

SCHEMA DI CONVENZIONE

Repubblica Italiana

L'anno 2022 il giorno del mese di innel mio studio in Via, n., avanti a me dott., Notaio iscritto presso il Collegio Notarile di, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia delle parti e con il mio consenso, sono presenti:

1) nato a, il, domiciliato per la carica presso il Municipio che, in rappresentanza del Comune di Blevio (nel prosieguo denominato "Comune"), interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'area tecnica del Comune di Blevio, C.F. 00565430139, munito degli occorrenti poteri in forza del Decreto Sindacale n. del che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto *sub A*;

2), nato a, il, C.F., il quale interviene al presente atto non in proprio bensì nella sua qualità di della Como Iniziative Immobiliari s.r.l., con sede in (.....), via, n., Codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese con il n., munito degli occorrenti poteri in forza di che, in estratto autentico, si allega alla presente *sub B*;

Como Iniziative Immobiliari s.r.l. è di seguito denominata anche "Soggetto Attuatore". Como Iniziative Immobiliari s.r.l. e il Comune di Blevio sono di seguito congiuntamente denominati anche come "Parti".

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

-----**PREMESSO CHE**-----

a) Il Soggetto Attuatore è titolare dei seguenti terreni e fabbricati siti in Comune di Blevio e distinti al Catasto del medesimo Comune come segue:

AMBITO AF:

abitazione C.F. 1850 C.T. 1851

deposito C.F. 5260

deposito C.T. 4406

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

abitazione C.T. 1653

terreni limitrofi C.T. 1427 – 5101 – 5102 – 5154 - 4812 – 1648 – 4002 – 1655 - 4003

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:

abitazione C.F. 1847 - 1848

terreni limitrofi C.T.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO ATR3

ATR3 C.T. 1657 - 1661 - 1656 – 1662

AMBITO DI VALORE AMBIENTALE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

abitazione C.F. 4429

depositi C.F. 5257

terreni limitrofi C.T. 1829 – 1830 - 5256

CT 5299 - 5300 - 5155 - 5301 - 4939 - 5081 - 5076 -

di seguito unitariamente indicati anche come “comparto attuativo”.

b) Il Soggetto Attuatore ha presentato in data 05.11.2019 con pec n. 3708, una proposta preliminare di trasformazione del comparto attuativo in variante al PGT.

c) Con deliberazione n. 71 in data 13.11.2019 la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento di formazione della proposta di Piano Attuativo formulata dal Soggetto Attuatore e Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dello stesso.

d) Con deliberazione n. 72 in data 13.11.19 n. la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento di formazione della proposta di Piano Attuativo formulata dal Soggetto Attuatore e Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dello stesso, ha altresì nominato l'autorità competente e procedente nel procedimento di VAS;

e) Il Soggetto Attuatore ha messo a disposizione dell'Autorità competente, che l'ha condiviso, il documento di scoping della proposta preliminare di Piano Attuativo che è stato messo a disposizione di tutti i soggetti interessati e, in data, 16.12.2019 si è tenuta la prima Conferenza di valutazione.

f) In data 07/05/2020, il Soggetto Attuatore ha dunque presentato la proposta di Piano Attuativo completandola alla luce di quanto emerso nel corso della prima Conferenza di Valutazione.

g) L'Autorità procedente d'intesa con l'Autorità competente hanno dunque pubblicato sul SIVAS il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica del Piano Attuativo che sono stati messi a disposizione

di tutti i soggetti interessati per sessanta giorni consecutivi dal 7.05.2020 al 6.07.2021 e non sono state presentate osservazioni.

h) In data 14.07.2020 si è tenuta la seconda Conferenza di Valutazione.

i) In data 17.11.2021, si è tenuta la terza seduta della Conferenza di Valutazione;

j) In data 13.09.2021 l'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità procedente, alla luce della proposta di PA e Rapporto Ambientale, ha formulato il proprio parere motivato.

k) Con deliberazione n. 28 del 17.11.2021, il Consiglio Comunale ha adottato la proposta di Piano Attuativo di cui alla lettera f).

l) Detta deliberazione, unitamente agli allegati, al Rapporto Ambientale, alla Sintesi non tecnica e al parere motivato preliminare, è stata depositata per trenta giorni consecutivi, dal ... 2021 al ... 2021.

m) A seguito del ricevimento dei pareri espressi nel procedimento di approvazione del piano attuativo, rispettivamente, della Provincia di Como n. 64/22 prot. ric. 1/04/2022 n. 1269 e della Regione Lombardia approvato con la dgr n. XI/6145/22, il Soggetto Attuatore ha effettuato un ulteriore approfondimento progettuale studiando una soluzione migliorativa sia sotto il profilo della quantità dell'edificazione originariamente prevista (significativamente inferiore rispetto a quella inizialmente ipotizzata) sia sotto il profilo della distribuzione dei volumi e quindi della compatibilità paesaggistica e ambientale.

