Repertorio numero **22-09-2022**

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO di LOTTIZZAZIONE

IN AROSIO "AT6v" S.P.32 - CONFINE EST

IN VARIANTE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ……. il giorno …….…… del mese di …….

in ……..……, nel mio studio in via ……..……...

Avanti me dottor …… notaio in ……, iscritto presso il Collegio Notarile di ……, sono comparsi i signori:

DA UNA PARTE:

- Sig……..……, nato a ……..…… il giorno ……, domiciliato per la carica in Arosio, presso la casa comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area e del Servizio e rappresentante legale del:

- **"COMUNE DI AROSIO"**,

con sede in Arosio Viale Grandi Invalidi 6, C.F. 81001550136, P.IVA 00625040134, a quanto infra autorizzato in forza di attestato di nomina del Sindaco dott.ssa Pozzoli Alessandra, del giorno …… che, in originale, al presente atto si allega sotto la lettera A) per formarne parte integrante e sostanziale;

DALL'ALTRA PARTE:

- Sig. Tirelli Antonio nato a …… il giorno ……, domiciliato per la carica presso la sede sociale, imprenditore, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di

Amministratore Delegato e in legale rappresentanza della società:

- **"IPERAL SUPERMERCATI S.P.A. con Socio Unico"** con sede legale in Milano, via Manzoni n. 41, C.F. – P.I. 11023300962, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 11023300962, REA MI – 2573657, capitale sociale Euro 12.000.000,00 i.v.

(dodici milioni virgola zero)

a quanto infra autorizzato in forza di delibera dell'assemblea dei soci in data odierna che, in copia certificata conforme all'originale, per estratto dal relativo libro in data odierna a mia cura, al presente atto si allega sotto la lettera B) per formarne parte integrante e sostanziale

di seguito denominata "LOTTIZZANTE";

dell'identità personale dei quali io notaio sono certo che, avendo i requisiti di legge, rinunziano di comune accordo e con il mio consenso alla assistenza dei testimoni a questo atto con il quale mi richiedono di far constare di quanto segue:

PREMESSO

A) che il "LOTTIZZANTE" è proprietario al momento della stipula della presente convenzione del compendio immobiliare costituito da aree e fabbricati dismessi in COMUNE DI AROSIO, oggetto del Piano di Lottizzazione "AT6v" in variante e identificato nel **Catasto Terreni** come segue:

Foglio 9 (nove) mappali numeri:

- 3006 – Seminativo 3ª - Ha 2.29.70 R.D. euro 77,11 – R.A. euro 83,04;
- 3007 – Seminativo 3ª – Are 04.80 – R.D. euro 1,61 – R.A. euro 1,74;

COERENZE IN CORPO ED IN CONTORNO:

Via Lambro, strada campestre con aldilà i mappali 1581,147,146, confine comunale con Giussano.

B) Che dette aree ed immobili della superficie reale complessiva di **metri quadrati 25.033,00** sono classificati dal vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

approvato dal Consiglio Comunale con delibera n°……...in data……come Ambito di trasformazione urbanistica di espansione "Piano Attuativo in itinere" – AT6v – S.P.32 confine EST la cui Convenzione per l'attuazione è stata stipulata con atto a rogito del notaio Lori di Giussano in data 18/12/2014 Rep. 44470/16679 Registrata a Monza il 23/12/2014 al n. 22328 serie 1T e trascritta a Como il 30/12/2014 n. 29351 Reg. Gen. n. 20259 Reg Part. la cui durata era prevista in 6 anni fino al 17/12/2020 prorogata al 17/12/2023 per effetto della Legge 11.9.2020 n. 120 art. 10 – 4bis, e che sono nella piena disponibilità del LOTTIZZANTE anche le aree attigue poste in Comune di Giussano come evidenziate dagli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione a formarne un unico comparto insediativo.

