Comune di AROSIO (provincia di Como)

Comune di Arosio (CO)
N.0002157 in Arrivo del 02-03-2020
COVA MORENO
Categoria 6 Classe 3

TAVOLA
14

PIANO ATTUATIVO

"AT5 - VIA DON SIRTORI" - IN VARIANTE

COMPARTO "A"

SCHEMA DI CONVENZIONE

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N. .....IN DATA.....

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE PER GIORNI DAL.....AL.....

APPROVATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DEL C.C.
CON DELIBERA N°..... IN DATA.....

I TECNICI *IL SEGRETARIO* *IL SINDACO* *ATTUATORI*

COVA MORENO Albo Geom. di Como

GEOMETRA
COVA MORENO
VIA MONTEBELLO, 64/A
22066 MARIANO COMENSE (CO)
tel.fax. 031 743133
mail: covamoreno61@gmail.com

ING. LUCA SIRONI
sironi associati
20833 Giussano, via Piave 38 - MB
Tel. 0362/850162 Fax 0362/351342
E-mail: sironiassociati@gmail.com

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE di AROSIO

(Provincia di Como)

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO D'INTERVENTO "AT5 via Don Sirtori" in Variante – Comparto "A"

L'anno duemilaventi il giorno_____ del mese di _____, nel mio studio in _____, Via _____, __, davanti a me Dr. _____ Notaio in _____ iscritto al Collegio Notarile di _____ e senza l'assistenza dei testimoni, per concorde rinuncia delle parti e con il mio consenso, sono personalmente presenti:

il geom. Pozzoli Pierluigi, nato a Como (CO) il 28.07.1959, nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Arosio, domiciliato per la carica in Arosio, Viale Grandi Invalidi n. 6, il quale interviene ed agisce al presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Arosio (C.F. 81001550136) in forza del Decreto Sindacale n. 74, in data 27.12.2019, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. C), del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n° 267, nonché degli art. 64 e 79 del vigente Statuto Comunale e dell'art. 81 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;

dall'altra parte i Signori:

- **Agnelli Ezio** nato a Como il 06.08.1954 residente a Carugo (CO) in Via delle Ginestre , 19 c.f. GNLZEI54M06C933B,
- **Riva Giuseppina** nata a Giussano (MB) il 27.05.1954, ivi residente in Via A. da Giussano, 106, c.f. RVIGPP54E67E063J,
- **Crippa Anna Francesca** nata a Milano MI) il 27.01.1941 e residente in Arosio (CO) Via M. Buonarroti, 5 c.f. CRPNFR41A67F205V,
- **Crippa Enrica** nata a Barzanò (LC) il 22.11.1942 e residente in Arosio (CO) Via G. Oberdan, 47/C c.f. CRPNRC42S62A686Q,
- **Crippa Maria Luisa** nata a Barzanò (LC) il 21.10.1948 e residente in Brescia (BS) Via C. Pisacane, 9 c.f. CRPMLS48R61A686Y,
- **Crippa Antonio** nato a Barzanò (LC) il 22.05.1953 e residente in Arosio (CO) Via M. Buonarroti, 5 c.f. CRPNTN53E22A686F,
- **Crippa Aurelio** nato a Barzanò (LC) il 29.12.1945 e residente in Lurago d'Erba (CO) Via Bruno Colombo, 9 c.f. CRPRLA45T29A686F,

che intervengono quali "Attuatori" del progetto di Piano Attuativo ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante - Comparto "A"***, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ e successivamente approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° _____ del _____ .

Detti comparenti, di seguito denominati "Attuatori", aventi i requisiti di legge mi chiedono di stipulare la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 46 della L. R. n° 12 del 11/03/2005 e s.m.i.