n) In data 26.10.2022 (riferimento protocollo SUAP REP_PROV_CO/CO-SUPRO 154439/26-10-2022) il Soggetto Attuatore ha pertanto chiesto di procedere alla riadozione della proposta di Piano Attuativo migliorativa sopra descritta.

o) Con deliberazione n. del ... 2022, il Consiglio Comunale ha adottato la proposta di Piano Attuativo di cui alla lettera m).

p) Del deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio in data e pubblicato sul quotidiano di interesse locale in data, nonché sul sito web del Comune e sul portale regionale PGTWEBMULTIPLAN con l'avvertenza che, durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha la facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro trenta giorni consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

- q) Nel predetto termine sono state presentate n. osservazioni/***oppure*** non sono state presentate osservazioni.
- r) Con deliberazione n. ... del ... 2022, il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni presentate e approvato definitivamente la proposta di Piano Attuativo adottato ed il relativo schema di convenzione/ ***oppure*** con deliberazione n. ... del ... 2022 il Consiglio Comunale approvato definitivamente la proposta di Piano Attuativo adottato ed il relativo schema di convenzione.
- s) Il Piano Attuativo garantisce una dotazione di aree a standard e prevede il pagamento di un contributo di costruzione sufficienti per destinare all'uso turistico ricettivo, in tutte le forme previste dalla L.R. n. 27/2015, tutti gli edifici previsti dal progetto di Piano Attuativo nel comparto attuativo.
- t) Poiché la dotazione di aree standard ed il contributo di costruzione così come determinati nei successivi capitoli, sono maggiori rispetto a quelli necessari per utilizzare con destinazione residenziale, in tutto o in parte, gli edifici previsti dal progetto di Piano Attuativo nel comparto attuativo, sussistono le condizioni per impiegare i medesimi sia per l'uso turistico ricettivo, in tutte le forme previste dalla L.R. n. 27/2015, sia per l'uso residenziale.
- u) Il Soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni e gli obblighi contenuti nella presente convenzione e s'impegna nei confronti dell'Amministrazione Comunale, per sé, per i propri successori e aventi causa.

Tutto ciò premesso e considerato, i comparenti convengono e stipulano quanto segue.

1) Premesse e allegati.

Le premesse e gli elaborati allegati formano parte integrante ed essenziale della presente convenzione.

2) Destinazioni.

2.1 In tutto il comparto attuativo ed in ogni edificio che è stato e/o sarà realizzato all'interno dello stesso secondo il progetto di P.A., sono ammesse indistintamente la destinazione residenziale e quella turistico recettiva, in tutte le forme previste dalla L.R. n. 27/2015 e sue eventuali successive modificazioni. Negli edifici e/o nelle unità immobiliari destinate a residenza è ammesso l'esercizio delle attività turistico ricettive non alberghiere compatibili con tale destinazione.

2.2 Sono altresì ammesse tutte le destinazioni complementari od accessorie che integrino o rendano possibili le destinazioni d'uso principali di cui al punto 2.1, a cominciare, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, dalla ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande, e commercio al dettaglio su una superficie di vendita non superiore a mq. 150.

2.3 Le destinazioni di cui ai punti 2.1 e 2.2 possono sempre coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra senza necessità di adeguamento della dotazione di standard e di integrazione del contributo di costruzione.

2.4 Sono escluse unicamente le destinazioni d'uso agricola, industriale e artigianato, servizi di interesse generale nelle articolazioni S1, S4, S8, S9 e S10 e terziario commercio nelle articolazioni T2, T4 e T5 previste dal PGT.

3) Disciplina delle edificazioni.

3.1 L'edificazione, subordinatamente al rilascio dei titoli edilizi previsti dalla normativa *pro tempore* vigente, potrà avvenire in conformità alle previsioni contenute negli elaborati che, in copia originale, si trovano allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. del e depositati presso la segreteria del Comune di Blevio, e di seguito indicati:

0. ELABORATI PRELIMINARI

- 0.1 Relazione urbanistica e paesaggistica
- 0.2 Relazione geologica
- 0.3 Relazione viabilistica
- 0.4 Relazione agronomica
- 0.5 Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica

1. STATO DI FATTO

- 1.1 Inquadramento territoriale
- 1.2 Stato di fatto: identificazione catastale e rilievo
- 1.3a Stato di fatto: sezioni
- 1.3b Stato di fatto: sezioni ambientali
- 1.3c Stato di fatto: sezioni ambientali
- 1.4 Stato di fatto: documentazione fotografica

1.5 Rilievo volumi

1.6 Accesso agli atti: documenti

2. SITUAZIONE VIGENTE

2.1 Stralcio previsioni urbanistiche vigenti

2.2 Regole di attuazione vigenti

3. PROGETTO

3.1 Progetto: variante urbanistica

3.2a Progetto: uso delle aree (via Caronti)

