SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AL

PIANO DI LOTTIZZAZIONE P.A. 3

IN COMUNE DI CREMIA - FRAZIONE MARNINO

Rep. n.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila .... addì ..... del mese di .....avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor ....., Notaio in .....

(ovvero in alternativa)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante ....., Segretario Comunale del Comune di Cremia (CO), competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nella sede comunale posta in Piazza della Gloria, si sono costituiti i Signori:

Da una parte:

- il sig..... (Codice Fiscale.....), nato a ..... il ..... residente a .... (...), nella sua qualità di legale rappresentante e Responsabile del Servizio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del **Comune di Cremia** (Codice Fiscale 00700500135), domiciliato per la sua carica nella sede del Comune di Cremia (Co) in Piazza della Gloria s.n.c., il quale dichiara di agire nell'esclusivo interesse del Comune che rappresenta, giusta decreto del Sindaco n. .... del ..... (qui allegato **sub A**), ai sensi dell'art. 50, comma 10, del decreto legislativo 18 agosto 2000, a quanto infra autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del ..... , di approvazione definitiva del Piano di lottizzazione, esecutiva ai sensi di legge (qui allegata **sub B**);

di seguito per brevità "Comune" o "Amministrazione Comunale"

Dall'altra parte i signori:

- **Della Torre Carla** nata a Cremia (Co) il 4 dicembre 1950, residente a Pianello del Lario (Co) in Frazione Calozzo n. 22, Codice Fiscale DLL CRL 50T44 D147D;
- **Della Torre Enio Giuseppe** nato a Cremia il 12 dicembre 1954, residente a Cremia (Co) in Frazione Marnino s.n.c., Codice Fiscale DLL NSP 54T12 D147T;
- **Bellati Fabio**, nato a Gravedona (Co), il 9 gennaio 1972 residente a Pianello Del Lario (Co) in Frazione Calozzo n. 22, Codice Fiscale BLL FBA 72A09 E151S;
- Società **Giardelli Costruzioni S.p.A** con sede a Dongo (Co) in via Statale n. 129, Partita I.V.A. 02347750131, rappresentata dall'amministratore unico Giardelli Claudio nato a Gravedona il 24 dicembre 1955 e residente a Cremia (Co) in Frazione Ghiano s.n.c. a ciò autorizzato con ..... ;
- **Magnoni Marilinda** nata a Cremia (Co) il 1° agosto 1948 e residente a San Siro (CO) in località Marena s.n.c., Codice Fiscale MGNMLN48M41D147G;
- **Mazzoletti Cristian** nato a Gravedona (Co) il 25/12/1974 e residente in Località Marena, San Siro (Co) , Codice Fiscale MZZCST74T25E151C;
- **Mazzoletti Lara** nata a Gravedona il 30/04/1984 e residente in Località Marena, San Siro (Co), Codice Fiscale MZZLRA84D70E151C;
- **Zingaro Alfonso** nato a Andria il 23/01/1950 e residente in Frazione Vignola, Cremia (Co), Codice Fiscale ZNGLNS50A23A285T;
- **Magnoni Galdina Nadia** nata a Cremia (Co) il 18 ottobre 1952 e residente a Cremia (Co) in Frazione Vignola s.n.c., Codice Fiscale MGNGDN52R58D147L;
- **Ortelli Monica** nata a Cremia (Co) il 4 dicembre 1950 residente a Menaggio (Co) in Piazza Mylius n. 3, Codice Fiscale DLL CRL 50T44 D147D;

in qualità di proponenti del Piano di Lottizzazione in Frazione Marnino denominato "P.A. N. 3"

di seguito per brevità "lottizzanti";

PREMESSO

- che i sopra generalizzati signori **Della Torre Carla, Della Torre Enio Giuseppe** congiuntamente sono proprietari dell'area situata nel Comune di Cremia (Como), distinta al Catasto Terreni di Cremia foglio 18, mappali n. 9640, 9696, 9957, 7551, 9647, 822, 824, 9645, 9695,
- che il Signor **Bellati Fabio** è proprietario dell'area situata nel Comune di Cremia (Como), individuata al Catasto Terreni di Cremia foglio 18, mappali n. 9642, 7543;
- che la società **Giardelli Costruzioni S.p.A** è proprietaria dell'area situata nel Comune di Cremia (Como), distinta al Catasto Terreni di Cremia **foglio 18,** mappali n. 8890, 8838, 7547, 8837, 7546;
- che i signori **Magnoni Galdina Nadia, Magnoni Marilinda, Mazzoletti Cristian, Mazzoletti Lara, Zingaro Alfonso** sono congiuntamente

proprietari dell'area situata nel Comune di Cremia (CO), distinta al Catasto Terreni di Cremia foglio 18, mappali n. 1302, 831;

