

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO N.2 (P.A. 2) NEL COMUNE DI PORLEZZA

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 DeA Investimenti Srl** con sede a Menaggio (Co), Via C. Vigoni Mylius n. 1 (P.I.:02552260131), qui rappresentata dal signor **Diego De Ascentis**, nato a Como, il 31.07.1976, residente a Menaggio (Co) in Via Monsignor E. Danieli n. 11/A (C.F.: DCSDGI76L31C933P), **nella sua qualità di Amministratore unico**, autorizzato al seguente atto in base ai poteri conferitegli dallo Statuto sociale (più avanti, semplicemente: **Soggetto attuatore unico, ai fini degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione**);
 - **la sig.ra Taricco Anna Maria**, nata a Porlezza il 25.10.1939 (C.F.: TRC NMR 39R65 G889Z);
 - **la sig.ra Conforti Carla**, nata a Valsolda il 01.11.1958 (C.F.: CNF CRL 58S41 C936A);
- (più avanti semplicemente: **Soggetti attuatori, relativamente alle possibilità edificatorie nei rispettivi lotti di proprietà**)
- di seguito, collettivamente "le Parti".**

Premesso:

1- Che la società DeA Investimenti Srl è proprietaria dei seguenti fondi individuati nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni **del Censuario di Tavordo**, in tutto o in parte ricompresi nel **P.A. 2:**

- mappale n. 2896	Ha 0.23.72	Sem. 2	R.D. € 9,19	R.A. € 5,51
- mappale n. 2898	Ha 0.04.30	Sem. arb. 2	R.D. € 1,67	R.A. € 1,00
- mappale n. 562	Ha 0.32.70	Sem. 2	R.D. € 12,67	R.A. € 7,60
- mappale n. 573	Ha 0.16.70	Area urb. (fabbricato n.573Sub 1-Cat. A3-2 -8 vani -Rend. € 388,38 e n.573Sub 2- Cat. C6-1 di 657 mq - Rend. €3494,92)		
- mappale n. 576	Ha 0.16.30	Sem. 2	R.D. € 6,31	R.A. € 3,79
oltre alle seguenti aree limitrofe o prossime al Comparto:				
- mappale n. 569	Ha 0.06.60	Prato 2	R.D. € 2,22	R.A. € 2,39
- mappale n. 1005	Ha 0.01.10	Prato 2	R.D. € 0,37	R.A. € 0,40
- mappale n. 1450	Ha 0.00.60	Prato 2	R.D. € 0,20	R.A. € 0,22
- mappale n. 571	Ha 0.28.90	Sem. 2	R.D. € 11,19	R.A. € 6,72
- mappale n. 1458	Ha 0.15.50	Prato 2	R.D. € 5,20	R.A. € 5,60

- mappale n. 575	Ha 0.28.10	Sem. 2	R.D. € 10,88	R.A. € 6,53
- mappale n. 581	Ha 0.30.90	Sem 2	R.D. € 11,97	R.A. € 7,18

2- Che la stessa società DeA Investimenti srl è proprietaria dei seguenti fondi individuati nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Censuario di Porlezza in tutto o in parte ricompresi nel P.A. 2:

- mappale n. 1515	Ha 0.16.20	Prato 3	R.D. € 5,44	R.A. € 2,93
- mappale n. 1514	Ha 0.36.50	Prato 3	R.D. € 12,25	R.A. € 6,60
- mappale n. 4760	Ha 0.38.00	Prato 2	R.D. € 13,74	R.A. € 13,74
- mappale n. 4764	Ha 0.00.30	Prato 2	R.D. € 0,11	R.A. € 0,11
- mappale n. 4762	Ha 0.24.90	Prato 2	R.D. € 9,00	R.A. € 9,00

oltre alle seguenti aree limitrofe o prossime al Comparto:

- mappale n. 4761	Ha 0.01.00	Prato 2	R.D. € 0,36	R.A. € 0,36
- mappale n. 4763	Ha 0.00.90	Prato 2	R.D. € 0,33	R.A. € 0,33
- mappale n. 2989	Ha 0.01.40	Prato 3	R.D. € 0,47	R.A. € 0,25
- mappale n. 2990	Ha 0.00.30	Prato 3	R.D. € 0,10	R.A. € 0,05
- mappale n. 2992	Ha 0.00.20	Prato 2	R.D. € 0,07	R.A. € 0,07
- mappale n. 4794	Ha 0.10.35	Prato 2	R.D. € 3,74	R.A. € 3,74
- mappale n. 4795	Ha 0.00.75	Prato 2	R.D. € 0,27	R.A. € 0,27