3.2b Progetto: uso delle aree (piazza)

3.3 Progetto: planivolumetrico

3.4a Progetto: sistemazione aree verdi strategia di intervento

3.6b Progetto: sistemazione aree verdi

3.6a Progetto: urbanizzazioni generali (allacci valletti)

3.6b Progetto: urbanizzazioni (polifunzionale)

3.6c Progetto: urbanizzazioni (piazza)

3.7 Fotoinserimento

3.8 Scheda normativa

3.9a Progetto: sezione AA

3.9b Progetto: sezione BB

3.9c Progetto: schema di prospetto

5. MODIFICHE PGT

5.1a PGT vigente stralcio documenti di piano tavola DP 10

5.1b PGT variante stralcio documenti di piano tavola DP 10

5.2a PGT vigente stralcio documenti di piano tavola DP 10.1

5.2b PGT variante stralcio documenti di piano tavola DP 10.1

5.3a PGT vigente stralcio piano delle regole PR1

5.3b PGT variante stralcio piano delle regole PR1

5.4a PGT vigente stralcio piano delle regole PR2

- 5.4b PGT variante stralcio piano delle regole PR2
- 5.5a PGT vigente stralcio piano dei servizi PS1
- 5.5b PGT variante stralcio piano dei servizi PS1
- 5.6a PGT vigente stralcio piano dei servizi PS2
- 5.6b PGT variante stralcio piano dei servizi PS2
- 5.7a PGT vigente stralcio piano geologico tav.7c
- 5.7b PGT variante stralcio piano geologico tav.7c
- 5.8a PGT vigente stralcio piano geologico tav.8c
- 5.8b PGT variante stralcio piano geologico tav 8c

3.2 Più specificamente al comparto attuativo si applicano gli indici edificatori e planivolumetrici di cui alla Scheda Normativa di Piano approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. del

Le regole di edificazione sono quelle stabilite dalle NTA di Piano come da ultima variante del 01.04.2020 e dalla presente convenzione osservando tra gli altri i seguenti indici:

- If = 1,5 mc/mq

- Ip > 20 Sf;

- altezze: come da ambito del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, si considera un'altezza massima dal piano di campagna di 7,5 m per le parti degli edifici lato monte e un'altezza massima di 10 m nei fronti lato valle.

3.3 Le Parti concordano che la realizzazione dell'edificio pubblico polivalente e gli altri interventi previsti dal progetto di Piano Attuativo, a cominciare dalla realizzazione del parcheggio, potranno essere realizzati senza rispettare le distanze dal confine con la ex S.S. n. 583 e, se ed in quanto necessario, dalla strada stessa di tipo F. E' altresì consentita la costruzione degli edifici previsti dal progetto di Piano Attuativo senza rispettare le distanze dalle strade carraie di tipo locale previste dall'art. 7 delle NTA del PGT. Infine, la distanza tra fabbricati non si applica con riguardo a quelli che affacciano sulla via Regia.

Il titolo edilizio relativo alla realizzazione dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo art. 4.4 lett. d), regolerà contestualmente anche l'edificazione delle parti di proprietà privata ivi previste.

3.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che il progetto di Piano Attuativo non prevede, allo stato, l'utilizzazione di tutta la volumetria derivante dalla demolizione degli edifici in Piazza Roma e che pertanto residua una volumetria di mc 1.113,75 che resta di titolarità del Soggetto Attuatore e a sua disposizione per la futura edificazione nel periodo di validità del Piano attuativo. Il Soggetto Attuatore potrà decidere di utilizzare detta volumetria nel comparto oggetto del Piano attuativo o in altri comparti nel territorio comunale di sua proprietà o di proprietà, previa autorizzazione paesaggistica, se necessaria, e apposito titolo edilizio convenzionato, con contestuale versamento degli oneri di urbanizzazione e monetizzazione degli standard dovuti, senza necessità di preventiva variante del Piano attuativo. Le Parti concordano altresì che il valore delle opere di urbanizzazione previste dal successivo art. 4.4 verrà scomputato da quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione per la costruzione della volumetria residua a disposizione del Soggetto Attuatore.

3.5 Con la sottoscrizione della presente convenzione, impregiudicata la facoltà del Soggetto attuatore di presentare, nelle ipotesi in cui ciò sia consentito, S.C.I.A. o C.I.L.A. in luogo del premesso di costruire, il Comune si impegna a provvedere sulle richieste di permesso di costruire nei termini di legge.

3.6 Laddove il rilascio del permesso di costruire richieda la preventiva acquisizione di pareri, permessi, nullaosta, autorizzazioni o atti di assenso di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale, onde ottenerli, il Soggetto Attuatore si impegna a definire l'ottenimento di quanto dovuto.

4) Contributo di costruzione.

