

**COMUNE DI NESSO**  
**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**PIANO ATTUATIVO Ambiti ATP2 – VA5**  
**”ex cava CARENO”**

**AMBITO ATP2 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO**  
**Catasto Fabbricati - Foglio 1, mappali: 1728 (sub. 701 e 702), 1851, 1909, 1910, 1911, 1914, 1915, 1916, 1917 (sub. 701 e 702), 1918 (sub. 701 e 702)**  
**Catasto Terreni - Foglio 9, mappali: 1497, 1784, 1830, 1832, 1836, 1912, 1913, 1919, 1920, 1921, 1922**

**AMBITO VA5 – SISTEMA DEI SERVIZI ambito per servizi di interesse generale comunale**

**Catasto Terreni - Foglio 9, mappali: 1402, 1403, 1405, 1413, 1414, 1416, 1417, 1418, 1423, 1564, 1565, 1566, 1588, 1589, 1590, 1614, 1684**

**(Art. 46 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12)**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in Nesso presso la Sede Municipale di Via Pietro Binda n. 9, avanti a me Dott. .... Notaio residente in ....., iscritto nel Collegio Notarile di ....., con studio in ....., via ..... e senza assistenza dei testimoni avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono personalmente comparsi:

– il Sig. .... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, che, in forza dell'art. .... dello Statuto Comunale e dell'art. .... del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, nella sua qualità di ..... del Comune di Nesso (C.F. 00529210130 – P.I. 00529210130), interviene alla presente in esecuzione della deliberazione del ..... di Nesso n. .... in data ....., esecutiva ai sensi di legge, deliberazione che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera **“A”**, di seguito denominato “Comune”,

– il Sig. .... nato a ..... il ....., domiciliato per la carica a ..... in via ....., n. ...., che dichiara di intervenire nella sua qualità di ..... della Società ..... con sede a ..... in via ....., n. .... (C.F. .... – P.I. ....), a ciò autorizzato in forza di ..... del giorno ..... che, per estratto certificato conforme del Notaio ..... di ..... in data ..... - rep. n. .... si allega al presente atto sotto la lettera **“B”**, di seguito denominato “Operatore”.

Il Comune e l'Operatore vengono di seguito congiuntamente indicati come “Parti”.

Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.

### **PREMESSO**

- che l'Operatore è proprietario del comparto immobiliare costituito dall'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Nesso ai seguenti Fogli e numeri di mappa:
  - **AMBITO ATP2 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO**  
**Catasto Fabbricati - Foglio 1, mappali: 1728 (sub. 701 e 702), 1851, 1909, 1910, 1911, 1914, 1915, 1916, 1917 (sub. 701 e 702), 1918 (sub. 701 e 702)**  
**Catasto Terreni - Foglio 9, mappali: 1497, 1784, 1830, 1832, 1836, 1912, 1913, 1919, 1920, 1921, 1922**
  - **AMBITO VA5 – SISTEMA DEI SERVIZI ambito per servizi di interesse generale comunale**  
**Catasto Terreni - Foglio 9, mappali: 1402, 1403, 1405, 1413, 1414, 1416, 1417, 1418, 1423, 1564, 1565, 1566, 1588, 1589, 1590, 1614, 1684**
- che i due comparti, facenti parte di unico Piano Attuativo (PA), risultano meglio identificati con contorno rispettivamente in tinta rosso e blu nell'elaborato Allegato B;
- che è intenzione dell'Operatore realizzare, con un intervento unitario, relativo agli ambiti ATP2 e VA5, una nuova struttura alberghiera, conforme urbanisticamente alla normativa vigente del P.G.T., così come definita, alla scala urbanistica, nelle masse volumetriche, nel sistema del connettivo tra i due ambiti, nella morfologia dei luoghi a seguito dell'intervento e nelle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale da realizzare internamente e/o esternamente al Piano Attuativo;
- che il Comune di Nesso è dotato di Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 17 del 19.06.2014; il conseguimento dell'efficacia giuridica corrisponde alla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso deposito di tale deliberazione consiliare (11.05.2015 n. 11);
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 2 in data 07.03.2020 è stata approvata in via definitiva la Prima Variante al Piano del Governo Territorio – Esame Osservazioni e Controdeduzioni - il cui conseguimento dell'efficacia giuridica corrisponde alla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso deposito di tale deliberazione consiliare (28.10.2020 n. 44);