3-Che i suddetti terreni sono pervenuti alla società DeA Investimenti Srl:

- **quanto ai mappali nn. 2896 (ex1348b) – 2992 - 562 – 573 – 576 – 569 – 1005 – 1450 – 571 – 1458 – 575 – 581, a seguito della compravendita a rogito del Notaio Ennio Dell’Era in data 01.03.2001, Rep. 41128, registrato a Menaggio il 21.03.2001 al n. 101 e trascritto a Como in data 26.03.2001 ai nn. 6655 RG e 4931 RP.**
- **quanto ai mappali nn. 2898 (ex. 2691b) – 1515 – 2990, a seguito della compravendita a rogito del Notaio Stefano Leoni in data 28.05.2002, Rep. 35257, registrato a Menaggio il 11.06.2002 al n. 227 e trascritto a Como in data 19.06.2002 ai nn. 15476 RG e 10588 RP. (con lo stesso atto del Notaio Leoni è stata altresì costituita servitù di passo carrabile e pedonale e per la posa di servizi tecnologici a carico del mappale n. 569).**
- **quanto ai mappali nn. 1514 – 2989 e 4760 – 4764 – 4762 – 4761 – 4763 - 4794 – 4795 (ex 1535), a seguito della compravendita a rogito del Notaio Ennio Dell’Era in data 16.01.2002, Rep. 46232, registrato a Menaggio il 14.02.2002 al n.....e trascritto a Como in dataai nn. RG eRP.**

4- Che la sig.ra Taricco Anna Maria è proprietaria del seguente fondo individuato nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Censuario di Tavordo, interamente ricompreso nel P.A.2:

- mappale n. 572	Ha 0.21.70	Prato 2	R.D. €7,28	R.A. € 7,84
------------------	------------	---------	------------	-------------

5- Che il suddetto terreno è pervenuto alla sig.ra Taricco a seguito della successione testamentaria al sig. Manzolini Ferdinando deceduto a il 22.01.1997, registrata all' U.T. di Como dell'Agenzia delle Entrate-Sportello di Menaggio, il 24.10.1997 al n. 382-Vol. 9990, accettata con verbale a rogito del Notaio Maria Grazia Prestipino il, n.di Rep e n. di Racc.

6- Che la sig.ra Conforti Carla è proprietaria dei seguenti fondi individuati nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni del **Censuario di Tavordo**, interamente ricompresi nel **P.A.2**:

- - mappale n. 563 Ha 0.08.50 Prato 2 R.D. € 2,85 R.A. € 3,07
- - mappale n. 1449 Ha 0.08.20 Prato 2 R.D. € 2,75 R.A. € 2,96

7- Che i suddetti terreni sono pervenuti alla sig.ra Conforti a seguito della legittima successione alla sig.ra Battaglia Maria Rosa, deceduta a Porlezza il 30.06.2015, registrata all' U.T. di Como dell'Agenzia delle Entrate-Sportello di Menaggio, il 23.06.2016 al n. 1852-Vol. 9990, accettata con verbale a rogito del Notaio Stefano Leoni il 20.06.2016, n. 92762 di Rep e n. 20013 di Racc.

8-Che i predetti mappali n. 2896-parte (per mq 2.188), 2898 (per mq 430), 562 (per mq 3.270), 576-parte (per mq 938), con destinazione T2-Tessuto Urbano Consolidato di Completamento, di complessivi mq 6.826

unitamente ai mappali nn. n. 1515-parte (per mq 768), 1514-parte (per mq 1.741), 4760-parte (per mq 2.308), 4764 (per mq 30), 4762 (per mq 2.490), con destinazione ST1 – Attrezzature pubbliche e di interesse comune di complessivi mq 7377, tutti di proprietà DeA Investimenti SrL per un totale di mq 14163(mq 6.826 + mq 7.377),