4.1 Le Parti convengono che la destinazione dell'intero comparto attuativo e di tutti gli edifici ivi previsti dal progetto di Piano Attuativo, all'esercizio dell'attività turistico ricettiva, in tutte le forme previste dalla L.R. n. 27/2015 e sue modificazioni ed integrazioni, nessuna esclusa o eccettuata, ivi espressamente compresa la possibilità di impiegare gli edifici per l'esercizio di attività turistico ricettive non alberghiere, sono dovuti i seguenti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito indicato:

Oneri di urbanizzazione primaria:

- € 101.187,25 (centounomilacentottantasette e venticinque centesimi)

Oneri di urbanizzazione secondaria:

- € 73.533,00= (settantatremilacinquecentotrentatre)

L'ammontare degli oneri come sopra determinato è invariabile e non potrà subire alcun aumento ove la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività necessaria per eseguire gli interventi oggetto di Piano Attuativo siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, ad eccezione del contributo del costo di costruzione, per le destinazioni residenziali, che sarà oggetto di eventuale conguaglio alla data di presentazione e/o rilascio delle pratiche edilizie, in quanto il costo unitario medio è aggiornato annualmente.

4.2 Per la destinazione all'uso turistico ricettivo, in tutte le forme previste dalla L.R. n. 27/2015 e sue modificazioni ed integrazioni, dell'intero comparto attuativo e di tutti gli edifici previsti dal PA, ivi espressamente compresa la possibilità di impiegare gli edifici per l'esercizio di attività turistico ricettive non alberghiere, la quota dovuta per il contributo relativo al costo di costruzione è pari ad euro € 1.657.547= (un milione seicentocinquantasettemilacinquecentoquarantasette).

4.3 La somma complessivamente dovuta dalla Soggetto attuatore a titolo di contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) ammonta dunque ad euro 1.832.267,25= (un milione ottocentotrentaduemiladuecentosessantasette e venticinque centesimi).

4.4 Le Parti concordano che il Soggetto attuatore ha diritto di scomputare da tale importo la somma di euro € 1.478.254,21.= (un milione quattrocentosettantottoduecentocinquantaquattro e ventuno centesimi) pari al valore delle seguenti opere di urbanizzazione che, come meglio previsto dal successivo art. 7, il Soggetto attuatore si è impegnato a realizzare a propria cura e spese entro i tempi di seguito stabiliti,:

a) Opere di sistemazione del Torrente Colombaio € 309.000=; da eseguirsi in contemporanea con l'inizio lavori delle opere presenti sotto la via Regia;

b) Struttura polifunzionale € 784.658,50 (importo comprensivo di ogni onere, costo e spesa, nessuno escluso od eccettuato, a cominciare dall'IVA, se dovuta, dagli oneri e costi per la sicurezza, le spese di progettazione, etc.) realizzata al grado di finitura la rustico; da eseguirsi entro la fine lavori delle opere presenti sotto la via Regia;

c) Riqualificazione della via Regia euro 154.350,00=; da eseguirsi entro il collaudo finale del Piano Attuativo;

d) Realizzazione della piazza pubblica e dei parcheggi interrati in via Caronti all'altezza del civico 23 per € 230.245,71 = da eseguirsi in continuità con la demolizione dell'edificio in via Caronti.

In sede di rendicontazione finale delle opere realizzate dal punto a) al punto d), ove la somma effettivamente spesa dal Soggetto Attuatore sia inferiore all'importo di euro € 1.478.254,21.= (un milione quattrocentosettantottoduecentocinquantaquattro e ventuno centesimi), il Soggetto attuatore si impegna verso il Comune di Blevio a realizzare ulteriori opere, in accordo con lo stesso, sino al raggiungimento della predetta somma ovvero a propria scelta a versare il conguaglio di contributo di costruzione dovuto in base a quanto previsto nel presente articolo.

Di conseguenza, le Parti pattuiscono che, per la destinazione all'uso turistico ricettivo, in tutte le forme previste dalla L.R. n. 27/2015 e sue modificazioni ed integrazioni, nessuna esclusa o eccettuata, dell'intero comparto attuativo e di tutti gli edifici previsti dal PA, ivi espressamente compresa la possibilità di impiegare gli edifici per l'esercizio di tutte le attività turistico-ricettive non alberghiere, a titolo di contributo sul costo di costruzione dovrà essere corrisposto al Comune unicamente l'importo di euro 354.013,04, salvo conguaglio del costo di costruzione per la residenza, il cui parametro unitario è aggiornato annualmente.

5) Aree a standard

5.1 Le Parti convengono che, l'insediamento nell'intero comparto attuativo ed in tutti gli edifici ivi previsti dal progetto di Piano Attuativo, di funzioni turistico ricettive, in tutte le forme previste dalla legge, nessuna esclusa od eccettuata, comporta la necessità di garantire una dotazione di aree a standard massima pari a mq. 3.390.