PREMESSO

- Che gli Attuatori sono proprietari delle aree site nel Comune di Arosio, ubicate in località *"Castello"* e contraddistinte al catasto terreni, come di seguito elencato e precisato:

i Signori **Crippa Maria Luisa, Crippa Enrica, Crippa Anna Francesca, Crippa Antonio, Crippa Aurelio,** sono proprietari ognuno per la propria quota indivisa,
Foglio 09, particella 319 - di are **39.80,** quota possesso 1/1 - sup. rilevata **MQ. 4.463,00;**
Foglio 09, particella 1312 - di are **29.20,** quota possesso 2/3 - sup. rilevata **MQ. 1.928,00;**
per una superficie totale rilevata di **MQ. 6.391,00** *(vedi Tavola n° 2A)*;
i Signori **Riva Giuseppina, Agnelli Ezio,** sono proprietari ognuno per la propria quota indivisa,
Foglio 09, particella 2746 - di are **8.55,** quota possesso 1/1, oltre a
Foglio 09, particella 2805 - di are **8.04,** quota possesso 1/1 - sup. rilevata **MQ. 1.620,00;**
Foglio 09, particella 1312 - di are **29.20,** quota possesso 1/3 - sup. rilevata **MQ. 964,00;**
per una superficie totale rilevata di **MQ. 2.584,00** *(vedi Tavola n° 2A)*;
che determina una superficie complessiva rilevata di **MQ. 8.975,00** *(vedi Tavola n° 2A)* ricadente nel vigente P.G.T., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 18/12/2010 e pubblicato sul BURL "serie Avvisi e Concorsi" n° 10 del 9/03/2011 e successiva variante n. 1 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 01 del 08 febbraio 2017 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 16 serie Avvisi e Concorsi del 19 aprile 2017, nel tessuto urbano di formazione recente "C" - classe 4 – *di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani*, normato dall'art. 17.2.4 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole;

- Che il comma 2 dell'art. 17.2.4 delle Norme Tecniche di Piano attribuisce al Comune la possibilità di acquisire all'uso pubblico tali aree mediante Convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari con la quale può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a ITE = 0,15 mq/mq, negli ambiti consolidati e di trasformazione;

- Che i sopracitati Attuatori hanno chiesto all'Amministrazione Comunale di Arosio di poter cedere le aree di loro proprietà individuate in località *"Castello"* che sviluppano una superficie complessiva rilevata pari a **MQ. 8.975,00**, permutandole con una parte delle aree di proprietà Comunale, site in via Don Sirtori e distinte al catasto terreni al **foglio 6 particella 2787,** oltre ad una piccola parte della **particella 2783,** pari a **MQ. 57,00** *(vedi Tavola n°3 e Tavola n° 4 allegate),* per una superficie complessiva rilevata da permutare pari a **MQ. 2.592,00,** classificate nel vigente P.G.T. in ambito di trasformazione urbana ***"AT5 via Don Sirtori"***, disciplinato dal Documento di Piano e dalla relativa scheda d'ambito;

- Che in funzione del progetto di Piano attuativo predisposto dalle Parti e sottoposto all'Amministrazione Comunale per l'approvazione ed alla capacità edificatoria consentita dal P.G.T. nel comparto ***"AT5 via Don Sirtori" – in Variante***, i proponenti Attuatori hanno individuato nella tavola di progetto n° 4 – *Determinazione delle aree comprese nel Comparto "A",* l'area necessaria per consentire il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree di loro proprietà ubicate in località *"Castello"*, classificate dal Piano urbanistico in *ambito "C" – classe 4, di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (art. 17.2.4. N.T.A.)*, previste in cessione e permuta con l'Amministrazione Comunale, per una superficie complessiva spettante pari a **MQ. 2.592,00**;

- Che è intenzione degli Attuatori provvedere all'urbanizzazione di tali aree, per la costruzione di edifici residenziali, così come indicati nella tavole di progetto n° 6 - *Planivolumetrico di progetto*;

- Che l'area necessaria per consentire il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree di proprietà degli Attuatori ubicate in località *"Castello"*, è assoggettata e disciplinata da Piano Attuativo come previsto dal vigente P.G.T. del Comune di Arosio;