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 1 in data 24.04.2021 è stata approvata in via definitiva la Seconda Variante Puntuale al Piano del Governo Territorio – esame Osservazioni e Controdeduzioni - il cui conseguimento dell'efficacia giuridica corrisponde alla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso deposito di tale deliberazione consiliare (B.U.R.L. 23.06.2021 n. 25);
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 1 in data 06.02.2024 è stata approvata rettifica ambito per servizi di interesse generale comunale - del piano del governo del territorio comunale vigente - 2^ variante al PGT (approvata con D.C.C. 24.04.2021 n. 1 - B.U.R.L. 23.06.2021 n. 25) relativa all'ambito denominato VA5 nel Piano dei Servizi ai sensi del comma 14 bis dell'art. 13 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- che il compendio immobiliare, oggetto di Piano Attuativo, come sopra descritto, risulta urbanisticamente classificato come segue:
  - **ATP2** ambito identificato con una specifica scheda descrittiva allegata al documento del Piano delle Regole PR4-V1 denominata DP10 “Previsioni di Piano – ambiti di trasformazione all'interno del territorio urbanizzato confermati” con i seguenti parametri ed indici urbanistici:

Superficie territoriale (ST):	mq. 2.730
Superficie territoriale Classe seconda di fattibilità geologica:	mq. 140
Superficie territoriale Classe terza di fattibilità geologica:	mq. 2.150
Superficie territoriale Classe quarta di fattibilità geologica:	mq. 440
Volumetria massima:	mc. 6.000
H massima:	mt. 8,50
Destinazione ammissibile: turistico-ricettiva	
  - **VA5** ambito appartenente al sistema degli ambiti per Servizi di Interesse Generale Comunale, con i seguenti parametri ed indici urbanistici:

Superficie territoriale (ST):	mq. 8.600
Superficie territoriale Classe terza di fattibilità geologica:	mq. 4.000
Superficie territoriale Classe quarta di fattibilità geologica:	mq. 4.600
Rapporto di copertura: 15% della ST in classe terza:	mq. 600
H massima:	mt. 12,00
Volume ammissibile in classe terza (mq. 600 x h. max 12mt):	mc. 7.200
Destinazione ammissibile: struttura ricettiva alberghiera	
- che in data 26 febbraio 2024 – prot 827 - la Proprietà LEGO Immobiliare srl, con sede in Largo Quinto Alpini 12, 20100 Milano, Piva 10576680960, legalmente rappresentato da Antonio Gilardi, residente a Como in Via XX Settembre 5 – 22100

- COMO, ha presentato al Comune di Nesso domanda di approvazione del Piano Attuativo ai sensi gli articoli 12 e 14 della Legge Regionale 12 del 11 marzo 2005;
- che in data 06 marzo 2024, prot 976, il Comune di Nesso ha inviato alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Como richiesta di parere ai sensi dell’art. 16 della Legge 1150/42, senza risposte dall’Ente interpellato;
  - che il Sovrintendente nei successivi 90 giorni dall’avvenuta richiesta Comunale non ha espresso parere in merito e pertanto ai sensi della Legge il parere s’intende positivo;
  - che in data 6 settembre 2024, con Atto di compravendita a firma del Notaio Christian Nessi, la Società Careno Lake Investment srl è proprietaria dei mappali di cui sopra ed è subentrata alla richiesta di approvazione del Piano Attuativo;
  - che l’Operatore dichiara di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente convenzione

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Articolo 1**

*(Premesse)*

**1.1** Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **Articolo 2**

*(Oggetto)*

**2.1** La presente Convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e l’Operatore per conseguire nei termini qui previsti l’urbanizzazione e l’edificazione degli ambiti ATP2 e VA5 secondo quanto previsto nel progetto di Piano Attuativo adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data ..... e approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data .....