Tale dotazione è superiore a quella che sarebbe necessario reperire in caso di destinazione, in tutto o in parte, dei predetti edifici a funzioni residenziali e pertanto consente di impiegare, a scelta della Soggetto attuatore, i medesimi edifici sia per l'uso turistico ricettivo, in tutte le forme previste dalla legge, sia per quello residenziale.

5.2 La suddetta dotazione di aree a standard viene garantita dal Soggetto Attuatore come segue:

a) quanto a mq. 835,00 mediante asservimento all'uso pubblico delle seguenti aree meglio identificate in tratteggio azzurro nelle tavole approvate con la deliberazione di C.C. n. .../2022;

b) quanto a mq. 2.555,00 mediante monetizzazione attraverso il versamento dell'importo di euro 638.750,00=.

L'ammontare di tale importo è fisso, rimarrà invariato, non potrà subire aumenti e verrà corrisposto in sede di stipula della convenzione presentando apposita ricevuta del versamento sul conto bancario comunale. Il Comune si impegna a restituire detto importo nell'ipotesi in cui, in qualsiasi momento anche prima della scadenza della convenzione, risulti che per cause non imputabili al Soggetto Attuatore l'intervento oggetto del presente piano privato non possa essere realizzato.

6) Parcheggi pertinenziali.

Le Parti convengono che, secondo la legge, l'insediamento in tutti gli edifici ivi previsti dal progetto di Piano Attuativo di funzioni turistico ricettive, in tutte le forme previste dalla L.R. n. 27/2015 e sue modificazioni ed integrazioni, nessuna esclusa od eccettuata, comporta la necessità di garantire una dotazione di parcheggi pertinenziali massima pari a:

a) un posto auto ogni tre posti letto delle attività turistico ricettiva (sia alberghiere che non) che verranno dichiarati in sede di richiesta del relativo titolo abilitativo;

b) un posto auto ogni otto posti a sedere delle attività di ristorante, sala conferenze, che verranno dichiarati in sede di richiesta del relativo titolo abilitativo.

E' in ogni caso garantita una dotazione minima di numero 80 posti auto pertinenziali.

Tale dotazione è superiore a quella che sarebbe richiesta per la destinazione residenziale in tutto o in parte dei predetti edifici (un mq. ogni dieci mc.) e pertanto consente di destinare, a scelta della Soggetto attuatore, gli edifici previsti dal P.A. sia all'uso turistico ricettivo sia all'uso residenziale.

7) Opere di urbanizzazione.

7.1 La Soggetto attuatore si impegna, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo di realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione previste dalla relazione tecnico-illustrativa e dalle tavole di progetto allegate alla deliberazione di C.C. n. .../2022 con la quale è stata approvata la presente convenzione.

Il Comune dà atto che, con la realizzazione e collaudo di dette opere, sono soddisfatte le esigenze del comparto attuativo sotto il profilo dell'approvvigionamento idrico, elettrico e di gas metano.

7.2 La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in località Sorto dovrà avvenire, subordinatamente alla messa a disposizione delle aree di proprietà del Comune necessarie per la loro realizzazione e fino al completamento ed al collaudo delle stesse.

7.3 Il costo delle opere di urbanizzazione, verrà scomputato dall'importo dovuto a titolo di contributo di costruzione come previsto dal precedente art. 4.

7.4 Le Parti pattuiscono che, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria, l'individuazione dell'appaltatore privato che eseguirà i lavori avverrà direttamente da parte del Soggetto Attuatore a norma dell'art. 16, DPR n. 380/2001.

7.5 Il Comune si impegna ad approvare il progetto esecutivo a rilasciare il permesso di costruire le opere di urbanizzazione nel più breve tempo possibile dalla presentazione della relativa richiesta.

Nel caso che per la realizzazione di tali opere siano necessari atti di assenso di altri Enti ed Amministrazioni il Comune si impegna a convocare, nei dieci giorni successivi alla presentazione della domanda, una Conferenza di servizi per la loro approvazione.

7.6 Il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di cui al punto 8.3 sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'eventuale occupazione temporanea di suolo pubblico necessaria per realizzare le opere di urbanizzazione sarà inoltre esente da Tosap.

8) Sottopassaggio della strada Regia.

8.1 Con particolare riferimento alla realizzazione del sottopasso della via Regia, con la sottoscrizione della presente convenzione, il Comune presta il proprio consenso all'occupazione di tutte le aree e alla realizzazione di tutti gli interventi necessari per l'esecuzione dell'opere.

8.2 Le Parti pattuiscono altresì che trattandosi di un intervento di trasformazione permanente non è dovuto il canone e/o la tassa per l'occupazione temporanea di suolo pubblico.

8.3 Considerato che la funzione del sottopassaggio è quella di mettere in comunicazione due comparti di proprietà privata senza impegnare la via Regia e che l'unico modo di accedervi è tramite i predetti comparti, per esigenze di sicurezza, ordine pubblico e decoro, le Parti concordano che l'accesso e

l'uso del sottopassaggio sarà consentito unicamente ai soggetti autorizzati ad accedere agli immobili di proprietà del Soggetto Attuatore.