- Che nel P.G.T. vigente, l'intero ambito di trasformazione e di riqualificazione urbana ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante***, risulta avere una superficie complessiva rilevata di **MQ. 8.659,00** ed il previsto sub ambito, ***Comparto "A"***, oggetto della presente Convenzione risulta avere una superficie territoriale complessiva rilevata di **MQ. 2.592,00**;

- Che gli Attuatori, avendo intenzione di procedere all'utilizzo dell'area oggetto della presente Convenzione, hanno presentato al Comune di Arosio progetto di Piano Attuativo a firma del *Geometra Cova Moreno*, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Como al n° 1953 e dal *Dr. Ingegnere Luca Sironi*, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Como al n° 1917 A;

- Che, sull'aspetto urbanistico riguardante il Piano attuativo, la Commissione Urbanistica del Comune di Arosio, ha espresso il proprio parere favorevole in data 29.01.2020;

- Che sull'aspetto paesaggistico, riguardante il Piano attuativo, la Commissione per il Paesaggio del Comune di Arosio, ha preso atto della proposta di P.A. nella seduta del 21.11.2019, con verbale n° 6;

- Che il Piano Attuativo denominato ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante – Comparto "A"*** è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°____ in data _____ e definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°___ in data_____;

- Che gli Attuatori, ognuno per quanto di propria competenza e comunque in solido tra loro, si obbligano a coordinare e realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante – Comparto "A"***, così come approvato, e conseguentemente dichiarano di assumersi tutti gli impegni e gli obblighi derivanti e contenuti nella presente Convenzione;

- Che i soggetti Attuatori intendono procedere all'utilizzazione edificatoria delle aree comprese nel Piano Attuativo ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante – Comparto "A"***, con l'osservanza del vigente PGT, in attuazione del Piano Attuativo ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante – Comparto "A"*** approvato, completo dei relativi elaborati, che sottoscritti dalle Parti vengono allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali;

- Che i soggetti Attuatori intendono impegnarsi nei confronti del Comune di Arosio, per se stessi, per i loro successori ed aventi causa e diritto, a qualsiasi titolo totale o parziale;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Tra il Comune di Arosio (denominato nel prosieguo del presente atto "Comune") e gli Attuatori

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 ***(Premesse)***

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Ogni riferimento agli Attuatori è da intendersi anche, oltre che per loro stessi, ai loro successori ed aventi causa e diritto a qualsiasi titolo totale o parziale.

Articolo 2 ***(Oggetto)***

La presente Convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune di Arosio e gli Attuatori per conseguire nei termini qui previsti l'urbanizzazione e l'edificazione del comparto, secondo quanto previsto nel progetto di Piano Attuativo d'intervento ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante - Comparto "A",*** adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°__in data_____ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°__in data_____.

Articolo 3 ***(Vincolo di solidarietà)***

Qualora gli Attuatori procedano all'alienazione totale o parziale delle aree o immobili, gli Attuatori stessi dovranno trasmettere agli acquirenti, gli oneri e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, fermo restando, in ogni caso, la responsabilità solidale degli Attuatori e degli acquirenti nei confronti del Comune per tutti gli adempimenti ed obblighi previsti dalla Convenzione stessa, dando comunicazione scritta al Comune di ogni alienazione totale o parziale con contestuale trasmissione dell'atto di alienazione.

Articolo 4 ***(Varianti)***

L'edificazione avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente Convenzione e del Piano Attuativo ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante – Comparto "A"***, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal P.G.T. vigente, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12/05, non necessitano di approvazione di preventiva variante del PA, le modifichazioni planivolumetriche definite in fase di esecuzione degli interventi.

Le destinazioni d'uso previste dal presente Piano Attuativo ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante – Comparto "A",*** potranno subire delle variazioni, sempre rispettando quanto previsto dall'art. 11, comma 4 del Documento di Piano del P.G.T..

