



COMUNE DI CADORAGO

PIANO ATTUATIVO
AMBITO STRATEGICO AS8 IN VARIANTE
VIA GIOVIO / VIA PETRARCA

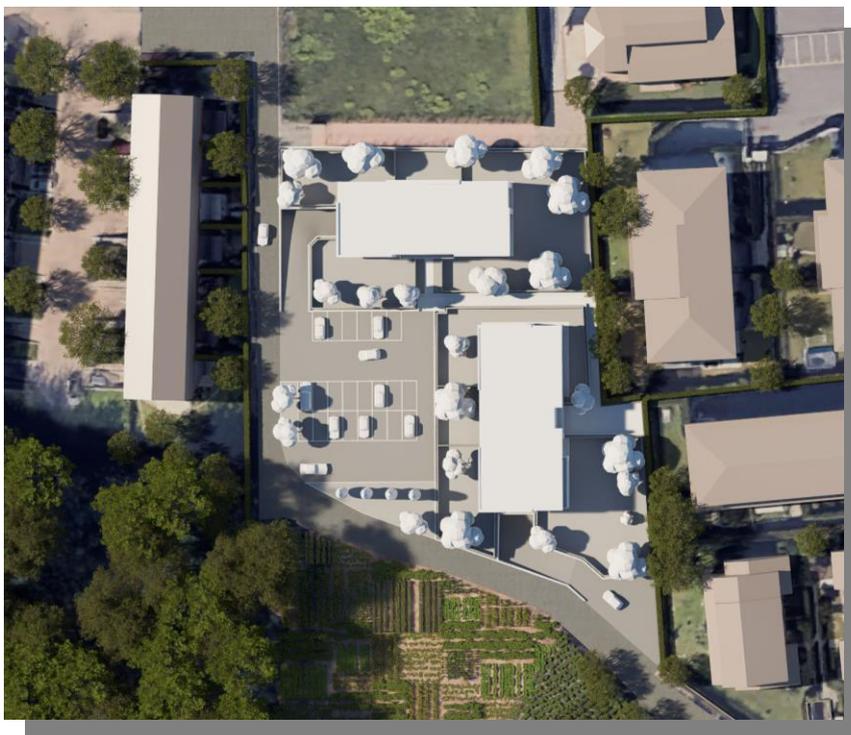
PROGETTISTA:

De Marchi

PROGETTAZIONE

PROPRIETARI:

LA PINETA SRL



OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO

C

N. ... di Repertorio

N. ... di Raccolta

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
LOTTIZZAZIONE RIGUARDANTE L'AMBITO DENOMINATO "PAV
AS/8 VIA PETRARCA" IN VARIANTE AL PGT, AI MAPPALI 3633,
4882, 4884 IN COMUNE DI CADORAGO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ... (...), il giorno .. (..) del mese di .., in ..., nel mio studio in,
avanti a me dottor ... , Notaio in ..., iscritto al Collegio Notarile di ...,
sono comparsi i signori:

* COZZA geom. ROBERTO, nato a Como il 31 gennaio 1964, domiciliato
per la carica a Cadorago, presso il civico Palazzo Municipale, che dichiara
di intervenire al presente atto nella propria qualità di Responsabile Servizi
Territoriali del "COMUNE DI CADORAGO", con sede in Cadorago, Largo
Clerici 1, codice fiscale: 00696750132, munito dei validi poteri di
rappresentanza per stipulare il presente atto in forza dei seguenti
provvedimenti autorizzativi:

- Decreto del Sindaco n. 2 del 4 giugno 2022 di nomina del signor Cozza
Roberto quale Responsabile dei Servizi Territoriali;

- verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del ... avente per
oggetto "Adozione piano attuativo ambito PAV AS/8 via Petrarca in
variante al vigente PGT", pubblicato all'Albo Pretorio in data ...;

- verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del ... avente per

oggetto "Approvazione definitiva piano attuativo ambito PAV AS/8 via Petrarca in variante al vigente PGT" pubblicato all'Albo Pretorio in data ...; provvedimenti che, debitamente esecutivi, in copia conforme all'originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "... " per farne parte integrante e sostanziale;

