad aumentare la garanzia della fidejussione, qualora l'ammontare dello stesso Q.E. risulti superiore a €354.734,85, previa semplice e motivata richiesta del Comune.

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, 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 proporzionalmente ridotta a seguito dell'emanazione del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvo essere definitivamente svincolata, per la parte residua, una volta completata anche la pavimentazione stradale, previa certificazione del Direttore dei lavori.

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:

- il mancato rispetto dei termini perentori di cui al precedente art. 4;
- 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;

#### **Art. 9 - Durata della Convenzione**

La presente Convenzione ha la durata di cinque anni a decorrere dalla data di stipula notarile (prorogabili d'accordo entrambe le parti).

#### **Art. 10 - Deroga - Recesso - Trasferimento degli obblighi convenzionali**

I Soggetti Attuatori si dichiarano in grado di assumere gli obblighi contenuti nella presente Convenzione, per i quali si impegnano nei confronti del Comune, per sé, i loro 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 dai Soggetti attuatori.

Nel caso di trasferimento parziale, i Soggetti Attuatori resteranno comunque solidalmente obbligati 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. 11 - Spese

I Soggetti Attuatori si assumono 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 P.C.C.

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

All'uopo, i Soggetti Attuatori richiedono il trattamento fiscale più favorevole in conformità alle norme vigenti, ed in particolare quelle relative all'attuazione degli strumenti urbanistici.

## IN SECONDO LUOGO

### ART. 1

I sigg.ri **Colombi Francesco, Facchinetti Stefano, Pedrazzani Cristina-Borgonovo Vittorio, Guarienti Silvana, Risi Patrik, Guarienti Alice, Guarienti Mirca (Citrini Claudio), Selva Franca**, quali pieni ed esclusivi proprietari, in adempimento ed in esecuzione della Convenzione di cui al **"PRIMO LUOGO"** del presente atto, cedono e trasferiscono a titolo gratuito al Comune di Porlezza, che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili, ovvero gli appezzamenti di terreno, privi di capacità edificatoria, per complessivi mq 553,74, identificati dai mappali in Comune di Porlezza, Sezione Censuaria di Cima, così distinti nel Foglio 9 del Catasto Terreni:

- **COLOMBI FRANCESCO**, le particelle identificate dai mappali n. ....per un totale di **mq 75,70**;  
Coerenze in corpo unico da nord in senso orario.....
  
- **FACCHINETTI STEFANO**, la particella identificata dal mappale n. .... per un totale di **mq 16,93**;  
Coerenze in corpo unico da nord in senso orario.....
  
- **PEDRAZZANI CRISTINA - BORGONOVO VITTORIO**, la particella identificata dal mappale n. .... per un totale di **mq 67.15**; Coerenze in corpo unico da nord in senso orario.....

- **GUARIENTI SILVANA**, la particella identificata dal mappale n. .... per un totale di mq **64,04**;  
Coerenze in corpo unico da nord in senso orario.....
- **RISI PATRICK**, la particella identificata dal mappale n. .... per un totale di mq **48,89**;  
Coerenze in corpo unico da nord in senso orario.....
- **GUARIENTI ALICE**, la particella identificata dal mappale n. .... per un totale di mq **55,04**;  
Coerenze in corpo unico da nord in senso orario.....
- **GUARIENTI MIRCA** (Tutore **CITRINI CLAUDIO**) la particella identificata dal mappale n. .... per un totale di mq **170,63**;  
Coerenze in corpo unico da nord in senso orario.....
- **SELVA FRANCA**, la particella identificata dal mappale n. .... per un totale di mq **55,36**;  
Coerenze in corpo unico da nord in senso orario.....