Articolo 5 ***(Permute)***

Al fine di dare attuazione al Piano Attuativo ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante – Comparto "A"*** e potere trasferire negli ambiti consolidati e di trasformazione la capacità edificatoria in località *"Castello"*, così come assegnata dal P.G.T. vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 18/12/2010 e pubblicato sul BURL "serie Avvisi e Concorsi" n° 10 del 9/03/2011 e successiva variante n. 1 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 01 del 08 febbraio 2017 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 16 serie Avvisi e Concorsi del 19 aprile 2017, nel tessuto urbano di formazione recente "C" - classe 4 – *di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani*, come indicato dall'art. 17.2.4 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, ma non utilizzabile in loco, i soggetti Attuatori cedono gratuitamente a titolo di permuta al Comune di Arosio che, come sopra rappresentato, accetta in sede di stipula della presente Convenzione, le aree di loro proprietà site nel Comune di Arosio, ubicate in località *"Castello"*, aventi superficie rilevata pari a **MQ. 8.975,00** e contraddistinte al catasto terreni, come di seguito elencato e precisato:

i Signori **Crippa Maria Luisa, Crippa Enrica, Crippa Anna Francesca, Crippa Antonio, Crippa Aurelio,** sono proprietari ognuno per la propria quota indivisa,
Foglio 09, particella 319 - di are **39.80,** quota possesso 1/1;
Foglio 09, particella 1312 - di are **29.20,** quota possesso 2/3;
per una superficie totale rilevata di **MQ. 6.391,00** *(vedi Tavola 2A)*;
i Signori **Riva Giuseppina, Agnelli Ezio,** sono proprietari ognuno per la propria quota indivisa,
Foglio 09, particella 2746 - di are **8.55,** quota possesso 1/1;
Foglio 09, particella 2805 - di are **8.04,** quota possesso 1/1;
Foglio 09, particella 1312 - di are **29.20,** quota possesso 1/3;
per una superficie totale rilevata di **MQ. 2.584,00** *(vedi Tavola 2A)*;
che determina una superficie complessiva rilevata di **MQ. 8.975,00** *(vedi Tavola 2A).*

Gli Attuatori dichiarano che le aree site nel Comune di Arosio, ubicate in località *"Castello"*, come sopra descritte ed elencate, individuate con tratto di colore *"rosso"* nella Tavola n° 2 – *inquadramento territoriale* ed allegata alla presente Convenzione, sono di loro esclusiva proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù

passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di qualsivoglia specie.

Nel contempo, il Comune di Arosio, come sopra rappresentato, cede gratuitamente a titolo di permuta ai soggetti Attuatori, i quali accettano ognuno in quota parte relativamente alle aree cedute in sede di stipula della presente Convenzione, le aree di proprietà del Comune stesso, facenti parte dell'ambito di trasformazione e riqualificazione urbana ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante,*** site nel Comune di Arosio, ubicate in via Don Sirtori angolo via dei Prati, aventi superficie rilevata pari a **MQ. 2.592,00** e contraddistinte al catasto terreni, come di seguito elencato e precisato:

Foglio 06, particella ..... (ex mappale 2787) (tutte le parti in cui frazionare il mappale 2787 parcheggi, area verde, lotto) - di are **25.78, per intero,** quota possesso 1/1;

Foglio 06, particella ..... (ex mappale 2783) - di are **21.87, in piccola parte,** quota possesso 1/1, così come individuate ed evidenziate con perimetro di colore *"Viola"* e con retino di colore *"verde"* nella Tavola n° 4 - *determinazione delle aree comprese nel Comparto "A",* allegata alla presente Convenzione;

Il Comune di Arosio dichiara che le aree site nel Comune di Arosio, ubicate in via Don Sirtori angolo via dei Prati, come sopra descritte ed elencate, perimetrate con tratto di colore *"Viola"* ed individuate con retino di colore *"verde"* nella Tavola n° 4 – *determinazione delle aree comprese nel Comparto "A",* allegata alla presente Convenzione, sono di sua esclusiva proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di qualsivoglia specie, che possano precludere la cessione agli attuatori delle aree sopra descritte per la realizzazione del Piano Attuativo.