così come il predetto mappale n 572 (per mq. 2.170), con destinazione T2-Tessuto Urbano Consolidato di Completamento proprietà della sig.ra Taricco Anna Maria

ed i mappali nn. 563 (per mq850), 1449 (per mq 820) con destinazione T2-Tessuto Urbano Consolidato di Completamento di complessivi mq 1.670, proprietà della sig.ra Conforti Carla,

sono ricompresi nel perimetro del Comparto indicato con la sigla P.A. 2 nel Piano delle Regole del P.G.T. di Porlezza e ne costituiscono la Superficie Territoriale per un totale complessivo di mq. 18.003, (mq 14.163 + mq 2.170 + mq 1.670);

9- Che il Comparto P.A. 2 è soggetto a pianificazione attuativa da approvarsi da parte della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ed è oggetto della presente Convenzione urbanistica;

10- Che la Convenzione riguarda anche le aree limitrofe o prossime al P.A.2, con destinazione Agricola di interesse strategica -AG3-, tutti di proprietà DeA Investimenti SrL, senza che le stesse costituiscano Superficie Territoriale, ovvero i predetti mappali nn. 1515-parte (per mq 852), 1514-parte (per mq 1.909), 4760-parte (per mq 1.492), 4794 (per mq 1.035), di mq 5.288, comunque annessi al P.A. 2,

ed i mappali nn. 2896-parte (per mq 184), 573-parte (per mq 535), 571 (per mq 2.890), 1458 (per mq 1.550), 575 (per mq 2.810), 581 (per mq 3.090), esclusi dal perimetro del P.A. 2;

11- Che la stessa Convenzione riguarda altresì altri fondi limitrofi al Comparto P.A.2, già destinati a strada per complessivi mq 1.115, di cui mq 660- Strada privata sterrata, diramazione di Via Ferrovia (mapp.569), mq 380 facenti parte della Via dei Mazzi (mappali 2990, 2989, 2992, 4761, 4763) e mq75 – pista ciclabile (mapp. 4794), anch'essi tutti di proprietà DeA Investimenti SrL;

12- Che della suddetta Superficie Territoriale complessivamente ricompresa nel comparto P.A. 2 di mq. 18.003 (mq14.163 + mq 2.170 + mq 1.670):

- **mq 14.163 (mq 6.826 + mq7.337) pari al 78,67%, è di proprietà della società DeA Investimenti SrL;**
- **mq 2.170, pari al 12,05%, è proprietà della sig.ra Taricco Anna Maria;**
- **mq 1.670, pari al 9,28%, è proprietà della sig.ra Conforti Carla;**

13- Che l'art. 46, comma 7 delle Disposizioni Normative del PGT per il suddetto Piano Attuativo prevede che:

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla PA2, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'attuazione di uno strumento urbanistico preventivo comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in atto pubblico (convenzione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005):

- *cessione gratuita delle aree a standard ST1 inserite nel perimetro del PA, nonché delle aree adiacenti o prossime all'ara a standard e ricadenti in ambito agricolo, costituenti di fatto un unico ambito della superficie catastale di 12.595mq;*
- *cessione dell'area e realizzazione delle relative opere, a carico dei soggetti attuatori, a scomputo degli oneri, di uno spazio pubblico in fregio alla Via Calbiga da definirsi funzionalmente e dimensionalmente in sede di approvazione del PA;*
- *della volumetria complessiva realizzabile, esclusa l'edilizia convenzionata, il 10% minimo deve essere obbligatoriamente destinato ad attività ricettive;*
- *la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, delle opere è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo delle stesse è a carico del Comune;*
- *prevedere azioni di mitigazione come indicato dall'art. 17 delle presenti norme anche su aree di proprietà esterne al perimetro del PA inserite in zona AG3;*
- *per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistico/edilizi sono:*
 - *Indice di fabbricabilità Territoriale: $I_t - mc/mq 0,40 + 0,15$ come indice di premialità per l'edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 17, comma 1 e dell'art. 18 del DPR 380/2001 + 6.500 mc per il recupero volumetrico di aree industriali dismesse;*
 - *Rapporto di copertura massimo: $R_c - 30\%$*
 - *Altezza massima: $H_{max} - ml 9,50$*
 - *Rapporto di permeabilità: $R_p - 15\%$*