**2.2** A seguito della proposta di Piano Attuativo i parametri e gli indici urbanistici di progetto del comparto immobiliare risultano:

#### **ATP2 - scheda DP10**

Superficie territoriale (ST):	mq. 2.730
Superficie territoriale Classe seconda di fattibilità geologica:	mq. 140
Superficie territoriale Classe terza di fattibilità geologica:	mq. 2.150
Superficie territoriale Classe quarta di fattibilità geologica:	mq. 440
Volumetria massima:	mc. 5.847,90
H massima:	mt. 8,50
Destinazione ammissibile: turistico-ricettiva	

## **VA5**

Superficie territoriale (ST):	mq. 8.600
Superficie territoriale Classe terza di fattibilità geologica:	mq. 4.000
Superficie territoriale Classe quarta di fattibilità geologica:	mq. 4.600
Rapporto di copertura: 15% della ST in classe terza:	mq. 600
H massima:	mt. 12,00
Volume ammissibile in classe terza:	mc. 5.883
Destinazione ammissibile: struttura ricettiva alberghiera	

### **Articolo 3**

#### *(Subentro e solidarietà)*

**3.1** Eventuali aventi causa potranno subentrare all'originario soggetto sottoscrittore della presente Convenzione in virtù della cessione totale o parziale delle aree oggetto della medesima. Il soggetto subentrante dovrà rilasciare idonee garanzie, in conformità alla presente Convenzione, e comunque, in caso di subentro conseguente a cessione integrale, l'Operatore originario sottoscrittore della presente Convenzione rimarrà responsabile solidale nei confronti del Comune, mantenendo in essere le proprie garanzie fidejussorie, rispettivamente fino al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare ai sensi del successivo art. 4, fino alla liquidazione totale degli importi relativi alle monetizzazioni ed al contributo straordinario di cui ai successivi artt. 5 e 6 ed alla successiva liberazione di svincolo delle relative polizze fidejussorie da parte del Comune medesimo.

**3.2** Le suddette cessioni e/o subentri dovranno in ogni caso essere tempestivamente notificate al Comune dall'Operatore stesso.

### **Articolo 4**

#### *(Attuazione tramite opere a scomputo)*

**4.1** L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, giusto il Piano Attuativo, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal PGT vigente, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

**4.2** L'Operatore si obbliga e si impegna fin da ora, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad osservare e recepire, tutte le condizioni stabilite da parte del Comune con la presente Convenzione, in merito alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esterne al Piano Attuativo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di seguito elencate e precisamente:

- a. Opere di urbanizzazione secondaria: Riqualficazione e messa in sicurezza spiaggia del Lido in località Careno come meglio precisato all'Articolo 8;
- b. Spostamento dell'attuale Centro di Raccolta dei Rifiuti da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, sentiti gli Enti interessati;
- c. Le opere di urbanizzazione primaria che dovessero rendersi necessarie al rilascio del Permesso di Costruire, come da richieste e pareri del Comune e/o degli Enti competenti;

**4.3** Le opere sopra indicate non rientrano tra quelle riportate nel programma triennale delle opere pubbliche.

**4.4** Le opere realizzate in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del Comune. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12, ovvero la normativa che sarà vigente all'epoca dei lavori.

## **Articolo 5**

### *(Asservimenti / Monetizzazioni)*

**5.1** L' Operatore, in relazione al disposto di cui paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assoggettare gratuitamente a servitù di uso pubblico le aree per la realizzazione di reti ed attrezzature tecnologiche comunali o di altri Enti gestori (ivi comprese quelle per le tubazioni interrato e cavi per l'illuminazione pubblica) necessarie per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

**5.2** L'Operatore dichiara che le aree sopra descritte sono di sua proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di ogni specie.