- che la signora **Ortelli Monica** è proprietaria dell'area situata nel Comune di Cremia (CO), distinta al Catasto Terreni di Cremia foglio **18** ai mappali n. 825, 821;
- che il Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12/2009, esecutiva ai sensi di legge, aveva adottato il Piano di Lottizzazione denominato "PA 3";
- che il Comune di Cremia era dotato, alla data di adozione del PA, di Piano Regolatore Urbanistico Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 13.8.2007, esecutiva, pubblicato sul BURL serie inserzioni n. 36 del 5.9.2007;
- che le classificazioni urbanistiche attribuite dal P.R.G. vigente alla data di adozione del PA relative alle aree inserite nel Piano di Lottizzazione "P.A. n. 3", tutte assoggettate, dallo

strumento urbanistico generale, a pianificazione attuativa, sono le seguenti:

- *zona C2* – Residenziale di espansione, disciplinata dall'art. 11.2.2 delle NTA del PRG;
- *zona standard*, disciplinata dall'art. 11.5 delle NTA del PRG;
- *zona non insediabile* (per acclività), disciplinata dall'art. 11.6.6. delle NTA del PRG;

- che il Comune di Cremia è dotato di Piano del Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 28/01/2013, esecutiva, pubblicato sul BURL serie inserzioni n. 24 del 12/06/2013;

- che la scheda At6 – Ambito di Trasformazione 6 Cremia – Marnino Alto allegata alle Norme Tecniche Dp2d del Documento di Piano ha individuato tale ambito di trasformazione come coincidente al PA3 approvato con delibera n. 20 del 28/06/2012 in quanto piano di lottizzazione in itinere stabilendo le seguenti regole d'intervento e disegno del suolo:

- localizzazione: Cremia, località Marnino;
- caratteri morfologici e funzionali: ambito che interessa una vasta porzione di territorio a monte della Antica Strada Regina in parte già interessato da un PA in itinere come da Prg vigente;
- parametri d'ambito, funzioni insediabili: al fine della pianificazione attuativa si fa riferimento alla disciplina normativa del PA in itinere presso gli uffici comunali;
- prescrizioni per la progettazione: progettazione unitaria dell'intervento; la progettazione dovrà tenere conto delle disposizioni dettate dall'art. 26 del PTR e dell'art. 45, comma 5 del PTCP finalizzati alla tutela e valorizzazione del

tracciato dell'Antica Strada Regina dando particolari attenzione alle forme, dimensioni, materiali, colori e finiture;

- che il progetto di adeguamento del PA3 alle previsioni della scheda At6 si configura conforme al PGT vigente;
- che detto PA adeguato è finalizzato all'attuazione di una serie di interventi di interesse privato e pubblico puntualmente descritti dagli elaborati di progetto, la cui attuazione è di mutuo interesse per il Comune e i proponenti;
- che il predetto PA adeguato è caratterizzato dalla realizzazione della sopra richiamata strada di collegamento della Frazione Marnino alla Via Antica Regina, dall'allargamento di tale ultima strada comunale, dalla realizzazione di aree a standard a parcheggio e a verde e dal potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria;
- che con deliberazione del C.C. n. ..... del ....., esecutiva di legge, l'Amministrazione Comunale ha adottato il PA3 adeguato e riconfermato la sdemanializzazione di un tratto di sentiero pedonale in Frazione Marnino della superficie di circa mq. 40,50, autorizzandone la cessione in favore della lottizzante Giardelli Costruzioni Spa dietro versamento di un corrispettivo di €/mq. 80,00;
- che la deliberazione di adozione di detto PA adeguato è stata depositata per quindici giorni consecutivi presso la segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; che gli atti sono altresì stati pubblicati sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale; del deposito e della pubblicazione sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
- che durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha avuto facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito sono/non sono pervenute al protocollo comunale osservazioni;
- che in data ..... il consiglio comunale ha approvato definitivamente il PA3 adeguato con delibera n. .....;

- che l'avviso di approvazione del PA3 adeguato è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie ..... in data ....., n. .....;
- che il comparto interessato dal PA3 adeguato non risulta definito di interesse sovracomunale, ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico disciplinato dalla parte terza/titolo primo (art. 131/159) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici approvato con D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42. e non risulta compreso, neanche parzialmente, nel perimetro di parchi o riserve naturali;

VISTO:

- che la proprietà degli immobili interessati al Piano in oggetto è pervenuta ai lottizzanti in virtù dei seguenti titoli:

- compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal del dottor ....., Notaio in ..... (...), il ....., repertorio n. .... raccolta n. ..., registrata a ---------(..) il ----- e trascritta a Como il .....al numero di registro generale .....e al registro particolare n. ..... per la piena proprietà delle particelle _____;

---------- ..... per la piena proprietà delle particelle .....;

- che gli immobili oggetto della presente convenzione sono tuttora nella piena e libera disponibilità dei lottizzanti, non essendo gravate da vincoli pregiudizievoli alla loro piena e libera commerciabilità;

- che l'area sdemanializzata in forza della deliberazione consiliare n. ..... del ..... è di proprietà comunale;

- che i lottizzanti hanno intenzione di procedere alla lottizzazione a scopo edificatorio nel rispetto delle previsioni tutte inserite nel citato Piano approvato con le suddette deliberazioni consiliari;

- che i lottizzanti a tal fine intendono impegnarsi, nei confronti del Comune di Cremia, così come si impegnano con la sottoscrizione della presente convenzione, per sé e per i propri successori e/o aventi causa e diritto a qualsiasi titolo totale e/o parziale;

tutto ciò premesso e ritenuto, tra le parti in epigrafe riportate si conviene e si stipula quanto appresso

ART. 1 - PREMESSA -

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - ATTUAZIONE - ASSENZA DI ONERI PER IL COMUNE -

1. L'attuazione del PA3 adeguato in esame si riferisce alle aree site in Comune di Cremia, sezione censuaria Cremia, foglio n. 18, distinte in Catasto Terreni ai mappali n. 9640, 9696 (ex 9641), 7551, 9645, 822, 824, 9647, 9957 (ex 9698) , 1302 , 831, 8890, 8838, 7547, 8837, 7546, 9642, 7543, 825, 821, 9695.

2. Caratteristica essenziale del PA3 adeguato disciplinato con la presente convenzione è la totale assenza di oneri a carico del Comune per la realizzazione delle opere in esso previste, se non quello di vigilare sul rispetto degli impegni assunti dai lottizzanti e di prendere in carico le opere pubbliche con le modalità indicate nella presente convenzione.

3. I lottizzanti si impegnano ad eseguire tutte le opere previste dal presente PA3 adeguato, private e pubbliche (quanto a queste ultime nel rispetto delle norme in materia di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri – vd. Decreto Legislativo n. 163/2006), con mezzi propri, accollandosi altresì tutte le spese per tutti gli adempimenti che risultino necessari a tale scopo.

ART. 3 - ELABORATI -

1. Il Comune, come sopra rappresentato, autorizza i lottizzanti ad attuare il PA3 adeguato indicato in premessa, alle condizioni di cui alla presente convenzione ed in conformità al

progetto di P.L. approvato composto dai seguenti elaborati:

TAVOLE	**Tav 1**	Planimetria di rilievo
	Tav 2	Estratto mappa - Planimetria proprietà
	Tav 3	Planimetria generale di Progetto , planivolumetrico , sezione longitudinale Y1-Y1
	Tav 4	Planimetria Cessioni ed asservimenti ad uso pubblico
	Tav 5	Aree da sdemanializzare
	Tav 6	Sezioni stradale (sc. 1:200)
		Prospetto da via Antica Regina (sc. 1:200)
		Planimetria strada, parcheggi e verde (sc. 1:500)
		Particolare sezione strada (sc. 1:10)
	Tav 7	Planimetria progetto delle opere di urbanizzazione primaria
		Impianti di tombinatura e fognatura
		Impianti tecnologici

ALLEGATI	**Allegato "A"**	
		RELAZIONE TECNICO- ILLUSTRATIVA
		PLANIMETRIA CONTESTO EDIFICATO
		ESTRATTO PRG VIGENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PA3
		ESTRATTO PGT VIGENTE (DOCUMENTO DI PIANO E SCHEDA AT6)
		RELAZIONE PAESISTICA
		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
		SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE
		SEZIONE AMBIENTALE
		TIPOLOGIE EDILIZIE
		INDAGINE AMBIENTALE

	INDICAZIONE PROGETTUALE MATERIALI DA IMPIEGARE PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI
	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI E ALLE NTA COMUNE DI CREMIA
Allegato "B"	NORME URBANISTICHE DI RIFERIMENTO
	CALCOLI PLANIVOLUMETRICI
	GRAFICI DIMOSTRATIVI SUPERFICI DI PL
Allegato "C"	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Allegato "D"	TITOLI ABILITATIVI
	VISURE CATASTALI
	FRAZIONAMENTI
	ESTRATTI VARI
Allegato "E"	VALUTAZIONE PREVISIONALE -ACUSTICA
Allegato "F"	RELAZIONE GEOLOGICO -TECNICA
Allegato "G"	SCHEMA DI CONVENZIONE

ART. 4 - VOLUMETRIA DI PROGETTO

1. La volumetria realizzabile con il Piano di Lottizzazione é di complessivi mc. 6100,00 fuori terra, computabili con le modalità previste dal PA3 approvato con delibera n. 20 del 28/06/2012 di cui all'art. 7 delle NTA del P.R.G., alla L.R. n. 26/95 e al D.Lgs. n. 115/2008.