* DE MARCHI arch. PAOLO, nato a Cantù il 25 luglio 1977, domiciliato per la carica a Turate, via Marconi n. 6, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi in rappresentanza della società "LA PINETA S.R.L.", con sede in Turate, Via Marconi n. 6, duratura sino al 31 dicembre 2040, capitale sociale di euro 15.600,00 (quindicimilaseicento virgola zero zero), interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Como con il numero di iscrizione coincidente col codice fiscale: 02189220136 , avente Partita IVA: 02189220136 , numero REA: CO - 245652, agendo in forza dei poteri di cui al vigente statuto sociale, ed altresì in base alla delibera adottata dal Consiglio di Amministrazione in data ..., il cui verbale si trova allegato sotto la lettera "... " al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

PREMESSO CHE

1. la società "LA PINETA S.R.L." con sede in Turate, in seguito denominata anche "proponente", è proprietaria delle aree site in Comune di Cadorago sezione censuaria Cadorago, censite in Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Como, foglio 9, con le particelle:
 - 3633 (tremilaseicentotrentatré), seminativo arborato 3^, are

	30.70, reddito dominicale euro 12,68, reddito agrario euro	
	9,51;	
	- 4882 (quattromilaottocentoottantadue), ..., are ..., reddito	
	dominicale euro ..., reddito agrario euro ...;	
	- 4884 (quattromilaottocentoottantaquattro), ..., are ..., reddito	
	dominicale euro ..., reddito agrario euro ...;	
	- Coerenze in linea di contorno in corpo dei mappali 3633, 4882,	
	4884: mappali ..., ..., ..., ..., ...	
	2. tali immobili pervennero al proponente in forza degli atti in data ...	
	di cui ai numeri ... di repertorio;	
	3. il proponente dichiara di avere la disponibilità degli immobili	
	interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere	
	senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;	
	4. il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Cadorago,	
	approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 20/10/2022	
	e pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 50 del 14/12/2022	
	ricomprensive gli immobili di cui sopra in "PAV – Piani attuativi vigenti	
	a destinazione residenziale";	
	5. la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo "PAV	
	AS/8 via Petrarca" in variante al PGT, con i relativi allegati,	
	presentata al protocollo comunale al n. ... del ... che in particolare	
	prevede:	
	- superficie territoriale	mq 3.714
	- area di concentrazione volumetrica (c.v.)	mq 2.821

	- area in compensazione ecologica	mq 5.700
	- volume definito	mc 3.300
	- abitanti insediabili (i = 108 mc/ab)	n 31
	- aree per servizi ai sensi dell'art. 4 punto 5 del DdP	mq 550
	- aree per servizi in cessione gratuita	mq 783
	- superficie fondiaria	mq 2.821
	- numero piani fuori terra	n 3
	- altezza massima	m 11,50
	- destinazione funzionale prevalente	residenziale
	- superficie drenante	25% area c.v.

DATO ATTO CHE

6. con riferimento al Piano attuativo relativo all'ambito "PAV AS/8 via Giovio/Petrarca" in variante al vigente PGT, è stato acquisito il provvedimento di non assoggettabilità alla VAS n. 17546 del 04/11/2024 di cui al D.C.R. 13/03/2007 n. VIII/351, alla D.G.R. n. IX/761 del 11/11/2010 ed alla Circolare Esplicativa n. 13071 del 14/12/2010; le istanze per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e degli interventi edificatori dovranno essere coerenti alle prescrizioni e limitazioni di cui al provvedimento infra citato;

7. il Piano attuativo relativo all'ambito "PAV AS/8 via Giovio/Petrarca" in variante al vigente PGT è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ... in data ..., esecutiva ai sensi di legge con successiva pubblicazione e deposito del piano medesimo nelle forme