Articolo 6 *Cessioni)*

Gli Attuatori, in relazione al disposto di cui al paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942 n° 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.03.2005 n° 12, cedono gratuitamente al Comune:

1) le aree interne al Piano Attuativo d'intervento ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante – Comparto "A"***, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione dell'allargamento sede stradale di via dei Prati, avente una superficie di **MQ. 63,75** contrassegnata dal colore *"grigio"* nella **tavola n° 8** - *Verifica aree a standards,* allegata alla presente Convenzione, individuata con il mappale n. ....;

2) le aree necessarie a soddisfare la dotazione di aree standards a parcheggio, da reperire obbligatoriamente all'interno del Piano Attuativo d'intervento ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante – Comparto "A"***, contrassegnata dal colore *"azzurro"* nella **tavola n° 8** - *Verifica aree a standards,* allegata alla presente Convenzione, avente una superficie complessiva di **MQ. 272,13,** individuata con il mappale n. ...., tali aree soddisfano la dotazione minima di cui al vigente P.G.T..

3) le aree necessarie al soddisfacimento della dotazione di aree standards a verde pubblico, da reperire obbligatoriamente all'interno del Piano Attuativo d'intervento ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante – Comparto "A"***, contrassegnate dal colore *"giallo"* nella **tavola n° 8** - *Verifica aree a standards,* allegata alla presente convenzione, avente una superficie complessiva di **MQ. 341,20,** individuata con il mappale n. ....;

Le aree individuate ai precedenti punti 1) 2) 3) restano a disposizione e sotto la responsabilità dei lottizzanti sino alla realizzazione degli interventi ed il relativo collaudo.

E' posta a carico degli Attuatori la regolarizzazione, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, di eventuali servitù richieste dal comune o da altri Enti. Qualora tali servitù ricadessero sulle aree in cessione al Comune, gli Attuatori si faranno carico di acquisire il preventivo nulla osta dal Comune stesso.
Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi afferenti la realizzazione degli edifici privati è subordinato alla verifica ed al rispetto di quanto sopra riportato.

Le Parti convengono che le aree di cui al presente articolo rimangono nella disponibilità degli Attuatori per il tempo necessario a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
Le predette aree saranno consegnate in detenzione agli Attuatori come aree di cantiere, con obbligo di questi ultimi di custodia, fino alla consegna delle opere a collaudo avvenuto.

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, nella "Relazione illustrativa" di progetto, il Certificato di Destinazione Urbanistica, relativo alle aree oggetto del Piano Attuativo ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante - Comparto "A"***, rilasciato dal Comune di Arosio in data _____ .
Le Parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del predetto certificato.

Articolo 7 ***(Realizzazione diretta opere di urbanizzazione primaria e secondaria)***

Gli Attuatori, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942 n° 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.03.2005 n° 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare a propria cura e spese, entro cinque anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, le opere di urbanizzazione sulle aree indicate al precedente art. 5 lettere 1), 2), 3).
Si da atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti, verrà effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.03.2005 n° 12 e s.m.i.

L'Attuatore, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P:R: n. 380/01 e s.m.i., realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione primaria connesse al progetto di PA.

Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n° 18 del 22.02.2011 relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, per l'intervento residenziale in progetto, avrebbe comportato il pagamento dei seguenti importi, come di seguito descritto:
U.1^: SLP Mq. 1.346 x Euro/mq. 40,80 = Euro 54.916,80;
U.2^: SLP Mq. 1.346 x Euro/mq. 43,20 = Euro 58.147,20;
per un totale di **Euro 113.064,00** (diconsi **Euro Centotredicimilasessantaquattro/00**);

A totale scomputo dell'importo dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, verranno realizzate, direttamente a cura e spese degli Attuatori, opere di urbanizzazione per un importo complessivo di **Euro 127.329,50 (diconsi Euro centoventisettemilatrecentoventinove/00)** come risulta dalla *"Stima delle opere di urbanizzazione"*, indicate all'interno della *"Relazione illustrativa"* allegata alla presente Convenzione e come meglio di seguito precisato:

1) Quanto ad **Euro 20.723,50** (diconsi **Euro ventimilasettecentoventitre/50)** in opere per la realizzazione dell'allargamento sede stradale della pubblica via dei Prati e parcheggi di uso pubblico, individuati nella **tavola n° 8** – *Verifica aree a standards,* con retino di color grigio.

2) Quanto ad **Euro 27.398,50** (diconsi **Euro ventisettemilatrecentonovantotto/50)** in opere per la realizzazione di area a verde di uso pubblico, marciapiede e parcheggi di uso pubblico, lungo la via dei Prati, individuati nella **tavola n° 8** – *Verifica aree a standards* con retino di color giallo.

3) Quanto ad **Euro 45.172,50** (diconsi **Euro quarantacinquemilacentosettantadue/50)** in opere per la realizzazione dei parcheggi e marciapiede di uso pubblico, in fregio alla pubblica via Don Sirtori, individuati nella **tavola n° 8** – *Verifica aree a standards* con retino di color azzurro.

4) Quanto ad **Euro 19.235,00** (diconsi **Euro diciannovemiladuecentotrentacinque/00)** in opere per la realizzazione di adeguamento alla rete di pubblica illuminazione, come indicato nella **tavola n° 12** - *Progetto servizi a rete - Pubblica illuminazione*, allegata.

5) Quanto ad **Euro 14.800,00** (diconsi **Euro quattordicimilaottocento/00)** per spese tecniche di progettazione e direzione lavori, oltre ad oneri per la sicurezza del cantiere.

Le Parti, si danno reciprocamente atto che la somma degli importi di cui ai n° 1, n° 2, n° 3, n° 4 e n° 5 che precedono, pari ad **Euro 127.329,50** (diconsi **Euro centoventisettemilatrecentoventinove/50)** è superiore al valore determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati nella misura vigente e pari ad **Euro 113.064,00** (diconsi **Euro Centotredicimilasessantaquattro/00**);

L'importo di € 127.329,50 potrà variare con la definizione del progetto esecutivo.
Nell'ipotesi di costo maggiore, i lottizzanti restano comunque impegnati a realizzare tutte le opere previste in esecuzione diretta, assumendosi i maggiori costi.
Nell'ipotesi di costo inferiore, i lottizzanti restano obbligati a versare la minor somma nelle casse comunali, a titolo di compensazione delle opere di urbanizzazione oppure, su richiesta dell'amministrazione, a realizzare nuovi interventi fino al raggiungimento dell'importo

Articolo 8 ***(Contributo sul costo di costruzione)***

Il contributo sul costo di costruzione verrà determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo abilitativo afferente la realizzazione degli edifici residenziali privati ed al momento del rilascio dello stesso, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti in materia

In riferimento alla L.R. n° 12/2005, art. 43 – comma 2bis, sarà dovuto il contributo pari al 5% del contributo sul costo di costruzione da destinare al Fondo per Aree Verdi.

Articolo 9 ***(Standard qualitativo)***

Al fine di ridurre i successivi costi di manutenzione a carico del Comune, l'operatore si impegna alla realizzazione di un intervento di manutenzione delle aree in cessione, come di seguito meglio specificate:

- potatura delle essenze arboree esistenti che necessitano di manutenzione;
- taglio delle eventuali alberature, poste a distanza inferiore a quelle prescritte dal Codice Civile dai confini;
- manutenzione complessiva dell'area, compresa la rimozione dei residui da potature e alberi caduti, dall'estirpazione di rovi e sterpaglie, e la sistemazione delle recinzioni divelte.