C) Che la Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione AT6v – S.P.32 confine EST con atto a rogito del notaio Lori di Giussano in data 18/12/2014 i cui estremi di Repertorio, Registrazione e Trascrizione sono già stati riportati al precedente punto B) delle premesse ed a cui si rimanda, **è superata ad ogni effetto** dalla presente che la sostituisce a pieno titolo, fatto salvo quanto già attuato e precisamente:

1) realizzazione diretta delle opere di adeguamento della viabilità esistente con allargamento di Via Lambro e formazione di marciapiede e parcheggi con la realizzazione del collettore di deflusso delle acque piovane e separazione delle acque di fognatura d'intesa con il Comune di Giussano. Tali opere, realizzate secondo il titolo abilitativo n° …. Del …… rilasciato dal Comune di Giussano e n° …… del ……. Rilasciato dal Comune di Arosio e certificate/collaudate con documento a protocollo n° ….. del ……, sono sinteticamente riportate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione;

2) corresponsione degli <u>oneri di urbanizzazione primaria</u> pari ad € 182.793,40 (centottantaduemilasettecentonovantatre/40) corrispondenti alla quota del 50% e determinati in base alla superficie di progetto di mq 15.020,00 ed al parametro di

€/mq 24,34 effettuata in data 10/12/2012 con bonifico bancario n. ……. In data ……. a favore del Comune di Arosio;

3) corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti pari ad € 162.666,60 (centosessantaduemilaseicentosessantasei/60) corrispondenti alla quota del 50% e determinati in base alla superficie di progetto di mq 15.020,00 ed al parametro di €/mq 21,66 effettuata in data 10/12/2012 con bonifico bancario n. ……. In data ……. a favore del Comune di Arosio.

L'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria già a mani del Comune (€ 182.793,40+162.666,60) saranno da considerare in acconto all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nascenti dalla nuova edificazione prevista dal P.L. "AT6v" – S.P.32 confine EST in variante.

D) Che il Piano di Lottizzazione "AT6v"- S.P.32 confine EST in variante è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera numero ……..…in data ……, esecutiva, ed è stato approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con Delibera n. ……in data……., esecutiva.

E) Che la Provincia di Como – Settore Infrastrutture a Rete e Puntuali ha concesso ad IPERAL SUPERMERCATI SPA l'autorizzazione alla esecuzione di una nuova rotatoria con apposizione di segnaletica stradale sulla SP41 – Vallassina Inferiore in corrispondenza della rampa di svincolo con la SP32 di Novedrate, parte sul territorio comunale di Arosio e parte su quello di Giussano, al costo di € 300.000,00 (trecentomila/00) con contestuale impegno a carico di Iperal Supermercati SpA di contribuire con la somma di € 170.000,00 (centosettantamila/00) a fronte della esecuzione da parte della Provincia di Como di una ulteriore rotatoria da realizzare lungo la SP32 di Novedrate lato ovest sulla rampa di collegamento alla SP41. Il LOTTIZZANTE ha già fornito alla A.P. di Como specifica fideiussione di € 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00) con Polizza n. FDI 272599/21 in data 2/9/2021 rilasciata da B.ca Pop. di Sondrio e pervenuta alla Provincia di Como in

data 20/9/2021 con Prot. 36718, assumendosi l'onere della realizzazione diretta della rotatoria tra la SP41 e la rampa di accesso alla SP32 al costo di € 300.000,00 (trecentomila/00) e del contributo di € 170.000,00 (centosettantamila/00) da versare alla Provincia di Como prima della realizzazione della nuova rotatoria tra la SP32 e la rampa di collegamento con la SP41 per un onere complessivo di € 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00).

F) Che il "LOTTIZZANTE" intende procedere all'utilizzazione edificatoria delle aree di sua proprietà pari a mq 25.033 con l'osservanza delle previsioni dello strumento urbanistico in variante al Piano di Lottizzazione "AT6v"- S.P.32 confine EST in variante, cui la presente convenzione si riferisce, rimandando agli elaborati tecnici che si trovano depositati presso la Casa Comunale allegati alle delibere di Adozione ed Approvazione precedentemente richiamate.

G) Che il LOTTIZZANTE si impegna e si obbliga a coordinare e realizzare tutte le Opere di Urbanizzazione e le infrastrutture previste dal Piano di Lottizzazione in variante in oggetto.

H) Che gli impegni fissati dal presente atto a carico del LOTTIZZANTE sono obbligatori per lo stesso e suoi aventi causa a qualsiasi diritto totale e/o parziale, in virtu' e per effetto delle vigenti disposizioni di legge.