9) Cambio di destinazione d'uso degli edifici.

9.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che, le somme che il Soggetto attuatore si è impegnato a pagare a titolo di contributo di costruzione e la dotazione di aree a standard e di parcheggi pertinenziali che si è impegnato a garantire sono commisurate alla destinazione di tutti gli edifici del comparto attuativo a funzioni turistico ricettive in qualsiasi forma.

Le aree a standard garantite ed il contributo sul costo di costruzione così quantificati sono dunque di gran lunga superiore a quella che sarebbero dovute in caso di destinazione residenziale, in tutto o in parte, degli stessi edifici.

9.2 Le Parti convengono che, in ragione di ciò, i predetti edifici possono essere destinati, a scelta della Soggetto attuatore, sia all'uso residenziale sia a quello turistico ricettivo in tutte le forme previste dalla legge. Gli edifici e/o le unità immobiliari che verranno destinate, a scelta della Soggetto attuatore, all'uso residenziale potranno anche essere impiegate anche per l'esercizio di attività turistico ricettive non alberghiere di cui alla L.R. n. 1527/2015 il cui art. 26 prevede che degli edifici utilizzati per case ed appartamenti per vacanze *“mantengono la destinazione urbanistica residenziale”*.

9.3 Le Parti pattuiscono che gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale, e viceversa, anche se attuati con opere edilizie, non comportano né comporteranno un aumento del carico urbanistico che richieda un incremento del fabbisogno di aree a standard e/o di quanto dovuto a titolo oneri di urbanizzazione e, pertanto, non richiederanno alcun conguaglio dell'importo dovuto dalla Soggetto attuatore a tali fini secondo quanto previsto dalla presente convenzione e/o la necessità di reperire aree a standard in misura superiore a quella prevista *supra*.

Il contributo sul costo di costruzione delle opere edilizie che verranno eventualmente realizzate per la variazione di destinazione d'uso sarà determinato nella misura massima con il criterio di cui al punto 4.3.

9.4 Di conseguenza il mutamento di destinazione d'uso di detti edifici da turistico-ricettivo a residenziale, e viceversa:

a) senza opere edilizie, è sempre ammesso, senza la necessità di alcun conguaglio del contributo di costruzione e/o della dotazione di aree a standard, e soggetto esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune, fermo restando il rispetto della relativa normativa igienico-sanitaria nazionale, regionale e provinciale;

b) con opere edilizie, è sempre ammesso, senza la necessità di alcun conguaglio degli oneri di urbanizzazione e/o della dotazione di aree a standard, previa presentazione di rituale SCIA o richiesta di permesso di costruire e, ove dovuto, pagamento del contributo sul costo di costruzione quantificato secondo quanto previsto al precedente punto 9.3, fermo restando il rispetto della relativa normativa igienico-sanitaria nazionale, regionale e provinciale.

In tal caso, il Comune si impegna ad assentire i lavori necessari per il cambio di destinazione d'uso nel rispetto del termine di legge dalla presentazione della SCIA o della domanda di permesso di costruire.

9.5 Qualora per il cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale e viceversa, fossero necessari permessi, nullaosta, autorizzazioni o atti di assenso comunque intesi, il Comune si impegna a rilasciarli nel rispetto del termine di legge dalla presentazione.

Laddove detti permessi, nullaosta, autorizzazioni o atti di assenso fossero di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale, onde ottenerli il Comune si impegna a convocare nei termini di legge una Conferenza di servizi ex art. 14, L. n. 241/1990.

10) Case e appartamenti per vacanze.

10.1 Considerato che le somme che la Soggetto attuatore si è impegnata a pagare a titolo di contributo di costruzione, e la dotazione di aree a standard e di parcheggi pertinenziali sono commisurate alla destinazione di tutti gli edifici del comparto attuativo a funzioni turistico ricettive in qualsiasi forma di cui alla L.R. n. 27/2015, nonché vista la peculiare collocazione geografica del territorio comunale, la vicinanza con importanti centri urbani interessati da numerose manifestazioni di rilievo internazionale, la naturale vocazione turistica dello stesso dovuta alla naturale capacità attrattiva del lago di Como, è ammesso, senza limiti o eccezioni, anche l'impiego di tutte o singole unità abitative e/o degli interi edifici previsti dal progetto di P.A., per l'esercizio di attività turistico ricettiva non

alberghiera con particolare riferimento a quella di “Case e appartamenti per vacanze” (di seguito, per brevità, CAV) di cui all’art. 26, L.R. n. 27/2015.

10.2 L’esercizio di tale attività:

- a) non comporta modifica della destinazione d’uso delle predette unità abitative e/o dei menzionati edifici;
- b) è soggetto alla sola comunicazione al Sindaco, non essendo richiesto il preventivo rilascio di autorizzazioni, permessi, e/o altri atti di assenso.