ART. 5 – OBBLIGAZIONE –

1. I lottizzanti si obbligano per sé, propri successori e/o aventi causa e diritto a qualsiasi titolo, a dare attuazione alle previsioni contenute nel PA3 adeguato richiamato al precedente articolo, dandosi atto che dette previsioni sono un unico ed inscindibile contesto, irrevocabile e vincolante per i lottizzanti.

ART. 6 -SDEMANIALIZZAZIONE

1. In sede di stipula della presente convenzione, con specifico atto separato, il Comune trasferisce alla lottizzante Giardelli Costruzioni spa, dietro versamento del corrispettivo pari ad € 3.240,00 (mq. 40,50 X € 80/mq), la proprietà e il possesso dell'area evidenziata in tinta rossa e contrassegnata dalla lettera "X" sulla tavola n. 5 del PA3 adeguato, interessata dal tracciato, per un breve tratto, di un sentiero pubblico, oggetto di sdemanializzazione intervenuta con la deliberazione consiliare n. 12 del 22.4.2009, di adozione del Piano di Lottizzazione.

2. Fino a quando non sarà realizzata e collaudata la nuova strada di collegamento tra la Via Antica Regina e la frazione Marnino, prevista dal PA3 adeguato, verrà garantito il passaggio pubblico sul sentiero pedonale esistente, e quindi anche sul tratto oggetto di cessione alla lottizzante Giardelli Costruzioni spa, con la conseguente manutenzione del sentiero stesso a totale carico dei lottizzanti sino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo art. 11.

3. A seguito del frazionamento eseguito, a cura e spese della lottizzante Giardelli Costruzioni Spa, della porzione di mappale di cui al precedente comma 1., oggetto di cessione dal Comune alla predetta società, quest'ultima provvederà ad eseguire a propria cura e spese le seguenti opere:

- fornitura e posa di acciottolato sul tratto di strada comunale compreso tra la parte alta del P.L. ed il centro della Frazione Marnino, sulla base delle indicazioni e prescrizioni che verranno impartite dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, e/o colletta mento alla rete acque chiare della frazione di Marnino per un importo totale di euro 4.000,00 (quattromila/00) risultante dal computo di massima redatto da Giardelli Costruzioni spa sulla base dei listini più aggiornati della Camera di Commercio Artigianato e Agricoltura della Provincia di Como, verificato quanto a congruità dall'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 7 – DOTAZIONE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA, PER SERVIZI E PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

1. Le aree per urbanizzazione primaria di progetto sono così di seguito indicate:

- area per nuova strada di collegamento tra la Via Antica Regina e la Frazione Marnino, individuata in tinta arancione e contrassegnata dalle sigle"S2"e "S1" nella tavola n. 4 del PA3 adeguato, avente una dimensione complessiva di mq. 696,78;
- area destinata ad allargamento della Via Antica Regina , individuata in tinta marrone e contrassegnata dalla sigla"R" nella tavola n. 4 del PA3 adeguato, avente una dimensione di mq. 72,00;
- percorso pedonale e scala pedonale di collegamento al sentiero comunale, individuati in tinta viola e contrassegnato dalla sigla"W" nella tavola n. 4 del PA3 adeguato, avente una dimensione di mq. 32,67;
- locale rifiuti seminterrato individuato in tinta gialla e contrassegnata dalla sigla"K" nella tavola n. 4 del PA3 adeguato, avente una dimensione di mq. 9,00.

2. La dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche prevista dal PA3 adeguato è pari a mq. 956,90, ed è pertanto superiore a quella richiesta dal Piano dei Servizi e dal PRG (art. 11.2.2 delle N.T.A.), richiamata nel successivo art. 8 e pari a mq. 916,28.

Alla predetta dotazione di aree per servizi reperita nel PA3 adeguato va aggiunta la superficie di mq.7,70, contrassegnata sulla tavola n. 4 del piano dalla sigla p6, immediatamente esterna all'ambito di PA3 adeguato, il cui reperimento si è reso opportuno per integrare e conformare l'adiacente parcheggio pubblico contrassegnato dalla sigla p5.