I) Che il LOTTIZZANTE ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli oneri e gli impegni contenuti nella presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO TRA LE PARTI SOPRA COSTITUITE:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1) Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2) <u>OBBLIGO GENERALE</u>

L'attuazione del Piano di Lottizzazione "AT6v – S.P.32 confine EST" come identificato nelle premesse avente una superficie complessiva di metri quadrati 25.033,00 (venticinquemilatrentatrè/00), avverrà in conformità alle norme di cui alla

presente convenzione e delle previsioni contenute negli atti tecnici del Piano Attuativo in variante approvato con le deliberazioni citate in premessa.

Art. 3) <u>CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA</u>

Il "LOTTIZZANTE" si obbliga per sé ed aventi diritto a qualsiasi titolo:

- a cedere gratuitamente al Comune di Arosio la proprietà delle aree necessarie per l'allargamento di via Lambro in fatto già inglobata nella viabilità pubblica esistente della superficie di mq 174,00;
- a cedere gratuitamente all'Ente Gestore della viabilità provinciale il reliquato di terreno a parte del mappale 34 – Fg.1 Giussano e del mappale 253 Fg 908 Arosio della superficie di mq 175,00 e necessario per la formazione della rotatoria in progetto di cui al punto E) delle premesse.

Tali superfici saranno sistemate ed attrezzate come specificato negli elaborati di progetto del piano attuativo e secondo il progetto esecutivo di cui in seguito.

La cessione sarà effettuata ad avvenuta ultimazione delle opere regolarmente certificate e comunque entro sei mesi dal rilascio delle agibilità dei fabbricati previsti; a far data dalla avvenuta cessione gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico della nuova proprietà.

Art. 4) <u>ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE A STANDARDS</u>

Il "LOTTIZZANTE" si obbliga ad asservire gratuitamente in perpetuo ad uso pubblico, a favore del Comune di Arosio, le aree a standards individuate all'interno del Piano Attuativo a destinazione verde per un **totale di metri quadrati 4.631,00** (quattromilaseicentotrentuno/00 metri quadrati). Tale superficie asservita sarà sistemata ed attrezzata come specificato negli elaborati di progetto del piano attuativo e secondo il progetto esecutivo di cui in seguito con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del LOTTIZZANTE e suoi aventi causa e/o diritto.

L'asservimento ad uso pubblico sarà effettuato entro sei mesi dal rilascio del

Certificato di Agibilità dei fabbricati previsti e produrrà l'effetto di uso pubblico in perpetuo.

Art. 5) MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS E DELLE OPERE PREVISTE A PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO

Il "lottizzante" si obbliga a corrispondere la monetizzazione delle aree a standards e delle opere con destinazione d'uso a Parcheggio Pubblico per la superficie di mq 1.328,00 al costo di €/mq 250,00 (Come da Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 11/06/2012) per l'importo complessivo di € 332.000,00 (trecentotrentaduemila/00). Tale importo viene versato contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione come risulta dal bonifico in data ……presso la Banca……CRO eseguito……a favore del Comune di Arosio.

Art. 6) <u>ONERI CONCESSORI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</u>

Il LOTTIZZANTE si obbliga, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare gli importi relativi agli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria e di smaltimento rifiuti secondo i parametri vigenti, mediante versamento al Comune di Arosio dei contributi in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire in ragione della superficie lorda di pavimento in progetto così quantificati in via provvisoria.

- mq 21.570,00 x 24,34 €/mq = € 525.013,80 per oneri di urbanizzazione primaria;
- mq 21.570,00 x 21,66 €/mq = € 467.206,20 per oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti pari a complessivi € 992.220,00 (novecentonovantaduemiladuecentoventi/00).

Si dà atto che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alla Slp (superficie lorda di pavimento) di mq 15.020,00 per la quota del 50% sono già stati corrisposti in forza della precedente convenzione come puntualmente riportato

al punto C) delle premesse con il versamento complessivo di € 345.460,00 (€182.793,40+162.666,60). Pertanto a carico del LOTTIZZANTE sarà dovuto l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti sull'incremento di superficie lorda di pavimento rispetto a mq 15.020,00 di cui si dovrà corrispondere il saldo del 50% avendo già corrisposto il 50% di acconto sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti di cui ai precedenti punti C-2) – C-3) delle premesse. In via provvisoria tale superficie si indica in mq 6.550,00 (mq 21.570,00-15.020,00) cui compete il versamento di €/mq 24,34 (U1ª) e di €/mq 21,66 (U2ª e smaltimento rifiuti) oltre al saldo del 50% sulla quota di mq 15.020 per totali **€ 646.760,00** (seicentoquarantaseimilasettecentosessanta/00) (€ 992.220,00-345.460,00).