	di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;	
	8. il Piano attuativo relativo all'ambito "PAV AS/8 via Giovio/Petrarca"	
	in variante al vigente PGT è stato approvato definitivamente con la	
	Deliberazione del Consiglio Comunale n. ... in data ..., esecutiva ai	
	sensi di legge;	
	9. gli elaborati relativi alla presente Convenzione, che si trovano	
	depositati agli atti del Comune di Cadorago, e che costituiscono il	
	progetto di Piano Attuativo sono composti da:	
	ELABORATI DESCRITTIVI	
	A. Relazione tecnica	
	B. Relazione tecnica di impatto paesistico	
	C. Schema di convenzione	
	D. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione PL	
	E. Computo metrico estimativo opere sistemazioni via Mameli	
	F. Computo metrico estimativo viabilità via Giovio/Petrarca	
	G. Documentazione fotografica	
	H. Titolo proprietà/visure	
	ELABORATI SPECIALISTICI	
	- Indagine geologica e geotecnica	
	- Clima acustico	
	- Relazione invarianza idraulica	
	- Rapporto preliminare VAS	
	- Relazione variante urbanistica	
	- Allegato 1 DGR 6314/2022	

	ELABORATI GRAFICI	
	TAV.1 Estratto Mappa, Estratto PGT, Foto aerea	
	TAV.2 Stato di fatto: Individuazione catastale, destinazione urbanistica	
	TAV.3 Progetto: Schema calcolo aree, schema frazionamenti catastali	
	TAV.4 Progetto: Schema destinazioni urbanistiche, planimetria generale di progetto	
	TAV.5 Progetto: Sezioni di insieme A - A e B - B	
	TAV.6 Progetto nuovo parcheggio pubblico	
	TAV.7 Progetto nuovo collegamento via Petrarca via Giovio	
	VISTI	
	10. la nota prot. ... in data ... con la quale il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;	
	11. l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 13, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;	
	12. l'art. 36 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, così come modificato dal D.lgs. 56/2017;	
	TUTTO CIÒ PREMESSO	
	SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE	

ARTICOLO 1.

(Richiamo alle premesse)

- 1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2.

(Attuazione del Piano di Lottizzazione)

- 2.1 L'attuazione del Piano di Lottizzazione avverrà in conformità alle norme tecniche di attuazione del vigente PGT e agli elaborati del piano di lottizzazione, che sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione;
- 2.2 A tal fine, il Soggetto Attuatore si obbliga a richiedere al Comune i provvedimenti abilitativi secondo normativa vigente alla data dell'approvazione della presente convenzione.
- 2.3 Tutti gli adempimenti prescritti dalla presente convenzione, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine il proponente deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
- 2.4 La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni ha effetto reale ed immediato a favore del Comune, con la sottoscrizione della presente convenzione.
- 2.5 Il proponente mantiene la detenzione gratuita dell'area interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione sino

al momento della consegna delle stesse in favore dell'Amministrazione comunale.

ARTICOLO 3.

(Volumetria edificabile)

3.1 Il proponente ed i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, nel rispetto della presente Convenzione, potrà costruire sulle aree oggetto del piano di lottizzazione mc 3.300,00 (tremilatrecento/00).

ARTICOLO 4.

(Dimensionamento urbanistico)

4.1 L'edificazione nel comparto prevista nel piano di lottizzazione, come individuata al precedente articolo, comporta il reperimento ai sensi dell'art. 46 della LR 12/2005 ed in virtù delle prescrizioni di cui all'art. 4 delle norme del Documento di Piano, di aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale nella misura complessiva di mq 550, così ottenuti: mc 3.300 / 108 mc/ab x 18 mq/ab.

4.2 Nel progetto sono previste aree in cessione gratuita al Comune per urbanizzazioni nella misura complessiva di mq 783, con destinazione di aree per parcheggi pubblici.

ARTICOLO 5.

(Oneri per opere di urbanizzazione primaria)

5.1 Il contributo per opere di urbanizzazione primaria, dovuto al Comune, viene calcolato come segue e sarà più puntualmente determinato al momento del rilascio del titolo abilitativo a

costruire sulla base delle tariffe vigenti in quel momento:

a € /mc 5,85 x metri cubi 3.300 = euro 19.305,00

ARTICOLO 6.

(Oneri per opere di urbanizzazione secondaria)

6.1 Il contributo per opere di urbanizzazione secondaria, dovuto al Comune, viene calcolato come segue e sarà più puntualmente determinato al momento del rilascio del titolo abilitativo a costruire sulla base delle tariffe vigenti in quel momento:

a € /mc 9,15 x metri cubi 3.300 = euro 30.195,00

ARTICOLO 7.