Tale intervento dovrà essere eseguito entro la data di sottoscrizione della presente convenzione.

Articolo 10 ***(Esecuzione opere di urbanizzazione)***

Gli Attuatori si impegnano nei confronti del Comune e si accollano ogni onere inerente la progettazione, nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6 , gli Attuatori dovranno presentare, preliminarmente alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la

realizzazione degli edifici privati, i relativi elaborati costituenti il progetto esecutivo, redatto in accordo con gli Uffici Comunali preposti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, per l'esame da parte dei competenti organi Comunali; il progetto esecutivo dovrà essere corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo.

Si dà atto che i prezzi riportati nella stima delle opere a scomputo sono puramente indicativi e che in fase esecutiva la contabilizzazione delle opere farà riferimento al listino della Camera di Commercio di Como 1/2020, anche se il relativo progetto esecutivo verrà presentato entro il termine massimo previsto al precedente art. 6.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate preliminarmente alla presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità del primo edificio ultimato e comunque entro cinque anni dalla approvazione del piano attuativo AT5, come meglio precisato di seguito.

Le opere di urbanizzazione indicate al precedente art. 6 saranno consegnate al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo, che verrà redatto secondo le disposizioni vigenti ed approvato dal Comune, a seguito di collaudo tecnico-amministrativo, effettuato, anche in questo caso, osservando le vigenti disposizioni di legge ed esperito da parte degli uffici comunali preposti o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune, a spese dei soggetti attuatori, da eseguirsi entro 3 mesi dalla data di ultimazione dei lavori che gli Attuatori stessi dovranno aver cura di comunicare al Comune a mezzo di lettera raccomandata. L'efficacia della decorrenza del termine per l'esecuzione del collaudo è comunque subordinata alla presentazione da parte degli Attuatori degli elaborati progettuali dello stato finale, unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti ed ai materiali impiegati nell'esecuzione. Dalla data del formale atto di presa in carico, da redigersi entro 3 mesi dal collaudo delle opere in questione, il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, fatto salvo quanto previsto in materia dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

Gli Attuatori si obbligano a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo di Intervento ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante - Comparto "A"***, con l'apposizione di picchetti inamovibili che dovranno essere verificati alla presenza dell'incaricato dall'Ufficio Comunale preposto.

Gli Attuatori si assumono l'onere di eseguire la pulizia delle strade pubbliche durante l'esecuzione delle opere inerenti l'attuazione del Piano Attuativo ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante - Comparto "A"***, nonché a provvedere al ripristino della pavimentazione stradale secondo le indicazioni degli Uffici Comunali preposti, qualora la realizzazione degli interventi ne comporti il deterioramento.

La presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità dei singoli edifici privati potrà avvenire soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, nel rispetto del principio 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 degli atti di collaudo afferenti le opere di urbanizzazione o, in alternativa, documentazione comprovante la loro regolare esecuzione.

Articolo 11 ***(Garanzie)***

Gli Attuatori, in relazione al disposto di cui al punto IV, quinto comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 46 della L.R. 11.03.2005 n° 12 e s.m.i., al fine di dare esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere previste dal Piano di Attuazione ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante - Comparto "A"***, nonché per il rispetto degli impegni assunti con la

sottoscrizione del presente atto, hanno costituito, all'atto della stipula della presente Convenzione, idonea garanzia finanziaria.

A tale scopo gli Attuatori hanno costituito apposita fideiussione bancaria o assicurativa, per un ammontare di Euro 127.329,50 oltre IVA 10% per complessive **€ 140.062,45** (diconsi **Euro centoquarantamilasessantadue/45)** e con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia della esatta e piena osservanza degli impegni assunti per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In caso di inosservanza degli obblighi assunti dagli Attuatori, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione prestata dagli Attuatori, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva esecuzione dei debitori principali, 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.