Gli oneri concessori dovuti dovranno essere versati al momento del rilascio del Permesso di Costruire o di deposito di altro titolo autorizzativo (SCIA alternativa al Permesso di Costruire) e comunque secondo le modalità fissate dal Comune vigenti per l'ottenimento del titolo autorizzativo.

Dall'ammontare degli oneri dovuti si effettuerà lo scomputo di € 50.000,00 (cinquantamila/00) a titolo di parziale rimborso sui costi di realizzazione della rotatoria prevista in esecuzione diretta a carico del Lottizzante di cui al successivo art. 8 oltre ad ulteriori € 50.000,00 (cinquantamila/00) a titolo di rimborso dello studio di fattibilità per la riqualificazione e la ricucitura delle piste ciclabili di cui al successivo art. 10.

Restano a carico del LOTTIZZANTE le spese per gli allacciamenti dei servizi di urbanizzazione primaria.

Art. 7) CONTRIBUTO FONDO AREE VERDI

Il LOTTIZZANTE si obbliga, per sé ed aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare, al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire o titoli autorizzativi alternativi, il contributo al Fondo verde per interventi di nuova costruzione previsto

dall'art. 43, comma 2-bis, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. secondo le tariffe vigenti alla data dell'approvazione del Piano Attuativo pari al 5% dell'intero ammontare degli oneri concessori di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti determinati in via provvisoria in € 992.220,00 x 5% = **€ 49.611,00** (quarantanovemilaseicentoundici/00).

Art. 8) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN ESECUZIONE DIRETTA - ROTATORIA

Il LOTTIZZANTE si obbliga a realizzare a proprie cure e spese la nuova rotatoria sulla SP41-Vallassina Inferiore in corrispondenza della rampa di svincolo con la SP32 di Novedrate come da concessione n. 531/2021 della Provincia di Como – Settore Infrastrutture a Rete e Puntuali in data 22.10.2021 su progetto definitivo a firma dell'ing. Giuseppe Ciccarone Ordine degli Ingegneri di MB n° A2248 acquisito agli atti della Amministrazione Provinciale di Como.

Il costo complessivo dell'opera è determinato in € 300.000,00 (trecentomila/00) come è riportato nella Concessione della Provincia di CO n° 531/2021; oltre tale onere la Provincia di Como ha richiesto al Lottizzante l'impegno di contribuire per € 170.000,00 (centosettantamila/00) alla costruzione di una seconda rotatoria che verrà realizzata direttamente dalla A.P. di Como lungo la SP32 di Novedrate in corrispondenza della rampa OVEST di collegamento con la SP41 – Vallassina Inferiore garantiti con polizza fideiussoria di € 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00) depositata presso la Provincia di Como i cui estremi sono già stati riportati al punto E) delle premesse del presente atto.

Ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Arosio autorizza il LOTTIZZANTE a realizzare direttamente la nuova rotatoria e a fronte degli oneri e degli impegni sopra riportati, considerato l'interesse pubblico e generale rappresentato dalla realizzazione della rotatoria di via Viganò con il beneficio complessivo sui flussi di transito.

La nuova rotatoria verrà realizzata secondo il progetto definitivo – esecutivo approvato dalla Provincia di Como e secondo le prescrizioni e le modalità di controllo, verifica, collaudo, manutenzione indicate nella Concessione n. 531/2021 della stessa Provincia di Como e sopra richiamata.

Art. 9) <u>REALIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.</u>

Ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Arosio autorizza il LOTTIZZANTE, che si assume l'onere di realizzare direttamente, a proprie cure e spese, le opere sulle aree a standards in progetto pari a complessivi mq 4.631,00 (mq 4.805,00-mq 174,00 a parcheggi lungo la Via Lambro già realizzati, rispetto ai quali con la presente convenzione si attesta e certifica la completa esecuzione e accettazione da parte del Comune). La superficie di mq 4.631,00 verrà destinata a verde ad uso pubblico, così come indicato nel progetto del Piano di Lottizzazione e come meglio saranno definite con la progettazione definitiva – esecutiva di cui in seguito. In particolare, si specifica che l'area a verde pubblico sarà una collina e sarà allestita con apposite attrezzature o installazioni (tipo percorso vita), utili a renderla fruibile come zona per lo sport ed il tempo libero sulla base della proposta di sistemazione presentata e secondo un progetto definitivo-esecutivo da concordare con l'Amministrazione Comunale per un costo stimato complessivo di € 250.107,45 (duecentocinquantamilacentosette/45.