**5.3** È posta a carico dell'Operatore la regolarizzazione, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, di eventuali servitù richieste dal Comune o da altri Enti.

**5.4** Il Piano dei Servizi vigente stabilisce che la dotazione di quantità minima di aree per servizi per la componente turistico-ricettiva è pari al 100% della slp calcolata come segue:

- destinazione turistico-ricettiva mq. 3.326,50 (slp) x 100% = mq. 3.326,50

**5.5** Considerato che l'acquisizione di tali aree non risulta possibile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo e non è ritenuta adeguata dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione tenuto conto dello stato dei luoghi, ovvero in

relazione ai programmi comunali di intervento, è prevista, in alternativa alla cessione di aree nel comparto del Piano Attuativo la corresponsione, da parte del medesimo Operatore al Comune, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione per un importo di € 415.147,20 (euro quattrocentoquindicimilacentoquarantasette/20), calcolato secondo la relazione di cui alla lettera “D”, allegata alla presente Convenzione e come di seguito ripartito:

- € 207.573,60 (euro duecentosettemilacinquecentosettantatre/60), inteso quale acconto sul valore delle aree fuori comparto da cedere al Comune da versare al momento della stipula della presente Convenzione;
- € 207.573,60 (euro duecentosettemilacinquecentosettantatre/60), inteso quale saldo sul valore delle aree fuori comparto da cedere al Comune da versare all'atto del rilascio del Permesso di costruire.

**5.6** Ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e s.m.i., viene allegato al presente atto sotto la lettera “C” il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano Attuativo redatto dal Comune in data ..... Le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di redazione del suddetto certificato.

## **Articolo 6**

*(Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria  
e Contributo Straordinario di Costruzione)*

**6.1** Si dà atto che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 05.08.2008, relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta complessivamente ad € 73.149,73 (euro settantatremilacentoquarantanove/73) così suddiviso:

- Ambito ATP2 €/mq. 21,99 x mq. 673,90 = € 14.819,06
- Ambito VA5 €/mq. 21,99 x mq. 2.652,60 = € 58.330,67

**6.2** Si dà atto che l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 05.08.2008, relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta complessivamente ad € 53.656,45 (euro cinquantatremilaseicentocinquantasei/45) così suddiviso:

- Ambito ATP2 €/mq. 16,13 x mq. 673,90 = € 10.870,01
- Ambito VA5 €/mq. 16,13 x mq. 2.652,60 = € 42.786,44

**6.3** I sopracitati oneri potranno essere assolti tramite la realizzazione delle opere a scom-  
puto di cui all'Articolo 4.

**6.4** Preso atto che l'attuazione del Piano Attuativo è conseguente alle varianti urbanistiche  
richiamate in premessa, il maggior valore da corrispondere sotto forma di “contributo  
straordinario” aggiuntivo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti è  
pari ad € 973.652,20 (euro novecentosettantatremilaseicentocinquantadue/20), valore  
desunto dalla perizia di stima redatta dal RUP in data 25 novembre 2024 che si allega  
alla presente sotto la lettera “D”, per il quale sono previsti i seguenti versamenti:

- € 194.730,44 (euro centonovantaquattromilasettecentotrenta/44) contestual-  
mente alla data della stipula della convenzione;
- € 194.730,44 (euro centonovantaquattromilasettecentotrenta/44) entro il primo  
anno dalla stipula della Convenzione;
- € 292.095,66 (euro duecentonovantaduemilanovantacinque/66) entro il se-  
condo anno dalla stipula della Convenzione;
- € 292.095,66 (euro duecentonovantaduemilanovantacinque/66) entro il terzo  
anno dalla stipula della Convenzione;

## **Articolo 7**

### *(Urbanizzazione primaria)*

**7.1** L'Operatore, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U.  
17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbliga per sé  
e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realiz-  
zare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione le opere di urbanizzazione pri-  
maria indicate dal Comune. Ai sensi dell'art 45 della LR 12 dell'11 marzo 2005, è fa-  
coltà dell'Operatore la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e se-  
condaria ed a tale scopo con tale Convenzione sarà, a ciò, autorizzato. I costi delle  
opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art 4 della presente Conven-  
zione, ove realizzate direttamente dall'Operatore, verranno scomputati dagli oneri di  
urbanizzazione come determinati dall'art. 6 della presente Convezione e salvo l'even-  
tuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti  
dal Comune.