## ART. 2

Ad ogni effetto fiscale ed al fine dell'iscrizione della presente cessione a repertorio, tenuto conto del valore proposto per le aree in cessione, pari ad € 90,00/mq ( Euro novanta/00 al metro quadrato),

- il signor **COLOMBI FRANCESCO** dichiara che il valore di quanto ceduto è pari ad €6.813,00 (Euro.....), di cui €..... (Euro.....) per il mappale.....ed €..... (Euro.....) per il mappale.....;
- il signor **FACCHINETTI STEFANO** dichiara che il valore di quanto ceduto per il mappale..... è pari ad €1.523,70 (Euro.....);
- i signori **PEDRAZZANI CRISTINA-BORGONOVO VITTORIO**, dichiarano che il valore di quanto ceduto per il mappale.....è pari ad €6.043,50 (Euro.....);
- la signora **GUARIENTI SILVANA** dichiara che il valore di quanto ceduto per il mappale.....è pari ad €5.763,60 (Euro.....);
- il signor **RISI PATRICK** dichiara che il valore di quanto ceduto per il mappale.....è pari ad €4.400,10 (Euro.....);

- la signora **GUARIENTI ALICE** dichiara che il valore di quanto ceduto per il mappale.....è pari ad €4.953,60 (Euro.....);

- il signor **CITRINI CLAUDIO** dichiara che il valore di quanto ceduto per il mappale.....è pari ad €15.356,70 (Euro.....);

- la signora **SELVA FRANCA** dichiara che il valore di quanto ceduto per il mappale.....è pari ad €4.982,40 (Euro.....);

### ART. 3

La cessione a titolo gratuito è fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni loro accessione, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente.

### ART. 4

I cedenti assumono le garanzie di legge, garantiscono che quanto trasferito non è attualmente affittato a terzi e che risulta libero da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e da vincoli di ogni specie, nonché da diritti di prelazione vantati da terzi.

### ART. 5

I Comparenti, per quanto possa occorrere, rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

### ART. 6

Ai sensi dell'art. 30 secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, i **cedenti** esibiscono il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porlezza in data.....che, in originale, si allega al presente Atto e dichiarano che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alle aree stesse.

I cedenti dichiarano altresì che le aree in oggetto non sono soggette al vincolo di cui all'articolo 10, primo comma, della legge 21 novembre 2000 numero 353.

---

### CLAUSOLE COMUNI

## **Controversie - Foro competente - Riferimenti a leggi e regolamenti**

Eventuali controversie sull'interpretazione e l'attuazione della presente Convenzione, che non si risolvano d'intesa tra le parti, saranno deferite al G.A. ai sensi degli artt. 7 e 133 del c.p.a.

Le parti eleggono fin d'ora il loro domicilio, rispettivamente presso il Municipio e presso i rispettivi domicili fiscali.

Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente.

Il Soggetti Attuatori chiedono le agevolazioni fiscali previste dall'art. 20 della Legge 10/1977, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici fiscali più favorevoli.

Il presente atto è la precisa completa e fedele espressione della volontà delle Parti e si compone di n. .... facciate intere e dell'ultima fin qui.

### **Letto, approvato e sottoscritto**

Porlezza, lì.....

Per il Comune.....

### **I Proprietari-Soggetti attuatori**

Colombi Francesco.....

Facchinetti Stefano.....

Pedrazzani Cristina.....Borgonovo Vittorio.....

Lanfranconi Agostino.....Lanfranconi Luca.....Lanfranconi Andrea.....

Guarienti Silvana.....

Risi Patrik.....

Guarienti Alice.....

Guarienti Mirca (Citrini Claudio).....

Selva Franca.....

Letto, confermato e sottoscritto.

PRESIDENTE  
F.to ERCULIANI SERGIO

II VICE SEGRETARIO COMUNALE  
F.to DOTT.SSA GIANOTTI SILVIA

**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

II VICE SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA GIANOTTI SILVIA



**COMUNE DI PORLEZZA**  
Provincia di Como

**ATTO N. 39 DEL 30-06-2020**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PCC 20.**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto responsabile della pubblicazione SILVIA GIANOTTI certifica che copia del presente atto viene pubblicato il giorno 14-07-2020 all'Albo Pretorio ove rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi sino al 29-07-2020.

Addì, 14-07-2020

Il Responsabile della pubblicazione  
GIANOTTI SILVIA

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