Tale opera dovrà essere resa fruibile prima della presentazione della domanda di agibilità dell'immobile o di porzione dello stesso.

Il LOTTIZZANTE resta comunque impegnato a realizzare tutte le opere previste in esecuzione diretta assumendosi tutti i costi di progettazione e di realizzazione a proprio totale carico ed in aggiunta agli oneri concessori di cui al precedente articolo 6).

Il LOTTIZZANTE resta quindi impegnato a realizzare le opere medesime secondo le caratteristiche tecniche risultanti dagli elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione e che saranno meglio precisate nel progetto definitivo-esecutivo da sottoporre alla preventiva approvazione dell'Amministrazione Comunale di cui al successivo art. 14).

Art. 10) PROGETTO PER LA RIQUALIFICAZIONE E LA RICUCITURA DELLE PISTE CICLABILI.

Il Lottizzante si impegna e si obbliga a predisporre lo studio di fattibilità per la ricucitura delle piste ciclabili da definire sul tracciato delle strade campestri esistenti nell'ambito di riferimento territoriale compreso tra le vie don Sirtori, dei Prati, via Lambro ed SP102 Novedratese, completo di stima sommaria dei costi. Il progetto preliminare sarà redatto per lotti secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovrà essere depositato agli atti del Comune di Arosio entro 8 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. Il costo complessivo di questo progetto viene determinato in € 50.000,00 (cinquantamila/00) e verrà scomputato dall'ammontare degli oneri concessori dovuti come indicato al precedente art. 6) con garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 16).

Art.11) QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI IN RAPPORTO ALLA EDIFICAZIONE PREVISTA DAL P.L. IN VARIANTE.

Il Piano di Lottizzazione già approvato e vigente, come riportato al punto C delle premesse, prevede a carico del lottizzante un costo complessivo di opere in esecuzione diretta, collettore fognario, parcheggi via Lambro, verde e parcheggi di uso pubblico, non a scomputo degli oneri di urbanizzazione, pari ad € 420.690,00 in base alla edificabilità prevista di mq 15.020,00 di Superficie Lorda di pavimento.

Il nuovo Piano di Lottizzazione in variante prevede la Sup. lorda di pavimento pari a **mq 21.570,00** cui corrisponde sulla base dello stesso parametro della convenzione

precedente un ammontare di opere in esecuzione diretta non a scomputo degli oneri di urbanizzazione pari ad **€ 604.146,68** (€ 420.690,00/15.020 ,00 x 21.570,00).

I contenuti della nuova convenzione confermano il parametro della precedente e stabiliscono l'obbligo di realizzare opere e/o interventi nel rispetto delle scelte già effettuate con la definizione del nuovo Piano Attuativo e precisamente:

- Nuova rotatoria (quota del 50% del Comune di Arosio di € 150.000,00 dedotti € 50.000,00 a scomputo parziale degli oneri concessori art. 6) ……€ 100.000,00
- Opere già realizzate per la sistemazione di Via Lambro e dei relativi parcheggi e del nuovo collettore di tombinatura (punto C-1 delle premesse) …...€ 117.829,20
- Realizzazione delle aree a standards verde pubblico attrezzato……€ 250.107,45
- monetizzazione delle opere a parcheggio di uso pubblico (mq 1.328 x €/mq 150,00) pari ad ……...€ 199.200,00

L'intero ammontare degli oneri convenzionali previsti in esecuzione diretta e non a scomputo degli oneri di urbanizzazione è pertanto pari a complessivi € 667.136,65 (seicentosessantasettemilacentrotrentasei/65).

Si dà atto pertanto che le opere previste nel nuovo piano attuativo e pari a € 667.136,65 sono superiori a quanto previsto, anche in relazione al precedente piano attuativo e pari a € 604.146,68.