14- Che la volumetria edificabile nel Comparto P.A.2 è quindi complessivamente di mc. 10.701,20, di cui:

- **mc 9.165,20** (14.163mq x 0,40mc/mq + 3.500mc per recupero volumetria edificio esistente), ovvero 14.163 mq, **pari al 85,65%, afferente i Lotti di proprietà della società DeA Investimenti SrL;**
- **mc 868** (2.170mq x 0,40mq), **pari al 8,11%, afferente il Lotto di proprietà della sig.ra Taricco Anna Maria;**
- **mc 668** (1.670mq x 0,40mc/mq), **pari al 6,24%, afferente il Lotto di proprietà della sig.ra Conforti Carla;**

15- Che la società DeA Investimenti SrL, ha presentato in data al prot. n.....uno Schema preliminare di Piano Attuativo, redatto 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 e dall'Ing. Angelo Rava, con studio professionale a Lenno, in Via Delmati n. 28, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Como al n. 705A.

16- Che il suddetto Schema preliminare è stato contestualmente messo a disposizione delle sigg.re Taricco Anna Maria e Conforti Carla, tramite i rispettivi legali, che hanno successivamente espresso parere favorevole per il prosieguo dell'iter istruttorio, indicando le precisazioni relative agli aspetti tipo-morfologici delle future costruzioni e sulla tempistica relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione recepite negli elaborati della Proposta di Piano;

17- Che il suddetto Schema preliminare è stato discusso, analizzato ed approfondito nel corso di diversi incontri tenutisi presso gli Uffici comunali, a seguito dei quali è stato trasposto nella Proposta di Piano ai fini dell'adozione e della successiva approvazione da parte della Giunta comunale sulla base dell'iter previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

18- Che la società DeA Investimenti SrL, ha presentato in data al prot. n.....la definitiva Proposta di Piano completa di tutti i necessari elaborati grafici e documentali, redatta dall'Arch. Paolo Genovese e dall'Ing. Angelo Rava, inoltrandone contestualmente copia anche alle sigg.re Taricco e Conforti e per esse ai rispettivi legali, ai fini delle ulteriori verifiche da parte loro.

19- Che il progetto di Piano Attuativo in data, è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che ha espresso il seguente parere:

.....

20- Che in datala Commissione Paesaggio si è espressa sull'Esame dell'Impatto Paesistico con il seguente parere.....

21- Che in datal'Ufficio Lavori Pubblici ha espresso il proprio parere favorevole in merito alle opere di urbanizzazione;

22- Che il Comune di Porlezza ha adottato il Piano Attuativo con Delibera della Giunta comunale n.del....., dichiarata immediatamente eseguibile.

23- 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 Convenzione, sono stati liberamente depositati presso gli uffici comunali dal....., affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare nei 15 giorni successivi eventuali osservazioni;

24- 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, da traspirarsi in un atto notarile da sottoscrivere ad opera di tutte le Parti interessate;

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 della presente Convenzione e quindi oggetto della medesima.

Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione del Comparto P.A. 2 in frazione Tavordo, lungo Via Calbiga, che prevede la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale ed in parte a destinazione commerciale e turistico-ricettiva da edificarsi nelle aree *T2-Tessuto urbano di completamento*;

Art. 2) Elaborati del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati testuali e grafico-progettuali redatti dall'Arch. Paolo Genovese, con recapito professionale a Porlezza, Via lungolago Matteotti n. 21-b, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Como al n. 918 e dall'Ing. Angelo Rava, con recapito professionale a Lenno, in Via Delmati n. 28, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Como al n. 705:

- Relazione tecnico-illustrativa
- Documentazione fotografica
- Titoli di proprietà e legittimazione
- Visure catastali
- Norme tecniche attuative integrative