A tal fine, nella polizza fideiussoria, l'Istituto garante rinunzierà al termine semestrale previsto dal comma 1 dell'art. 1957 del C. C. 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 del Comune stesso.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, 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 degli Attuatori, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatosi 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 di ripristino o demolizione, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei medesimi Attuatori e a loro spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non via abbiano provveduto entro il termine stabilito dallo stesso art. 6 e il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 giorni.

In caso di inadempimento da parte degli Attuatori 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 certificati di agibilità.

Articolo 12 ***(Validità)***

Il presente Piano Attuativo ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante - Comparto "A"*** ha validità massima di anni 10 decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

Articolo 13 ***(Disposizioni finali)***

Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente Convenzione, gli atti relativi e conseguenti, nonché gli atti di identificazione catastale delle aree previste in cessione al Comune di Arosio, saranno a totale carico degli Attuatori. 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 opere e cessioni di aree discendenti da piano urbanistico diretto all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominati, ai sensi di legge.
Entro 60 giorni dalla stipula della presente Convenzione gli Attuatori faranno pervenire al Comune copia completa degli atti debitamente registrati e trascritti.
Gli Attuatori dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente Convenzione ed autorizzano la trascrizione del presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando i competenti organi da ogni responsabilità al riguardo.

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.
La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia competente per territorio.

Articolo 14 ***(Allegati)***

Costituiscono allegati integranti e sostanziali della presente Convenzione i seguenti documenti:

Allegato A:

Delibera del Consiglio Comunale n° _____in data _____, di approvazione del Piano Attuativo ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante - Comparto "A"***, alla quale risultano allegati:

1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA - Stima delle opere di urbanizzazione;

1A - RELAZIONE PAESAGGISTICA - Esame dell'impatto paesistico dei progetti;

Tavola 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
estratto catastale, starlcio P.G.T. vigente, scheda d'ambito AT5;

Tavola 2A - RILIEVO AREE al *"CASTELLO"*;

Tavola 3 - RILIEVO SUPERFICIE DI P.A. - Individuazione ambito di intervento;

Tavola 4 - DETERMINAZIONE DELLE AREE COMPRESE NEL COMPARTO "A";

Tavola 5 - URBANIZZAZIONI ESISTENTI;

Tavola 6 - PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO;

Tavola 7 - PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
Verifica della possibilità insediativa dei singoli comparti;

Tavola 8 - VERIFICA AREE A STANDARDS;

Tavola 9 - SISTEMAZIONE AREE A STANDARDS;

Tavola10 - SISTEMAZIONE AREE A STANDARDS;
Previsione intero Ambito AT5 in variante;

Tavola 11 - VERIFICA L. 13/89;

Tavola 12 - PROGETTO SERVIZI A RETE - Pubblica illuminazione;

Tavola 13 - PROFILI REGOLATORI / SEZIONI;

14 - SCHEMA di CONVENZIONE;

15 – IMPEGNATIVA DI INTENTI

La documentazione relativa allo studio geologico, la relazione previsionale di impatto e clima acustico e di invarianza idraulica relativa ai parcheggi di uso pubblico e allargamenti stradali, saranno presentati contestualmente alle istanze di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei Permessi di Costruire con facoltà di S.C.I.A. per la realizzazione degli edifici privati.

Omessa la lettura degli allegati per espressa volontà dei signori comparenti, di questo atto scritto da persona di mia fiducia e con mezzo meccanico a sensi di legge su ____fogli, per pagine ____ non complete, ho dato lettura ai Signori comparenti, i quali da me richiesti lo approvano e sottoscrivono.

Per il Comune: _____

Per gli Attuatori del Piano ***"AT5 via Don Sirtori" in Variante - Comparto "A":***

RIVA GIUSEPPINA _____

AGNELLI EZIO _____

CRIPPA MARIA LUISA _____

CRIPPA ENRICA _____

CRIPPA ANNA FRANCESCA _____

CRIPPA ANTONIO _____

CRIPPA AURELIO _____

L'ufficiale rogante Dr. _____