Art. 12) EDIFICABILITA' E VARIANTI IN CORSO DI ATTUAZIONE.

La edificabilità, in termini di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento, è quella che risulta dagli elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione in variante al precedente Piano Attuativo ed al PGT.

Sono ammesse, senza necessità di preventiva variante al Piano di Lottizzazione in sede di rilascio dei singoli titoli autorizzativi (P.diC. o SCIA), le modifiche planivolumetriche al progetto, nel rispetto sostanziale dei criteri informatori del Piano Particolareggiato e della normativa vigente ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Si dà atto che le verifiche edilizie in materia di dotazione di parcheggi privati, di superficie scoperta e drenante potranno essere effettuate congiuntamente all'attuazione dell'ambito di Piano Particolareggiato attiguo in Comune di Giussano, con il quale verrà di fatto a costituirsi un unico insediamento produttivo. Le modificazioni planivolumetriche al progetto non dovranno incidere sul dimensionamento globale degli insediamenti e non dovranno diminuire la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.

Art. 13) ESECUZIONE DIRETTA OPERE DI URBANIZZAZIONE TEMPI E GRADUALITA' – ALLACCIAMENTI.

Il "LOTTIZZANTE" procederà alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione ed alla sistemazione delle aree a standards come determinato nei precedenti articoli.

La richiesta degli appositi titoli edilizi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dovranno essere presentate alla Amministrazione contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o titolo equivalente relativa agli edifici privati.

Il "LOTTIZZANTE" resta impegnato a realizzare le opere autorizzate secondo le caratteristiche tecniche approvate.

Tali opere potranno essere eseguite anche gradualmente per lotti funzionali secondo i tempi di costruzione ma, in ogni caso, dovranno essere ultimate prima di presentare la prima segnalazione certificata per l'agibilità relativa al lotto a favore del quale le opere eseguite sono funzionali. In particolare modo si specifica che, al fine di ottimizzare e attenuare l'impatto del cantiere di costruzione degli edifici privati sul contesto circostante, il cantiere dovrà prevedere nelle prime fasi l'impostazione della nuova rotatoria sulla SP41 – Vallassina Inferiore che dovrà essere comunque realizzata entro 1 anno dalla sottoscrizione della presente convenzione e la formazione del muro e collina di separazione/mitigazione dell'area di cantiere verso

la zona residenziale di via Lambro.

Restano comunque a carico del "LOTTIZZANTE" le spese necessarie per gli allacciamenti degli edifici di progetto alle reti generali dei servizi di urbanizzazione primaria.

Art. 14) PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per l'esecuzione di opere di competenza del LOTTIZZANTE e da eseguire direttamente dovranno essere presentati, contestualmente alla presentazione della prima istanza di Permesso di Costruire o titolo autorizzativo equivalente, i relativi progetti definitivi/esecutivi, a firma di professionisti abilitati, per l'esame e l'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami il LOTTIZZANTE dovrà sottostare.

Il progetto esecutivo potrà essere suddiviso per lotti funzionali in modo da definire preliminarmente le opere da realizzare di competenza di ciascun lotto edificabile previsto dal Piano di Lottizzazione.

In sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche alla sistemazione definitiva delle aree a standards, senza che ciò comporti variante al Piano di Lottizzazione, al fine di razionalizzare l'utilizzo delle stesse e di meglio ripartirne l'onere, pur sempre nel rispetto delle indicazioni del Piano di Lottizzazione.

Art. 15) DESTINAZIONE AD USO PUBBLICO DELLE OPERE. COLLAUDO ED ONERI DI MANUTENZIONE.

Le opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal "LOTTIZZANTE" verranno destinate all'uso pubblico cui sono deputate, previa emissione di Certificato di Regolare Esecuzione redatto dalla Direzione lavori. L'emissione di tale Certificato sarà condizione sufficiente per dichiarare l'agibilità dell'edificio produttivo/logistico e delle opere private.

Sarà comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere entro al massimo

6 mesi dalla data di emissione del CRE, l'esecuzione di un collaudo tecnico amministrativo che verrà eseguito da tecnico scelto dall'Amministrazione e con costi a carico del LOTTIZZANTE.

Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria per le aree a standards localizzate all'interno del Piano Attuativo saranno a carico del LOTTIZZANTE a far data dal Certificato di Regolare Esecuzione ed in perpetuo, fatta eccezione per i parcheggi e per il marciapiede lungo Via Lambro, di complessivi mq 174,00 che saranno a carico del Comune di Arosio.

Art. 16) <u>GARANZIE - FIDEIUSSIONE E PENALI.</u>

A garanzia dell'esatta e puntuale esecuzione dei lavori relativi alla realizzazione di aree per servizi di interesse pubblico, il Lottizzante costituisce, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, una cauzione a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa pari al 100% dell'importo stimato delle opere in esecuzione diretta, non a scomputo degli oneri di urbanizzazione, pari ad € 325.118,19 (trecentoventicinquemilacentodiciotto/19) a garanzia della realizzazione delle aree a standards verde pubblico attrezzato pari a 250.107,45 oltre Iva e spese tecniche pari ad € 50.000,00 e per la progettazione della riqualificazione e ricucitura delle piste ciclabili, atteso che l'importo di € 150.000 (centocinquantamila/00) corrispondente al 50% del costo della nuova rotatoria in quota al Comune di Arosio, è già stato garantito con fideiussione bancaria depositata in Amministrazione Provinciale di Como come richiamato al punto E) delle premesse. Tale fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia alla preventiva escussione da parte dell'Istituto di credito o la compagnia assicurativa garante, nonché l'attivazione della stessa entro quindici giorni dalla semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualora il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione redatto secondo il Listino di Regione Lombardia anno 2022 , dovesse computare un costo delle opere superiore a quello previsto al comma precedente, il LOTTIZZANTE si farà carico

dell'adeguamento del valore di dette fidejussioni da presentare ai fini del rilascio dei relativi titoli edilizi.

L'importo della fideiussione, a seguito di verifica da parte del D.L. mediante perizia di stima, potrà essere ridotto in corso d'opera in misura proporzionale all'importo delle opere realizzate.

Art. 17) <u>ALIENAZIONE DELLE AREE</u>

Qualora il "LOTTIZZANTE" proceda ad alienare le aree, anche se frazionate, trasmetterà agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune.

In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il "LOTTIZZANTE" ed i suoi aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

Art. 18) <u>OBBLIGO DI SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE</u>

Il "LOTTIZZANTE" resta impegnato a sottoscrivere la presente Convenzione entro 60 gg dalla approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione "AT6v – S.P.32 confine EST"; pertanto nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovrà osservare le norme dettate con la presente convenzione.

Art. 19) <u>RISERVE</u>

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di fissare altre condizioni, non contemplate nelle norme della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art. 20) <u>AGIBILITA'DEI FABBRICATI IN PREVISIONE</u>

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità e di uso dei locali costruiti se non quando, dal LOTTIZZANTE, siano stati adempiuti gli obblighi di cui alla presente convenzione, con particolare riferimento alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione funzionali al lotto di riferimento per la agibilità.

Art. 21) <u>OBBLIGO DI RICHIESTA DI TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI</u>

(PdiC o SCIA)

Il "LOTTIZZANTE" è obbligato a presentare, per il parere e per l'approvazione o la presa d'atto competente, il progetto di ogni singola edificanda costruzione, di qualsiasi altro lavoro attinente ed a realizzare o far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i limiti dell'approvazione data.

Art. 22) DURATA

La presente Convenzione ha validità di anni 10 (dieci) dalla stipula. Si intende che entro tale termine il LOTTIZZANTE dovrà avere in ogni caso provveduto a tutti gli obblighi e gli impegni per le opere pubbliche previste dalla presente Convenzione, fermo restando che la edificazione dell'edificio privato potrà essere attuata e conclusa nel rispetto dei termini stabiliti dal relativo titolo autorizzativo. L'istanza del titolo autorizzativo (P.diC.- SCIA) relativa agli edifici in progetto dovrà essere depositata al Comune di Arosio entro il termine di validità della presente Convenzione.

Art. 23) RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Per quanto non contemplato nel presente atto, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali sia comunali in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica numero 1150 del 16 agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni, alla Legge Regionale 11.3.2005 numero 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 24) SPESE

Tutte le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono a carico del LOTTIZZANTE nessuna esclusa, compresi eventuali frazionamenti, Certificato di Regolare Esecuzione, collaudi e spese notarili.