3. Tali aree per servizi sono adibite:

per mq. 928,41 (mq. 920,71 + mq. 7,70) a parcheggio pubblico (evidenziati in tinta

azzurra sulla tavola n. 4 del PA3 adeguato)

- mq. 36,19 destinati a verde di mitigazione (evidenziati in tinta verde sulla tavola n. 4 del PA3 adeguato)

3. Le opere di urbanizzazione e per servizi realizzate su area di proprietà del Comune vanno a far parte direttamente del patrimonio comunale in virtù del principio dell'accessione; diversamente, verranno cedute in proprietà al Comune e, per una parte minore, asservite perpetuamente ad uso pubblico, con le modalità indicate al successivo art. 13.

ART. 8 - CALCOLO DELLE AREE A STANDARD – PIANO DEI SERVIZI

1. La quantità di aree per attrezzature di uso pubblico da assicurarsi come dotazione minima globale di legge in base alla destinazione d'uso residenziale prevista dal P.R.G. è pari a 18 mq/ab., ossia:

Volume residenziale di progetto: mc. 6100,00

Totale aree per standard da reperire: mc. 6100,00 x 18,00 / 150 = mq. 732,00

2. Il Piano dei servizi attualmente vigente prevede, in relazione all'ambito in questione (individuato alla scheda n. 4 del PA3 adeguato), una dotazione di aree per standard pari a mq. 733,28, da destinare a parcheggio, e stabilisce altresì che la relativa ubicazione riportata sulla tavola del PA3 adeguato ha carattere indicativo e può essere modificata in funzione dello sviluppo del progetto di intervento.

3. L'art. 11.2.2 delle N.T.A. del PRG, disciplinante le modalità di edificazione nella zona C2, stabilisce altresì l'obbligo di reperire una ulteriore dotazione di aree per parcheggi pubblici nella misura minima di 4,50 mq/150 mc, corrispondenti a mq. 183,00 di aree per parcheggi pubblici.

Pertanto, la dotazione di aree per standard imposta dal PRG è pari a mq. 916,28, inferiore a

quella reperita con il PA3 adeguato, di cui al precedente art. 7.

ART. 9 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD -

1. Le aree per servizi complessivamente reperite nel PA3 adeguato assicurano la completa dotazione globale di aree a servizi richiesta; non è quindi prevista alcuna monetizzazione di aree a standard.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTO DAGLI ONERI

1. Le opere di urbanizzazione primaria e per servizi e attrezzature pubbliche previste dal PA3 adeguato, individuate nelle tavole 4, 6 e 7 del Piano, riguardano:

- la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra l'Antica Via Regina e la Frazione Marnino;
- l'allargamento dell'Antica Via Regina;
-la formazione di un percorso pedonale sull'area ceduta al Comune in sostituzione del tratto di sentiero sdemanializzato e ceduto dal Comune alla lottizzante Giardelli Costruzioni spa;
- la realizzazione dei sottoservizi e delle reti tecnologiche;
- la realizzazione di nuovi parcheggi e verde attrezzato.

2. Si dà atto che il PA3 adeguato in oggetto è corredato dai progetti concernenti le opere di urbanizzazione primaria sopra indicate (tavole 6 e 7).

Tali opere verranno autorizzate con appositi provvedimenti abilitativi edilizi, a titolo gratuito, previa autorizzazione paesaggistica ove richiesta dalla normativa vigente.

3. Il costo preventivato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano attuativo ammonta a euro 208.872,55 (duecentoottomilaottocentosettantadue/55), + I.V.A., come risulta dal computo metrico

estimativo relativo alle opere stesse di cui all'allegato C del PA3 adeguato, esaminato e verificato -quanto a congruità- dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale.

4. Le parti – richiamato l'art. 46.1, lettera a) della L.R. 12/2005 (nel testo modificato dall'art. 21 della L.R. 7/2010) - danno atto che l'importo sopra quantificato viene integralmente scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in relazione all'intervento residenziale previsto dal PA3 adeguato, oneri che –in base alle tabelle attualmente vigenti nel Comune di Cremia – ammontano a quanto segue:

- oneri di urbanizzazione primaria: 1,67 euro/mc per un totale di euro = 10.187,00 (6.100 mc x 1,67)

- oneri di urbanizzazione secondaria: 2,08 euro/mc. per un totale di euro=12.688,00 (6.100 mc. x 2,08)

5. Conseguentemente, le parti convengono che in sede di rilascio o di formazione dei titoli abilitativi edilizi per l'edificazione dei fabbricati privati, verrà corrisposto il solo contributo sul costo di costruzione, determinato sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio o della formazione di ciascun titolo edilizio, mentre nulla sarà dovuto a titolo di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fatto salvo l'eventuale conguaglio a favore del Comune per il caso di intervenute modifiche, al momento del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi edilizi, degli importi tabellari comportanti un incremento degli oneri superiore al costo di realizzazione delle opere urbanizzative di cui al precedente comma 3.