- Studio di pre-fattibilità tecnico-ambientale
- Esame dell'impatto paesistico
- Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione
- L) Standards–Cessioni–Contributo di costruzione: Tabelle e conteggi
- M) Note relative al ciclo integrato delle acque
- N) Relazione sull'invarianza idraulica
- Tav.1P) – Inquadramento territoriale: Estratti fotogrammetrici – Ortofoto;
- Tav.2P) – Inquadramento Urbanistico: Estratto P.G.T. e Disposizioni normative;
- Tav.3P) – Inquadramento Paesaggistico-Ambientale: Estratti Fattibilità geologica e Classificazione acustica – Vincoli – Destinazioni d'uso
- Tav.4P) – Inquadramento Catastale ed Assetto proprietario: Estratti mappa Catasto terreni;
- Tav.5P) – Plano-altimetria di rilievo con urbanizzazioni esistenti (PUGSS) (prot. 3842)
- Tav.6P) – Plano-volumetria generale dell'intervento (prot. 3356)
- Tav.7P) – Poligoni di scorrimento -Profili e sezioni schematiche (prot. 3356)
- Tav.8P) – Planimetria con oo.uu.- Sezione stradale –tipo (prot. 3842)
- Tav.9P) – Planimetria catastale: Aree a standard e da cedere (prot. 3842)
- Schema di Convenzione;

Art. 3) **Descrizione degli interventi**

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione da parte dei proprietari e dei loro aventi diritto a qualsiasi titolo, di edifici di varia tipologia per una volumetria complessiva massima di 11.232 mc, e precisamente:

mc. 9.165,20 nei lotti n. 1-2-3 di proprietà della società DeA Investimenti Srl;

mc 668 nel lotto n. 4 di proprietà della sig.ra Conforti Carla;

mc 868 nel lotto n. 5 di proprietà della sig.ra Taricco Anna Maria;

Art. 4) **Accordo convenzionale-Condizioni attuative**

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

La società Dea Investimenti Srl si obbliga e si impegna con il presente atto:

- Alla stesura del Piano Attuativo, dalla presentazione della Proposta per l'adozione da parte della Giunta e fino all'approvazione da parte della stessa Amministrazione com.le, che sarà condotta a totale cura della stessa società, comprese le spese relative alla predisposizione degli elaborati ed a tutte le prestazioni tecniche connesse e necessarie per le operazioni catastali, i frazionamenti e per la Convenzione notarile.
- Parimenti saranno a carico della società DeA Investimenti Srl la progettazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade-marciapiedi-parcheggi-verde-sotto-servizi);

- Tutte le suddette opere di uso pubblico e/o di interesse pubblico, quindi anche quelle funzionali ai lotti di proprietà delle sig.re Taricco Anna Maria e Conforti Carla, saranno realizzate a totale cura e spese della società DeA Investimenti srl, sui terreni di sua proprietà, interni al perimetro del P.A 2 o limitrofi e prossimi allo stesso, salvo la striscia necessaria per la realizzazione (sempre a cura della stesa società) del marciapiede in fregio alla proprietà Taricco, lungo Via Calbiga.
- La stessa società DeA Investimenti Srl si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Porlezza tutte le aree a standard previste per l'attuazione del comparto, così come lo spazio di pubblica fruizione previsto dalle Disposizioni normative per l'ambito in oggetto, e ad assolvere nei confronti dello stesso Comune le eventuali monetizzazioni, così come qualsiasi onere e spesa derivante e connessa.
- Di conseguenza anche la fideiussione, a garanzia della regolare esecuzione delle suddette opere, è presentata ed addebitata completamente, solo ed esclusivamente, alla suddetta società, che solleva quindi le sig.re Taricco Anna Maria e Conforti Carla, da qualsiasi obbligo, onere e spesa derivante dalla presente Convenzione direttamente attribuibile loro eventualmente anche in via solidale.

Art. 5) Vincoli

Il comparto in oggetto 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. 6) 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 dovrà essere 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. 7) Opere di urbanizzazione.

La società DeA Investimenti Srl si obbliga a realizzare le opere costituenti le urbanizzazioni, così come previste negli elaborati progettuali per un importo complessivo delle opere da Quadro Economico di €

362.800,00 (Euro Trecentosessantaduemilaottocento/00), comprensive di I.V.A. e Spese Tecniche, afferenti le opere cosiddette primarie.

Tale importo sarà da aggiornare a seguito delle eventuali revisioni e modifiche che saranno apportate a seguito del livello di progettazione definitiva-esecutiva.

Tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione a servizio dei lotti 4 e 5 (di proprietà delle Signore Taricco e Conforti al momento della presentazione della proposta) ed a carico della Soc. Dea investimenti Srl – tra cui le opere necessarie per garantire l'accessibilità e per la dotazione dei sotto-servizi afferenti il lotto intercluso della sig.ra Conforti, così come quelle relative alla realizzazione del marciapiede in fregio alla proprietà della sig.ra Taricco - **dovranno essere realizzate prima del completamento delle costruzioni previste all'interno dei singoli lotti di proprietà delle stesse.**

Art. 8) **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 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.

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, salvo la realizzazione della pista ciclo-pedonale, che, essendo legata all'area di pubblica fruizione in cessione e non strettamente funzionale a specifici edifici, dovrà essere completata e collaudata entro 5 anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

Art. 9) **Contributo di costruzione - Oneri di urbanizzazione – Esenzioni -**

-Per le destinazioni residenziali, la quota del contributo di costruzione, riferito alle urbanizzazioni primarie ammonta complessivamente ad Euro 18.862,76 (mc. 6.665,20 x 2,30 €/mc + mc.868 x 2,30 €/mc + mc.668 x 2,30 €/mc);

-Per le destinazioni residenziali, la quota del contributo di costruzione, riferito alle urbanizzazioni secondarie ammonta complessivamente ad **Euro 27.310** (mc. 6.665,20x 3,33 €/mc + mc. 868 x 3,33 €/mc + mc. 668 x 3,33 €/mc);

-Per le destinazioni commerciali, la quota del contributo di costruzione, riferito alle urbanizzazioni primarie ammonta complessivamente a circa **Euro 13.277,28** (1.250 mc :3 m x 31,84 €/mq)

-Per le destinazioni commerciali, la quota del contributo di costruzione, riferito alle urbanizzazioni secondarie ammonta complessivamente a circa **Euro 6.234,15** (1.250 mc :3 m x 14,95 €/mq)

-Per le destinazioni turistico-ricettive, la quota del contributo di costruzione, riferito alle urbanizzazioni primarie ammonta complessivamente a circa **Euro 5.370,96** (1.250 mc :3 m x 12,88 €/mq)

-Per le destinazioni turistico-ricettive, la quota del contributo di costruzione, riferito alle urbanizzazioni secondarie ammonta complessivamente a circa **Euro 5.370,96** (1.250 mc :3 m x 12,88 €/mq)

Gli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti, sono quindi pari ad € 76.426,11.

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 comunque 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 di cui la società Dea Investimenti Srl si è fatta carico, anche in nome e per conto delle proprietà Taricco e Conforti, risultano di importo superiore.

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., sarà calcolato in base a quanto stabilito dal D.M. 10 maggio 1977, come per legge.

Art. 10) Dotazione di aree per servizi – Standard – Urbanizzazioni – Cessioni

In modo da soddisfare 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, relativamente alle destinazioni residenziali;

- 100% della slp per le destinazioni commerciali, terziarie ed assimilabili;

ed allo stesso modo soddisfare la dotazione minima dei parcheggi pubblici, prevista dall'art. 23.1 delle Disposizioni normative del P.G.T., per le destinazioni previste nel P.A. 2, ovvero

- 1 posto-auto per ciascuna unità abitativa prevista per gli edifici pluri-familiari;

- 1 posto-auto ogni 50mq di slp per gli esercizi commerciali di vicinato;

- 1 posto-auto ogni 4 posti-letto per le attività turistico-ricettive;

la società DeA investimenti Srl cede gratuitamente al Comune:

- **l'area a cavallo della Via dei Mazzi e della pista ciclabile** (mappali nn. 1515 di mq1620 -1514 di mq3650 – 4760 di mq3800 – 4762 di mq2490 – 4794 di mq1035) **in parte a standard St-1 ed in parte ricadente in ambito agricolo AG-3, esplicitamente indicata nelle Disposizioni Normative, per un totale di 12.595 mq, oltre all'area di cui al mappale 4764 di mq 30,00;**

- **l'area a destinazione agricola AG-3** (mappale n. 581) **di 3.090mq, quale standard.** Tale cessione supplementare si aggiunge alla previsione di uno spazio di pubblica fruizione in fregio a Via Calbiga, previsto dalle suddette Disposizioni Normative;