10.3 Tutti gli utenti degli immobili previsti dal progetto di P.A. (sia in qualità di proprietari e/o locatari, sia in qualità di clienti dell’attività turistico ricettiva svolta nelle diverse forme previste dalla legge), potranno usufruire di servizi comuni (quali, a mero titolo esemplificativo, viabilità interna di accesso, parcheggi, ristorante, concierge, piscina, SPA, *room service*, cucina in camera, lavanderia a domicilio, assistenza per escursioni e shopping, *limo service*), resi, dal soggetto gestore dell’attività alberghiera che verrà attivata nel compendio o da altro soggetto gestore.

11) Revoca.

In nessun caso il Comune è legittimato a dichiarare in via unilaterale, in danno della Soggetto attuatore, la decadenza della presente convenzione, restando in sua facoltà, in caso d’inadempimento degli obblighi stabiliti e sottoscritti nella presente convenzione, il diritto di procedere all’escussione della garanzia fideiussoria di cui all’art. 12, previa diffida e messa in mora della Soggetto attuatore nei modi e termini ivi indicati.

12) Garanzie.

Le Parti si danno reciprocamente atto che, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all’art. 8.1, il Soggetto attuatore presta al Comune la fideiussione n. rilasciata da in data, del valore di € 1.478.254,21 (un milione quattrocentosettantottoduecentocinquantaquattro e ventuno centesimi).

Le garanzie fideiussorie di cui sopra vengono accettate dal Comune di Blevio in quanto congrue e pertinenti per importi e contenuti.

L'importo della garanzia sarà progressivamente ridotto in proporzione, al progressivo adempimento dell'impegno che la polizza fideiussoria garantisce, su richiesta della proprietà e presentando gli allegati tecnici necessari a dimostrare lo stato di avanzamento dei lavori.

Lo svincolo totale della garanzia sarà disposto entro e non oltre 30 giorni dalla conclusione della realizzazione delle opere garantite e successivamente alla consegna del collaudo tecnico e amministrativo delle stesse opere.

L'escussione della polizza potrà essere effettuata dal Comune, solo in caso di mancata o incompleta realizzazione delle opere pubbliche oppure di grave e reiterato inadempimento o di ritardo e comunque subordinatamente alla messa in mora del Soggetto attuatore, tramite notifica di atto di diffida recante puntuale contestazione dell'inadempienza e assegnazione di un termine adeguato, comunque non inferiore a 90 giorni, per produrre giustificazioni o porre rimedio all'inadempienza.

Rimane fermo il diritto del Soggetto attuatore di opporre al Comune tutte le eccezioni connesse all'adempimento degli obblighi garantiti, che possano impedire o ritardare l'escussione della garanzia.

In caso di trasferimento delle aree oggetto del presente piano attuativo, il soggetto che subentrerà all'attuale Soggetto attuatore, dovrà subentrare nella predetta polizza fideiussoria ovvero prestare una garanzia a quest'ultima equipollente.

13) Trasferimento delle obbligazioni della Soggetto attuatore.

Il Soggetto attuatore potrà cedere a terzi, in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree comprese nel comparto d'intervento, e le connesse posizioni giuridiche riguardanti l'attuazione della presente convenzione; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al Soggetto attuatore, assumendo solidalmente tutte le obbligazioni della presente convenzione poste a carico del dante causa.

La facoltà di cui al comma precedente è riconosciuta anche a ciascun avente causa del Soggetto attuatore, con l'osservanza delle medesime condizioni ivi stabilite.

Nei casi di cui ai commi precedenti i subentranti saranno tenuti a depositare garanzie fideiussorie di valore, tipologia ed ammontare pari a quella prestata dal dante causa, pena la non restituzione della garanzia prestata dal Soggetto attuatore originario.

Nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra definiti, la Soggetto attuatore resta responsabile verso il Comune di Blevio degli obblighi connessi alla superficie non trasferita.

14) Condizioni.

Gli impegni previsti a carico del Soggetto attuatore con il presente atto sono sospensivamente condizionati al verificarsi di quanto segue.

14.1 Rilascio e consegna al Soggetto attuatore, o a persona fisica o giuridica da essa designata, di validi, efficaci ed incondizionati permessi di costruire gli edifici previsti dal progetto di Piano Attuativo che, conformemente a quanto previsto dagli articoli 2) e 9) del presente atto, prevedano espressamente la possibilità di destinare gli immobili sia all'uso residenziale sia quello turistico ricettivo.

14.2 Rilascio e consegna al Soggetto attuatore, o a persona fisica o giuridica da essa designata, di validi, efficaci ed incondizionati certificati di agibilità degli edifici previsti dal progetto di Piano Attuativo che, conformemente a quanto previsto dagli articoli 2) e 9) del presente atto, prevedano espressamente la possibilità di destinare gli immobili sia all'uso residenziale sia quello turistico ricettivo.