-ART. 11 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVO COLLAUDO.

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da un operatore economico individuato dai lottizzanti con le modalità di cui al comma seguente.

2. I lottizzanti, ai fini di cui al comma 1., affidano le opere di urbanizzazione primaria mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 57, comma 6 e 122, comma 8 del D. Lgs. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di cinque operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;

b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico-finanziaria e tecnico-organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;

c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto della procedura negoziata, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;

d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);

e) i lottizzanti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

f) a base di gara sono posti i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, a seguito del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire in ogni caso in modo tale da assicurare, nel corso dell'edificazione, tutti i servizi agli edifici costruiti.

4. Tutti i progetti definitivi/esecutivi dovranno essere esaminati ed approvati da parte dei competenti organi comunali in modo che le opere eseguende siano comunque coerenti con il presente PA3 adeguato.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza del Servizio Tecnico Comunale.

5. Il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione dovrà essere eseguito dall'Ufficio Tecnico Comunale o da Tecnico abilitato scelto dal Comune e dovrà essere effettuato entro un mese dall'ultimazione dei lavori, termine che i lottizzanti dovranno comunicare al Comune con lettera raccomandata.

6. Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere eseguito dall'Ufficio Tecnico Comunale o da Tecnico abilitato scelto dal Comune e dovrà essere effettuato entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori, termine che i lottizzanti dovranno comunicare al Comune con lettera raccomandata.

7. Entro e non oltre 30 giorni dalla data di collaudo definitivo verrà effettuato il trasferimento della proprietà e con esso la presa in carico e in consegna in capo al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate, e delle aree sulle quali insistono le opere medesime. Con il passaggio di proprietà verranno trasferiti in capo al Comune anche gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e delle aree trasferite, oneri che fino a quel momento permarranno a carico dei lottizzanti.

ART. 12 - ESECUZIONE DI ALTRE OPERE E NORME PARTICOLARI

1. I lottizzanti si impegnano a fornire e posare a proprie cure e spese, nell'ambito del PA3 adeguato, n. 2 cassonetti da posizionare nel locale predisposto in fregio alla via Regina, per tipologia simili a quelli già in uso nel Comune di Cremia, di cui n. 1 per la raccolta degli RSU e n. 1 per la raccolta del vetro.

2. I lottizzanti si impegnano, inoltre, a realizzare la rete di metanizzazione interna al PA3 adeguato a proprie cure e spese, qualora il Comune riesca in accordo con la società distributrice del gas metano a realizzare la rete entro l'ultimazione dei lavori della strada (posa tappetino di usura previsto nella terza fase)

.ART. 13 – CESSIONI ED ASSERVIMENTI DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

1. I lottizzanti, con la sottoscrizione della presente convenzione, si obbligano ad addivenire alla cessione, mediante apposito atto pubblico , delle aree per opere di urbanizzazione primaria e per servizi e infrastrutture pubbliche individuate al precedente art. 7, entro il termine di 30 giorni dalla data di intervenuto collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione realizzate sulle stesse, sulla base degli esatti frazionamenti catastali; ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione, sarà a carico dei lottizzanti.

2. Si dà atto che, con riferimento all'area di mq. 65,41, destinata a parcheggio, meglio individuata, sulla tavola n. 4 del PA3 adeguato, con la sigla p4, in luogo della cessione al Comune della proprietà della stessa, i lottizzanti si obbligano a costituire, con gli stessi termini e modalità di cui al comma che precede, servitù perpetua di uso pubblico, in favore del Comune, fermo restando in capo ai lottizzanti ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera realizzata sull'area medesima.

ART. 14 - ESECUZIONE DELLE OPERE

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in tre fasi successive, così distinte:

Prima fase - entro anni 2 (due) dal rilascio del primo Permesso di Costruire relativo alle opere pubbliche:

- Collettamento alla rete acque chiare della frazione di Marnino prevista art. 6 punto 3 della presente convenzione.
- Strada di accesso alla Frazione Marnino con opere stradali complete del sottofondo

stradale (con asfaltatura al grezzo) con l'esclusione dello strato di usura (tappetino) della carreggiata ;