- **le aree destinate alla viabilità primaria di mq. 1145,50** (comprendenti il mappale n. 569 di 660mq), **marciapiede (mq240), percorsi ciclo-pedonali (mq 704), verde primario (mq112) e piazzuola ecologica (mq23) per un totale di mq 2.224,50;**

- **le aree per parcheggi pubblici per un totale di mq. 680,50;**

- **le aree già destinate alla viabilità** (mappali 2990, 2989, 2992, 4761, 4763) **per un totale di mq. 380 facenti parte della Via Dei Mazzi, nonché il mappale n. 4795 di mq 75 facente parte della pista ciclabile esistente;**

Il totale delle aree in cessione, costituenti la dotazione primaria del P.A. 2 è quindi di pari a 3.360,00 mq, ovvero (2.224,50 + 680,50 + 380,00 + 75,00).

- **le aree che la società DeA Investimenti Srl cede gratuitamente al Comune, assolvendo pienamente anche quanto dovuto per i lotti di proprietà delle signore Taricco Anna Maria e Conforti Carla, ammontano quindi complessivamente a 19.019,00 mq.**

- **La sig.ra Taricco Anna Maria cede gratuitamente al Comune una striscia di terreno pari a mq 56 ca., ai fini della realizzazione, da parte della DeA Investimenti Srl, del marciapiede lungo Via Calbiga;**

-le aree complessivamente cedute al Comune sono quindi pari a 19.075,00 mq (19.019,00+56,00) di cui 15.715,00 mq a standard e 3.360,00 mq per le suddette dotazioni primarie, senza nulla dovere in quanto a ulteriori monetizzazioni.

Le aree in cessione di cui sopra derivano dai frazionamenti del protocollo n.....
(prot.del);

Contestualmente alla predetta cessione, viene concessa a favore della Sioc. Dea Investimenti Srl l'occupazione delle aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste.

Dette aree passeranno in possesso del Comune a seguito del CRE, salvo le suddette aree già previste dalle Disposizioni Normative a pari a mq 12.595, che vengono cedute direttamente sin d'ora con la firma della presente Convenzione ed entrano immediatamente nel pieno possesso dell'amm.ne Com. le.

Le spese per frazionamenti catastali, spese notarili – tecniche – fiscali e dunque tutte comprese, saranno a carico della Società DeA Investimenti Srl, sollevando il Comune, così come le sig.re Taricco Anna Maria e Conforti Carla 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.

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 sotto-servizi afferenti.

Art. 11) **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.

In particolare, non costituiranno comunque varianti le modifiche plano-volumetriche e tipo-morfologiche riguardanti gli edifici previsti all'interno dei singoli lotti che saranno autorizzati con appositi titoli abilitativi edilizi, così come previsto nelle Norme tecniche attuative del P.A.2, integrative delle Disposizioni del vigente P.G.T.

Art. 12) **Polizza fideiussoria. Garanzie - Inadempienze**

La società DeA Investimenti Srl presenta all'atto della stipula della presente Convenzione, la polizza fideiussoria n. del stipulata ai sensi della normativa vigente presso..... dell'importo di € 435.360,00 (pari all'importo stimato per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione di € 362.800,00 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 € 435.360,00, previa semplice e motivata richiesta del Comune ed in tal senso sarà redatto l'atto di fideiussione.

La fideiussione 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.

Tra l'altro, costituisce inadempimento, ai sensi del comma precedente, la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione così come definite e disciplinate dai precedenti art. 7-8.

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 procedente nei seguenti casi:

- in presenza di reiterate e gravi violazioni delle norme convenzionali,
- 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 11 della presente;

Art. 13) 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

Art. 14) **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, sollevando da ogni da ogni obbligo diretto ed indiretto le sig.re Taricco Anna Maria e Conforti Carla.

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. 15) **Spese**

La società DeA Investimenti Srl 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 della stessa società.

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

Art. 16) **Controversie - Foro competente**

Eventuali controversie riguardanti la presente Convenzione, che non si risolvano d'intesa tra le parti e che non rientrino nella giurisdizione esclusiva del G.A., 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. 17) 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. 16-17 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