**7.2** Nel caso in cui l'importo delle suddette sia inferiore a quello determinato dall'applica-  
zione degli oneri di urbanizzazione primaria quantificati al comma 6.1 del precedente  
articolo, l'Operatore si obbliga, al rilascio del titolo abilitativo afferente la nuova edifica-  
zione, al pagamento della differenza tra i due importi.

*Oppure in alternativa*

*Nel caso in cui l'importo delle opere sia superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati nella misura vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo, nulla sarà dovuto al Comune da parte dell'Operatore che si obbliga, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere indicate dal Comune, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati, nonché nel caso in cui gli enti gestori dei pubblici servizi dovessero successivamente richiedere l'adeguamento e/o il potenziamento delle relative infrastrutture funzionali all'intervento.*

## **Articolo 8**

*(Urbanizzazione secondaria)*

- 8.1** L'Operatore, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione secondaria così come indicate al precedente art. 4, comma 2, lettera a) sulle aree messe a disposizione dal Comune, consistenti in:
- a. riqualificazione e messa in sicurezza spiaggia del Lido in località Careno, così come specificato nel Progetto e nell'elaborato “Quadro economico” agg. 28.10.2024 e quantificate in € 140.000,00 (euro centoquarantamila/00) come importo a base d'asta.*
- 8.2** Si dà atto che la spesa relativa all'esecuzione delle opere di cui alla precedente lettera a. pari ad € 140.000,00 (euro centoquarantamila/00), nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, verrà effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.3.2005, n. 12.
- 8.3** L'importo delle opere di cui sopra è superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati nella misura vigente, nulla sarà dovuto al Comune da parte dell'Operatore fino al raggiungimento del tetto di versamento di eventuali nuove tariffe del Contributo di Urbanizzazione che risulteranno in quel momento vigenti. L'Operatore si obbliga, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati, nonché nel caso in cui gli enti gestori dei pubblici servizi dovessero successivamente richiedere l'adeguamento e/o il potenziamento delle relative infrastrutture funzionali all'intervento.

## **Articolo 9**

*(Contributo sul costo di costruzione)*

- 9.1** Il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48, comma 4, della L.R. 11.3.2005, n. 12, sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente alla realizzazione degli edifici privati, secondo le modalità e gli importi che risulteranno in quel momento vigenti.
- 9.2** La quota del contributo relativo al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, incluse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 9.3** Per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non correlate alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'art. 9 della L.R. n. 12/2005 è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 48 della L.R. n. 12/2005.

**Articolo 10**

*(Scarichi)*

- 10.1** L'Operatore si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni e autorizzazioni, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla L.R. 27.5.1985, n. 62, alla L.R. 12.12.2003, n. 26, nonché ai R.R. (Regolamenti Regionali di Regione Lombardia) numeri 2, 3 e 4 del 24.3.2006.

**Articolo 11**

*(Esecuzione opere di urbanizzazione)*

- 11.1** L'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel presente Piano Attuativo di cui agli articoli 4 e 9 della presente convenzione, sono soggette a Permesso di Costruire gratuito, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del D.P.R. 380/01 e secondo il procedimento di cui all'art. 38 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.
- 11.2** Per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori di cui ai precedenti artt. 4 e 9 l'Operatore dovrà rispettare le disposizioni vigenti in materia, osservando altresì eventuali ulteriori modalità operative che l'Amministrazione comunale dovesse fornire a tale riguardo.
- 11.3** Per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nei precedenti artt. 4 e 9, l'Operatore dovrà rispettare le disposizioni vigenti, di cui all'articolo 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 trattandosi di opere funzionali al Piano Attuativo e di valore complessivo sotto il limite della soglia comunitaria.