(Contributo commisurato al costo di costruzione)

7.1 Il contributo verrà determinato al momento del rilascio del titolo abilitativo a costruire sulla base delle tariffe vigenti in quel momento.

ARTICOLO 8.

(Contributo straordinario)

8.1 In relazione al maggior valore generato in seguito all'approvazione della variante urbanistica, correlato al cambio di destinazione urbanistica da verde di valenza ecologica a residenziale, il proponente si impegna a riconoscere l'importo di € 260.075,00 (euro duecentosessantamilasettantacinque/00) quale contributo straordinario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche da parte dell'Amministrazione Comunale, ottenuti dal seguente calcolo, effettuato dall'Ufficio Tecnico del

Comune di Cadorago:

- (B) Valore iniziale del terreno: $\text{mq } 3.700 \times \text{€/mq } 15,50 = \text{€ } 57.350,00$;
- (C) Valore dell'immobile edificabile: $\text{mc } 3.300 / 3 \times 2.100 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.310.000,00$;
- (D) Valore del terreno edificabile pari al 25% di (C): $\text{€ } 2.310.000,00 \times 0,25 = \text{€ } 577.500,00$;
- (IN) Importo negoziale = $(D-B) \times 0,50 = \text{€ } 520.150,00 \times 0,50 = \text{€ } 260.075,00$.

8.2 A parziale compensazione dell'importo negoziale, il proponente si impegna:

- Ad effettuare la demolizione di alcuni fabbricati in via Mameli, corrispondenti al villino sul fronte della nuova viabilità a confine con il PII "Coop", a un fabbricato interno ed alla sistemazione a verde del sedime dell'area di circa 550 mq, per un ammontare di € 100.500,00, così come risultante dal Computo metrico estimativo opere sistemazioni via Mameli come da scrittura privata allegata;
- A realizzare il completamento viabilistico tra le vie Petrarca e Giovio per un ammontare di € 73.008,85, così come risultante dal Computo metrico estimativo viabilità via Giovio/Petrarca;
- A cedere il sedime delle aree di proprietà, rispettivamente di mq 110 interne e di mq 311 esterne al perimetro di Piano

	Attuativo, corrispondenti alla viabilità tra le vie Petrarca e	
	Giovia per un ammontare totale di mq 421,00 x €/mq 45,00	
	= € 18.945,00;	
	- A riconoscere il valore delle aree per servizi interne al	
	perimetro del Piano attuativo cedute in eccedenza a quanto	
	stabilito dalle norme del DdP, pari a (783-550) mq 233 per	
	un ammontare di mq 233,00 x €/mq 45,00 = € 10.485,00;	
8.3	A saldo del residuo dell'importo negoziale, il proponente si	
	impegna a versare l'importo di € (260.075,00 - 100.500,00 -	
	73.008,85 - 18.945,00 - 10.485,00) € 57.136,15 o, in	
	alternativa, a realizzare ulteriori opere di interesse pubblico di	
	pari importo o in deduzione che l'Amministrazione, entro sei mesi	
	dalla stipula della presente convenzione, dovesse individuare.	
	ARTICOLO 9.	
	(Monetizzazioni per mancata cessione di aree)	
9.1	Si dà atto che la superficie delle aree cedute all'interno del piano	
	di lottizzazione, pari a mq 783,00, è maggiore della superficie di	
	aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale	
	da cedere, pari a mq 550, pertanto, nulla è dovuto a titolo di	
	monetizzazione.	
	ARTICOLO 10.	
	(Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento)	
10.1	Il proponente si obbliga, anche per gli aventi causa e diritto a	
	qualsiasi titolo, ad assumersi a carico l'impegno alla realizzazione	

delle opere di urbanizzazione primaria, relative alla nuova area a parcheggio posta nel comparto comprensiva di rete di tombinatura ed illuminazione pubblica, meglio individuata negli elaborati di progetto e nel Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione PL, il cui importo ammonta a € 84.706,14 (euro ottantaquattromilasettecentosei/00).

10.2 Le caratteristiche delle opere dovranno risultare conformi a quanto previsto dalla normativa sulle opere pubbliche.

10.3 Per le opere di competenza del Soggetto Attuatore e da questi direttamente eseguite dovranno essere presentati i relativi progetti per l'esame e l'approvazione dei competenti organi.

