COMUNE DI CARLAZZO

(***Provincia di Como***)

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE, AVENTE AD OGGETTO L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI CONFERITE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI PGT VIGENTE DENOMINATO

"PL - COMMERCIALE - S.S. REGINA"

(ai sensi dell'art. 14 LR 12/2005 e s.m.i.)

L'anno _____, nel mese di _____, il giorno _____, in _____ (__), innanzi a me, Dottor _____, Notaio con studio professionale in _____, Via _____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____, al n. _____, senza l'assistenza dei testimoni, per espressa e concorde rinunzia fattane dalle parti, con il mio consenso sono comparsi i Signori:

_____, nato a _____ (__), domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale, in Carlazzo (Co), Via Val Cavargna il quale interviene a seguito di espressa autorizzazione contenuta nella deliberazione della Giunta comunale n. _____ del _____, nella sua qualità di _____, in nome e per conto del

COMUNE DI CARLAZZO

(di seguito "Comune"), con sede in Carlazzo, Via Val Cavargna, C.F. n. 00660580135, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ (avente ad oggetto: "_____"), esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale in copia conforme (omessi gli allegati), si allega al presente atto sotto la lettera "A";

Massimo Pirovano, nato a nato a Valsolda (Co) il 30.11.1964, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, della società

IMMOBILIARE TRE LAGHI S.R.L.

(di seguito "soggetto attuatore" o "lottizzante"), con sede con sede in Como, Via Torriani n. 33, C.F. e P. IVA n. 02693580132, iscrizione Rea n. Co - 274097,

comparenti tutti della cui identità personale e piena capacità di agire io Notaio sono certo, i quali premettono, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE

- la società Immobiliare Tre Laghi s.r.l. ha la proprietà, in Comune Amministrativo e censuario di Carlazzo (Co), di compendio immobiliare, avente estensione territoriale reale rilevata pari a mq. 9.532,00, contraddistinto al N.C.T. di Carlazzo, Sez. Carlazzo, al Foglio 2 mappali n. 256a – n. 257a – n. 461 – n. 463 - n. 464 – n. 466 – n. 468 - n. 471 – n. 473 – n. 481 - n. 482 - n. 483;
- in particolare, il compendio di che trattasi risulta essere ubicato nel quadrante centro - meridionale del territorio comunale, insistendo il medesimo immediatamente a sud del tracciato della SS 340 "*Regina*", che costituisce arteria viabilistica di rango primario di collegamento del territorio di Carlazzo con i Comuni di Porlezza e di Menaggio;

- dal punto di vista urbanistico, il vigente PGT comunale (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 7.7.2009, definitivamente approvato - a seguito di acquisizione di parere di compatibilità con il vigente PTCP di Como, reso dal Settore Pianificazione Territoriale con atto prot. n. 62247, n. 34 di Registro del 15.12.2009 - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 dell'11.1.2010 - BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 24 del 16.6.2010, successivamente variato, quanto al Piano delle Regole, con deliberazioni - rispettivamente di adozione e di approvazione definitiva - del Consiglio Comunale n. 13 del 25.2.2011 e n. 41 del 5.7.2011) - accertato il buon livello di accessibilità di cui è già allo stato assistito il compendio in esame e tenuto conto del fatto che il medesimo risulta essere inserito in un contesto già urbanizzato e caratterizzato dalla presenza, al relativo contorno, di preesistenti insediamenti per attività economiche e produttive - ne prevede l'inclusione, in seno al Documento di Piano, all'interno degli "*Ambiti sottoposti a piano di lottizzazione*", procedendo al contrassegnarlo come "*P.L. commerciale - S.S. Regina*";
- in particolare, la scheda d'Ambito contenuta nel Documento di Piano di PGT vigente prevede, per il compendio *de quo*, la seguente disciplina urbanistica:

  "PL - Commerciale - S.S. Regina"

  Descrizione del comparto

  Il comparto è ubicato a sud della Strada Statale Regina, in un ambito ove sono già presenti altre attività di tipo commerciale.

  Il Piano di lottizzazione

  La scelta di subordinare l'intervento ad un piano di lottizzazione deriva dall'esigenza di pianificare la viabilità attraverso la realizzazione di una rotatoria, di un tratto di strada interna in corrispondenza del lotto di proprietà, penetrazione interna di arroccamento alla Strada Statale e delle relative dotazioni di aree a parcheggio al servizio della nuova attività insediata.

  Indici urbanistico - edilizi

  ** superficie territoriale: mq. 10.000*

  ** superficie lorda di pavimento realizzabile: mq. 5.000*

  ** altezza massa: 6,50 m*

  ** piani fuori terra: 2*

  ** rapporto di copertura: 50%*

  Destinazioni funzionali

  Commerciale, direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio.

  Tipologie edilizie

  Edifici isolati. Le forme, le finiture ed i materiale dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

  Prescrizioni ambientali

  Gli edifici dovranno prevedere un corretto inserimento rispetto al contesto ambientale circostante, anche in funzione della morfologia delle aree interessate ai fini di contenere l'impatto visivo, in particolare gli scenari del Lago di Piano e del Monte Galbiga.

  Nella progettazione delle aree dovrà essere prevista la sistemazione delle aree a verde di pertinenza. Le aree standard a parcheggio, di proprietà privata con uso pubblico, funzionali all'insediamento, dovranno essere realizzate a raso con blocchetti e mascheramento a verde. La

regolamentazione dell'uso delle aree a parcheggio verrà stabilita nella convenzione urbanistica del PL. Si deve rispettare il mantenimento del corridoio verde di collegamento sul lato occidentale dell'ambito, così da connettere funzionalmente il SIC con i versanti montani posti a nord della S.S. Regina.