- 11.4** L'Operatore si impegna nei confronti del Comune e si assume ogni onere inerente la progettazione, la direzione lavori e tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti, necessari per dare compiuta attuazione alle opere di urbanizzazione, ivi comprese le spese previste dai regolamenti degli enti gestori dei sottoservizi.
- 11.5** Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 4 e 9, l'Operatore presenterà, contestualmente alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, i necessari elaborati costituenti la fattibilità tecnico economica degli interventi, redatti in accordo con gli uffici comunali preposti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, nel caso in cui il Comune non abbia già approvato lo studio di fattibilità delle opere elencate all'art. 4, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Organi comunali; lo studio di fattibilità tecnico economica dovrà essere corredato:
- dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo;
  - dei pareri tecnici resi dagli enti gestori dei sottoservizi, sia nel caso in cui essi siano propedeutici alla presa in consegna delle nuove reti da parte degli enti stessi (che dovrà essere effettuata successivamente all'esito positivo del collaudo finale), sia nel caso in cui venissero richieste dagli uffici comunali preposti per le opere di urbanizzazione sulle aree asservite all'uso pubblico.
- 11.6** Sono a carico dell'Operatore tutte le spese previste dai regolamenti degli enti gestori dei sottoservizi.
- 11.7** Entro i successivi 90 giorni decorrenti dalla data di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente le opere di urbanizzazione l'Operatore dovrà presentare gli elaborati costituenti il progetto esecutivo, anch'essi redatti in accordo con gli uffici comunali preposti, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati per il conseguente esame e la successiva approvazione.
- 11.8** Fatto salvo quanto disposto al successivo punto 11.10 l'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente e gradualmente alla costruzione degli edifici privati in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione degli edifici stessi. Essa potrà, quindi, avvenire per lotti, purché funzionali, garantendo comunque la soglia minima di proporzionalità rispetto al grado di attuazione dell'intervento privato.
- 11.9** Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate rispettando le scadenze delle fasi temporali stabilite nel cronoprogramma, redatto secondo le finalità e i principi sopra enunciati, da stabilirsi in sede di rilascio del titolo abilitativo e, comunque,

non successivamente rispetto alla conclusione dei lavori afferenti la realizzazione degli edifici privati.

- 11.10** L'eventuale iter di nomina del collaudatore e atti conseguenti, avverrà nel rispetto del vigente codice degli appalti pubblici.
- 11.11** Fatto salvo quanto riportato nel presente articolo, il Comune si riserva la facoltà di esperire direttamente con tecnici propri o allo scopo nominati, a spese dell'Operatore, eventuali collaudi in corso d'opera ogni qualvolta l'entità, il tipo o la particolarità dei lavori, lo rendesse opportuno.
- 11.12** Viene riconosciuta la facoltà in capo al Comune di richiedere all'Operatore l'introduzione di varianti ai progetti e ai lavori autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.
- 11.13** Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, l'Operatore si obbliga comunque a sostenerne i relativi costi, così come pure nel caso in cui gli enti gestori dei pubblici servizi dovessero successivamente richiedere l'adeguamento e/o il potenziamento delle relative infrastrutture funzionali all'intervento.
- 11.14** L'Operatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo, con l'apposizione di picchetti inamovibili, che dovranno essere verificati alla presenza dell'incaricato dall'ufficio comunale preposto.
- 11.15** I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e collaudate con esito favorevole secondo quanto sopra indicato; pertanto, alle istanze per l'ottenimento di tali certificati dovranno obbligatoriamente essere allegati in copia, oltre alla documentazione dovuta per legge, anche gli atti di collaudo afferenti le opere di urbanizzazione o, in alternativa, la documentazione comprovante la loro regolare esecuzione.