- Canalizzazioni e pozzetti completi relative al solo tratto di strada di PL per : impianto di illuminazione pubblica, rete elettrica, servizio telefonico, rete di fognatura principale e rete acque chiare (Tav. 7); incluso collettamento frazione Marnino (Completamento con impianti previsto nella terza fase)
- Canalizzazioni rete idrica relativa al solo tratto di strada di PL (Tav. 7);
- Collaudo ufficio tecnico Comune Cessione e cessione aree relative alla strada di PL

Seconda fase – entro anni 4 (quattro) dal rilascio del primo Permesso di Costruire:

- segnaletica stradale provvisoria concordata con gli uffici comunali.
- Completamento canalizzazioni e pozzetti completi di chiusini per impianto di illuminazione pubblica (Tav. 7);
- Completamento canalizzazioni e pozzetti completi di chiusini per impianti di approvvigionamento e distribuzione energia elettrica privata e di servizio telefonico (Tav. 7);
- Completamento rete di fognatura principale e di collegamento alle acque scure e alle acque chiare fino al collettamento della frazione Marnino (parcheggio p3) (Tav. 7);

Terza fase – entro anni 6 (sei) dal rilascio del primo Permesso di Costruire:

- tubazione gas metano fino alla frazione Marnino (salvo quanto previsto all'art. 12)
- opere stradali: strato di usura (tappetino) della carreggiata e dei marciapiedi;
- impianto di illuminazione pubblica: quadro elettrico, apparecchi luminosi ed allacciamenti necessari a rendere funzionale la pubblica illuminazione (Tav. 7);
- impianti di distribuzione energia elettrica e di servizio telefonico ai privati nelle apposite canalizzazioni e pozzetti realizzati nella prima fase (Tav. 7);

- segnaletica stradale definitiva concordata con gli uffici comunali;

2. Contemporaneamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella prima fase si può procedere all'edificazione dei fabbricati.

3. In caso di inosservanza dei termini temporali di realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra previste, fatto salvo il caso di forza maggiore non imputabile alla volontà dell'operatore privato e di eventuale impugnativa da parte di terzi del PA3 adeguato e/o dei conseguenti titoli abilitativi edilizi, sarà applicata a carico dei lottizzanti ed introitata dal Comune, per ogni giorno di ritardo, una penale pari a 50,00 (cinquanta/00) Euro, potendosi avvalere il Comune, a tale scopo, della garanzia di carattere generale di cui all'articolo 17. E' riconosciuta facoltà del Comune di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

ART. 15 - DURATA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. Il PA3 adeguato avrà la durata di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 16 – INTERVENTI DI INTERESSE PRIVATO DEL P.L.

1. Nel corso del procedimento di approvazione del PA3 adeguato i lottizzanti hanno la facoltà di presentare al Comune e presso gli Enti competenti al rilascio di atti interni e pareri (nell'ambito del procedimento volto al rilascio del permesso di costruire), i progetti esecutivi concernenti l'edificazione privata prevista dal PA3 adeguato al fine di consentire l'espletamento della relativa istruttoria.

2. I lottizzanti potranno altresì presentare al Comune, in tale fase, l'istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22/1/2004, n. 42, in quanto gli interventi interessano ambiti vincolati sotto tale profilo.

3. In caso di valutazione positiva da parte della Commissione Edilizia e da parte della

Commissione per il Paesaggio potrà essere rilasciata la richiesta autorizzazione paesaggistica sin dalla data di approvazione del PA3 adeguato da parte del Consiglio Comunale; mentre dalla data di stipulazione della presente convenzione potranno essere rilasciati i Permessi di Costruire relativi all'edificazione privata prevista dal PA3 adeguato.

4. Successivamente alla stipulazione della presente convenzione i lottizzanti hanno la facoltà di realizzare gli interventi edilizi previsti dal PA3 adeguato mediante procedimento di D.I.A., ai sensi del Capo III della L.R. n. 12/2005.

5. Ai sensi dell'art. 14.12 della L.R. 12/2005 è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al PA3 adeguato, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici del PA3 adeguato medesimo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e a vincolo di destinazione pubblica.

A titolo esemplificativo, non sono considerate varianti e pertanto sono ammesse in fase esecutiva, purchè siano conformi al regolamento edilizio, al piano regolatore e ai criteri tipologico-costruttivi previsti dal PA3 adeguato:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dalle tipologie descritte negli elaborati del PA3 adeguato, nonché lo spostamento di volumi da un lotto all'altro, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'aggregazione planimetrica delle tipologie edilizie, anche ai sensi dell'art. 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del PA3 adeguato, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

d) la formazione di nuovi percorsi di penetrazione privati interni ai lotti o la modifica di quelli previsti dal PA3 adeguato ;

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, in riduzione, dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