10.4 Dette opere di urbanizzazione dovranno essere tutte completate nel rispetto del termine previsto per l'ottenimento dell'agibilità del primo fabbricato.

ARTICOLO 11.

(Opere di urbanizzazione secondaria)

11.1 Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ARTICOLO 12.

(Scomputo oneri di urbanizzazione)

12.1 Si conviene che l'importo di cui al precedente articolo 10, andrà a scomputo degli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5, degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 6, calcolati secondo le tariffe comunali in vigore al

momento del rilascio del titolo abilitativo a costruire.

ARTICOLO 13.

(Varianti)

13.1 Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/05, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

13.2 Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze previste dal vigente PGT;
- b l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo ferma restando la disciplina del nuovo

codice della strada e del relativo regolamento di attuazione,
e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di
uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di
manovra;

d la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai
lotti;

e lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di
una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero
di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità
dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle
aree destinate all'uso pubblico.

13.3 Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non
eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere
esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del
Comune.

13.4 Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo
devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un
nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

13.5 Le variazioni non possono comportare, né espressamente né
tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione
di cui all'articolo 2, salvo che ciò non dipenda da comportamenti
del Comune.

ARTICOLO 14.

(Garanzia per l'esatto adempimento degli obblighi)

14.1 A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, ed in particolare a garanzia della piena e perfetta esecuzione delle opere di cui al precedente articolo 10 il proponente presta adeguata garanzia fideiussoria, al momento della sottoscrizione della presente convenzione dell'importo complessivo di €. 101.647,37 (pari al 120% del valore delle opere da realizzare, pari a € 84.706,14);

14.2 A garanzia degli obblighi relativi al "contributo straordinario" di cui di cui al precedente articolo 8, il proponente presta adeguata garanzia fideiussoria, al momento della sottoscrizione della presente convenzione dell'importo complessivo di € 260.075,00 (pari al 100% dell'importo di cui al comma 8.1);

14.3 Le garanzie fideiussorie di cui ai precedenti punti 1 e 2 potranno essere estinte previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; la sola garanzia di cui al precedente punto 2, nel caso in cui siano trascorsi sei mesi dalla stipula della presente convenzione senza che l'Amministrazione abbia fornito le indicazioni in merito all'opera da realizzare, potrà essere estinta a fronte del versamento dell'importo da corrispondere.

ARTICOLO 15.

(Trasferimento della Convenzione)

15.1 Gli obblighi assunti con la presente Convenzione si trasferiscono agli acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo,

	<p>indipendentemente da diverse o contrarie clausole contrattuali.</p> <p>Tale cessione dovrà essere comunicata al Comune che dovrà prenderne atto espressamente;</p>	
	<p>15.2 Nel caso di trasferimento totale, il proponente resterà liberato dagli obblighi ed adempimenti nei confronti del Comune solo alla condizione che, subentrando in toto, l'acquirente presti al Comune le medesime garanzie di quelle offerte dal proponente;</p>	
	<p>15.3 Nel caso invece di trasferimento parziale, il proponente resterà solidalmente obbligato nei confronti del Comune con i propri aventi causa, indipendentemente dai rapporti contrattuali tra essi intercorsi, senza alterazione delle garanzie prestate all'Amministrazione Comunale.</p>	
	<p>ARTICOLO 16.</p>	
	<p>(Spese e tasse)</p>	
	<p>16.1 Tutte le spese e competenze di rogito, le imposte e tasse, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione della presente Convenzione, nonché ogni altra spesa riguardante la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore;</p>	
	<p>16.2 Viene richiesto il trattamento fiscale previsto per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali ed in ogni caso si chiede l'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.</p>	
	<p>ARTICOLO 17.</p>	
	<p>(Riferimento a leggi e regolamenti)</p>	

17.1 Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 18.

(Norma finale)

18.1 Ne è data lettura alle parti, che lo confermano e meco sottoscrivono dopo aver rinunciato espressamente alla lettura degli allegati per averne in precedenza preso cognizione;

18.2 La presente Convenzione è la precisa completa e fedele espressione della volontà delle parti e si compone di n. _____ facciate a righe n. _____ di quest'ultima.

IL DIRIGENTE

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL NOTAIO ROGANTE