## **Articolo 12**

### *(Garanzie)*

- 12.1** L'Operatore, in relazione al disposto del paragrafo IV, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a fornire, al momento della stipula dell'atto notarile, fideiussione bancaria o assicurativa, con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione,

a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti ai precedenti artt. 5, 6, 7 e 8 per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione.

**12.2** Le somme garantite dovranno corrispondere all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti le opere di urbanizzazione da eseguire incrementate del 30% (per IVA, spese tecniche, imprevisti e spese varie), alla quota rimanente da versare a saldo per le monetizzazioni dell'Area a Standard ed alla somma delle rate del Contributo Straordinario di costruzione per un importo delle singole garanzie così ripartito:

- € 182.000,00 (euro centottantaduemila/00, ovvero € 140.000,00 + 30%) per le Urbanizzazioni già programmate, vedasi art. 8.2 della presente Convenzione;
- € 207.573,60 (euro duecentosettemilacinquecentosettantatre/60) per la quota rimanente della monetizzazione Aree Standard non cedute, vedasi art. 5.5 della presente Convenzione;
- € 778.921,76 (euro settecentosettantottomilanovecentoventuno/76) per la quota rimanente del Contributo Straordinario di Costruzione, vedasi art 6.4 della presente Convenzione;

**12.3** La stessa garanzia dovrà essere assicurata anche per l'esecuzione di opere a scomputo del Contributo delle urbanizzazioni primarie, con polizza fidejussoria dell'importo corrispondente alle opere da realizzare maggiorato del 30%;

**12.4** In caso di inosservanza degli obblighi assunti dall'Operatore, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.

**12.5** A tal fine, nella polizza fideiussoria, l'Istituto garante rinunzierà al termine semestrale previsto dal comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile e si obbligherà a versare al Comune, a prima richiesta, con esclusione del beneficium escussionis, senza eccezioni o ritardi, e comunque entro il termine di 15 giorni, la somma garantita, o la minore, richiesta dal Comune stesso.

**12.6** La fideiussione suddetta potrà essere ridotta proporzionalmente in relazione alla realizzazione delle singole opere di urbanizzazione eseguite, sulla base dell'emissione dei certificati di collaudo provvisorio con esito favorevole, comunque nel limite mas-

simo del 75% dell'iniziale importo garantito. La rimanente quota pari al 25% verrà svincolata successivamente alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, previa presentazione da parte dell'Operatore di una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo corrispondente al 10% del valore delle opere di urbanizzazione realizzate, per un periodo di 24 mesi a far data dalla sottoscrizione del certificato di collaudo provvisorio.

- 12.7** La fideiussione sarà progressivamente svincolata anche in relazione al versamento rateale, da parte dell'Operatore, delle somme per le monetizzazioni e per la quota di contributo straordinario
- 12.8** La fideiussione consegnata in sede di stipula della presente convenzione verrà svincolata, qualora i propri aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata, eventualmente ridotta per effetto di quanto sopra previsto.
- 12.9** Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire e agli obblighi di cui ai precedenti artt. 4, 5, 6, 7 e 8, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura dell'Operatore, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere e la data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
- 12.10** Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del medesimo Operatore e a sue spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto entro il termine stabilito dall'art. 11 e il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 60 giorni.
- 12.11** In caso di inadempienza da parte dell'Operatore di una o più clausole contenute nella presente convenzione, il Comune potrà procedere a sospendere il rilascio o il perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, nonché l'eventuale efficacia di quelli già rilasciati o perfezionati, oltre al rilascio dei relativi

certificati di agibilità.