14.3 Rilascio e consegna al Soggetto attuatore di valida, efficace ed incondizionata autorizzazione o titolo equivalente di competenza comunale per la legittima apertura al pubblico di un albergo nell'ambito del comparto attuativo, e l'esercizio dell'attività alberghiera nonché il rilascio di tutti i validi, incondizionati ed efficaci, autorizzazioni, permessi, nulla osta e atti di assenso di competenza comunale per l'apertura al pubblico ed il legittimo esercizio delle attività connesse a quella alberghiera, a cominciare da quelle di ristorazione, somministrazione alimenti e bevande e centro benessere, e per l'apertura al pubblico della sala conferenze annessa all'albergo.

14.4 Rilascio e consegna al Soggetto attuatore di tutte le valide, efficaci ed incondizionate autorizzazioni, permessi, nulla osta, certificazioni e atti di assenso di competenza comunale per l'attribuzione da parte dell'Autorità competente della categoria cinque stelle lusso all'albergo di cui al punto che precede.

14.5. Gli impegni previsti con il presente atto a carico della Soggetto attuatore diventeranno altresì inefficaci a tutti gli effetti e la stessa non sarà in alcun modo e caso tenuta darvi attuazione e, nel caso

in cui abbia parzialmente o totalmente già adempiuto, avrà diritto ad ottenere la restituzione di quanto corrisposto a titolo di contributo di costruzione, monetizzazione delle aree a standard, standard qualitativo nei seguenti casi:

a) annullamento, anche in sede giurisdizionale, e/o revoca, anche dopo l'apertura al pubblico, degli atti e provvedimenti di approvazione del piano attuativo a cui si riferisce la presente convenzione e/o dei permessi di costruire, di cui al precedente punto 14.1, degli atti di consenso di cui all'art. 14.2, 14.3 e di quelli necessari per la costruzione dei parcheggi a standard e pertinenziali, nonché di tutte le opere infrastrutturali previste nel presente atto;

b) annullamento, anche in sede giurisdizionale, e/o revoca, anche dopo l'apertura al pubblico, dell'autorizzazione amministrativa o titolo equipollente di cui al precedente punto 14.3 e/o 14.4;

c) in tutti i casi in cui non sia possibile procedere alla realizzazione dell'albergo di cui all'art. 14.3 e, contemporaneamente, destinare gli immobili previsti dal progetto di PA o parte di essi, a residenza con contestuale impiego per "Case e appartamenti per vacanze" a norma del precedente art. 10.

14.6 In caso di annullamento in tutto o in parte dei titoli di cui ai precedenti art. 14.1, 14.2, 14.3, e 14.4, le Parti pattuiscono di impegnarsi, ciascuna per quanto di competenza, a compiere con diligenza ogni più opportuno adempimento giudiziale e/o stragiudiziale per consentire il legittimo e continuativo svolgimento dell'attività di cui al precedente art. 14.5 lett. c), a cominciare dal rinnovo, la sanatoria e/o la convalida degli atti e provvedimenti per ciò necessari.

15) Controversie.

La risoluzione di ogni eventuale controversia in materia di formazione, conclusione ed esecuzione della presente convenzione, è riservata alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, T.A.R. Lombardia, Milano.

16) Durata della Convenzione.

Le opere ed interventi previsti dalla presente convenzione dovranno essere realizzati nel termine di dieci anni dalla sua stipulazione.

Trascorso tale termine le previsioni concernenti le destinazioni urbanistiche, le destinazioni d'uso edilizie, la dotazione di aree a standard e di parcheggi pertinenziali, il contributo sul costo di

costruzione rimarranno pienamente valide, efficaci e vincolanti per le parti, sino ad eventuale approvazione di variante al presente piano attuativo.

17) Stipulazione.

La presente convenzione con i relativi allegati è stipulata per atto pubblico entro il termine di dieci giorni dalla data di definitiva approvazione della variante di piano attuativo e viene registrata e trascritta a cura e spese della società.

18) Trascrizione.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso il competente Ufficio per i Registri Immobiliari.

19) Spese.

Tutte le spese di registrazione e trascrizione della presente convenzione saranno a carico della Soggetto attuatore, che si avvarrà delle esenzioni ed agevolazioni previste dalle leggi in vigore.

20) Clausola di rinvio.

Per quanto non esposto nella presente convenzione si farà riferimento alle leggi statali e regionali, nonché ai regolamenti comunali in vigore, ed in particolare alla L. 1150/42, al T.U. edilizia, D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R. n. 12/2005.

Allegati:

- A) Estratto autentico decreto sindacale;
- B) Estratto autentico documento potere rappresentanza Soggetto attuatore;
- C) Prospetto calcolo costo di costruzione;
- D) Planimetria dotazione aree a standard;
- E) Planimetria parcheggi pertinenziali.

Di questo atto ho dato lettura alle parti, omessa la lettura degli allegati per volontà concorde delle parti e con il mio consenso.