ART. 17 – GARANZIE

1. Si dà atto che - a garanzia dell'adempimento degli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione - i lottizzanti, anche per i propri successori e/o aventi causa, hanno consegnato al Comune, contemporaneamente alla stipula della presente convenzione – una fidejussione bancaria o assicurativa per un importo globale di € 229.759,81 (duecentoventinovesettecentocinquantanove/81), pari alla somma del 100% (cento per cento) del costo prevedibile delle opere di urbanizzazione primaria(secondo il computo estimativo di cui all'allegato C del PA3 adeguato) dell'importo per i lavori previsti all'art. 6 punto 3 e dell'IVA del 10% sui due importi.
2. Qualora entro cinque anni dalla sottoscrizione della presente convenzione le opere di urbanizzazione primaria non siano state integralmente collaudate, i lottizzanti si obbligano a consegnare al Comune una fideiussione bancaria o assicurativa per l'importo residuo delle opere da collaudare, adeguata sulla base del 100% dell'incremento dell'indice istat per le famiglie di operai e impiegati, relativo ai primi cinque anni di efficacia della convenzione.

ART. 18 - AGIBILITA'

1. L'agibilità dei singoli fabbricati potrà essere riconosciuta al completamento dei servizi quali acqua chiara, fognatura, acqua potabile, rete telefonica, rete elettrica e strada la cui

realizzazione è prevista nella seconda fase di cui al precedente art. 14.

ART. 19 – IMPEGNI

1. La presente convenzione é immediatamente e sin d'ora impegnativa e vincolante in ogni sua parte. La proprietà si impegna ad osservare le destinazioni d'uso previste in progetto, le norme vigenti in materia di scarichi e le prescrizioni delle concessioni ed autorizzazioni, nonché ad assumere personalmente ogni responsabilità anche in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite.

ART. 20 - ALIENAZIONI

1. Qualora la proprietà proceda all'alienazione parziale o totale delle aree, dovrà tassativamente trasmettere ed imporre agli acquirenti le prescrizioni tutte, sia di natura generale che di natura particolare, accettate con la presente convenzione stipulata con il Comune.

2. Nel caso ciò non avvenga, ovvero avvenga solo parzialmente, la proprietà ed i propri successori e/o aventi causa o diritto, restano solidamente responsabili nei confronti del Comune per tutti gli obblighi, oneri e prescrizioni di cui alla presente convenzione.

ART. 21 -VIGILANZA

1. In qualsiasi momento il Comune può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del PA3 adeguato, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle previsioni del computo metrico estimativo.

2. In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune può ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi ai lottizzanti per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

ART 22 - SANZIONI

1. Le inadempienze poste in essere in violazione delle destinazioni d'uso fissate nel

progetto di PA3 adeguato e non consentite comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico dei lottizzanti, o degli aventi causa, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso , secondo la stima degli uffici comunali.

2. Per le inadempienze relative al mancato rispetto dei termini il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione dei lottizzanti e a spese degli stessi, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando i predetti lottizzanti non vi abbiano provveduto e siano stati messi in mora con preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni.

3. Resta salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno e all'incameramento della somma prestata a garanzia con polizza fideiussoria.

ART. 23 - PUBBLICITA' DEL PIANO

1. I lottizzanti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del PA3 adeguato.

ART. 24 - SPESE - TASSE – IMPOSTE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti che all'uopo chiedono le agevolazioni fiscali previste dall'art. 20 della Legge 10/1977, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici fiscali più favorevoli.

ART. 25 - IPOTECHE

1. I lottizzanti dichiarano di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como,

affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, ed all'uopo sollevano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Como da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 26 - RIFERIMENTO A LEGGI -

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

ART.27– PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il PA3 adeguato è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo stabiliscono che gli atti costituenti il Piano medesimo quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione ed approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono materialmente allegati alla convenzione.

Letto, approvato, e sottoscritto.

PER IL COMUNE

.....

I LOTTIZZANTI:

Della Torre Carla .....

Della Torre Enio Giuseppe .....

Bellati Fabio .....

Giardelli Costruzioni S.p.A .....

Magnoni Galdina Nadia .....

Magnoni Marilinda .....

Mazzoletti Cristian .....

Mazzoletti Lara .....

Zingaro Alfonso .....

Ortelli Monica .....

IL SEGRETARIO/NOTAIO ROGANTE

.....

allegati:

sub A: decreto Sindaco di attribuzione di deleghe al Dirigente Responsabile del Servizio;

sub B: delibera di C.C. di approvazione definitiva del PA3 adeguato e con autorizzazione al Dirigente a sottoscrivere la convenzione;

sub C: delibera di C.C. di adozione del PA3 adeguato.