- 12.12** Qualora l'entità o la particolare natura delle opere di urbanizzazione lo rendesse opportuno, il Comune si riserva la facoltà di richiedere all'Operatore di produrre idonea polizza indennitaria decennale, nonché per responsabilità civile verso terzi decennale, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

### **Articolo 13**

*(Trasferimento obblighi)*

- 13.1** In caso di eventuale alienazione totale delle aree oggetto del comparto edificatorio a terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, l'Operatore resterà solidalmente responsabile dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla convenzione, come indicato nell'art 3 della presente Convenzione, ed i terzi aventi causa garantiscano integralmente gli obblighi previsti nella presente convenzione e le garanzie finanziarie e fideiussorie di cui al precedente art. 12. In caso di trasferimento parziale delle aree oggetto del comparto edificatorio, l'Operatore ed i successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, salvo che gli aventi causa abbiano accettato di dare esecuzione parziale, comunque, proporzionale all'estensione delle aree loro cedute, alle obbligazioni previste nella presente convenzione, garantendone l'adempimento con garanzia finanziaria e fideiussioni di valore pari alla quota parte delle obbligazioni loro trasferite, aventi le caratteristiche di cui al precedente art. 12; in quest'ultimo caso, l'Operatore resterà responsabile verso il Comune dell'adempimento delle obbligazioni non trasferite, mantenendo invariate le garanzie finanziarie e le fideiussioni già prestate, che potranno essere ridotte nel loro ammontare, nei limiti degli importi garantiti con garanzia finanziaria e fideiussioni prestate dai loro aventi causa. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiarerà di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obbligherà a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

### **Articolo 14**

*(Validità)*

- 14.1** Il presente Piano Attuativo ha validità massima di anni dieci per la realizzazione

degli interventi di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 contemplati dal Piano Attuativo calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione intervenuta in data .....

## **Articolo 15**

### *(Disposizioni finali)*

- 15.1** Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico dell'Operatore. A tal fine viene chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante convenzione tra privati ed enti pubblici.
- 15.2** Entro 30 giorni dalla stipula della presente convenzione l'Operatore farà pervenire al Comune una copia completa dell'atto debitamente registrato e trascritto.
- 15.3** L'Operatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Como, Servizi di Pubblicità Immobiliari, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.
- 15.4** Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.
- 15.5** La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.
- 15.6** Costituiscono allegati integranti e sostanziali della presente convenzione i seguenti documenti:

### **Allegato A**

Deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data ..... di approvazione del Piano Attuativo alla quale risultano compiegati:

1. Allegato A relazione tecnico-illustrativa
2. Allegato B estratto mappa – visure catastali – stralcio carta tecnica regionale estratto dal PGT vigente – stralcio dal PTR – stralcio dal PTCP – stralcio ortofoto
3. Allegato C documentazione fotografica – rendering
4. Allegato D bozza schema di convenzione
5. Tavola PA01 ambiti ATP2 - VA5 planimetria generale di rilievo

- |                 |                   |   |
|-----------------|-------------------|---|
| 6. Tavola PA02  | ambiti ATP2 - VA5 | planimetria generale di progetto  |
| 7. Tavola PA03  | ambito VA5        | piante  |
| 8. Tavola PA04  | ambito VA5        | sezioni X1-X2-X3 – prospetto ovest  |
| 9. Tavola PA05  | ambiti ATP2 - VA5 | sezione BB connettivo di collegamento   |
| 10. Tavola PA06 | ambito ATP2       | piante – prospetti – sezioni  |
| 11. Tavola PA07 | ambiti ATP2 - VA5 | schemi grafici conteggi planivolumetrici  |
| 12. Tavola PA08 | ambiti ATP2 – VA5 | schemi grafici conteggi planivolumetrici per calcolo oneri di urbanizzazione, standard e verifica parcheggi |

**Allegato B**

Procura speciale ricevuta dal notaio ..... di ..... in data ....., rep. n. ....

**Allegato C**

Certificato di destinazione urbanistica

**Allegato D**

Relazione a firma RUP per la determinazione del Contributo Straordinario di Costruzione e delle Monetizzazioni;

Il Comune e l'Operatore, in accordo tra loro, stabiliscono che gli elaborati di cui all'allegato "A", in quanto già compresi all'interno della deliberazione del ..... n. .... in data ..... e, per tale motivo depositati in originale agli atti del Comune, individuati univocamente e inequivocabilmente, non vengono materialmente uniti alla presente convenzione.

L'Operatore

Il Comune

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_