Le aree all'interno del corridoio ecologico vengono classificate in "Aree Agricole Paesaggistiche".

Prescrizioni vincolistiche

Gli interventi compensativi prevedono, prima dell'inizio dei lavori per la costruzione degli edifici, il versamento del contributo economico al Comune finalizzato agli interventi previsti nel Piano dei Servizi. Si prevede un contributo economico complessivo pari ad € 200.000, ossia di /mq di s.l.p. 40,00.

Si prevede inoltre la realizzazione della rotatoria e del tratto di strada di penetrazione sino al limite del perimetro del PL. Qualora altri interventi edilizi o di trasformazione usufruiscano delle realizzazione della viabilità in progetto dovranno essere posti in essere dei criteri perequativi da stabilirsi in fase di attuazione.

Classe di fattibilità geologica

** Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni*

** Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni.*

E' in corso di definizione la pratica di zonizzazione della pericolosità tramite cui verrà declassato in classe 3.

Rete ecologica provinciale

** area urbanizzata*

Vincoli

** Ambito di tutela ex L. 1497/1939 (bellezze di insieme) - DM n. 440 dell'11.2.1972*

** Reticolo idrico minore (tratto intubato)*";

PREMESSO, ALTRESI', CHE

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 12.02.2011 avente ad oggetto "Rettifica atti di Piano di Governo del Territorio (PGT) e correzione errori materiali ex art. 13 c. 14 L.R. 12/2005 e smi" è stato rettificato il perimetro del PL commerciale di cui trattasi;
- successivamente all'approvazione del nuovo PGT, è stata definita la pratica di declassamento geologico della conoide, con attribuzione della classe di fattibilità 3 alla porzione di PL interessata dalla stessa, come da variante al PGT approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 41 del 05.07.2011 e pubblicata sul BURL n. 39 del 28.09.2011;
- in relazione al suddetto compendio immobiliare ed in conformità al regime urbanistico impresso al medesimo dal vigente PGT, la società Immobiliare Tre Laghi s.r.l. ha versato in atti comunali (nota prot. n. 5566 del 20.08.2010 non accoglibile in quanto in contrasto con il Piano Geologico, successivamente integrata in data 05.07.2011 prot. 4670 conforme al Piano Geologico e successive integrazioni in data 22.08.2011 prot. n. 5520, in data 15.09.2011 prot. n. 6036, in data 11.10.2011 prot. n. 6614, in data _____ prot. n. _____, in data 21.08.2012 prot. n. 5311, in data 25.09.2012 prot. n. 6171, in data _____ prot. n. _____ in data _____ prot. n. _____) proposta di pianificazione attuativa, finalizzata a dar corso all'allocazione in sito di un edificio polifunzionale integrato per attività economiche e di servizio, in dimensionamento

complessivo pari a mq. 5.000,00 di SLP a fronte di una superficie massima realizzabile di mq 5.000,00 di SLP, recante al proprio interno la prevista attivazione di funzioni commerciali (per esercizio di vicinato e media struttura di vendita, quest'ultima prevista in dimensionamento pari a mq. 1.400,00 di superficie netta di vendita, di cui: mq. 1.000,00 da destinarsi al settore merceologico alimentare e mq. 400,00 da destinarsi a quello non alimentare), terziarie, paracommerciali e di servizio;

RILEVATO CHE

- il Comune di Carlazzo, con nota prot. 6351 del 28.09.2011, ha richiesto - al Ministero BBAA – Soprintendenza di Milano – parere ai sensi dell'art. 16, comma 3, della L. 1150/1942, trattandosi di intervento in ambito vincolato ai sensi dell'art. 136 lett. c) e d) del D. Lgs 42/2004, previa acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione del Paesaggio;
- in ossequio, peraltro, a quanto disposto dalla vigente normativa regionale (cfr. DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i.) e dal vigente PTCP provinciale (cfr. art. 65, comma 4, delle correlate NTA), la suddetta proposta di pianificazione attuativa è stata, altresì, corredata dagli elaborati (studio viabilistico, studio di impatto acustico e studio socio-economico) atti a dimostrare la compatibilità della nuova media struttura di vendita in progetto;

RILEVATO CHE

- la proposta di pianificazione attuativa, versata in atti comunali nei termini di cui sopra, risulta essere articolata, quanto ai parametri urbanistici ed edilizi, in conformità alle previsioni contenute nel vigente PGT, e ciò nei termini che seguono:

Estensione dell'ambito di intervento = mq. 9.532,00

Superficie fondiaria mq. 6.853,00

SLP massima ammissibile mq. 5.000,00

SLP in progetto = mq. 5.000,00

di cui:

mq. 3.000,00 a destinazione commerciale;

mq. 1.400,00 a destinazione terziario-direzionale;

mq. 600,00 per attività di artigianato di servizio;

Superficie netta di vendita media struttura mq. 1.400,00

di cui:

mq. 1.000,00, per il settore alimentare;

mq. 400,00 per il settore non alimentare;

Superficie coperta massima ammissibile (50% di ST) mq. 4.766,00

Superficie coperta in progetto mq. 4.360,00 < mq. 4.766,00;

Fabbisogno aree e superfici a standard (min. 100% SLP) mq. 5.000,00

di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio

Dotazione aree e superfici a standard in progetto mq. 5.681,00 > mq. 5.000,00

di cui:

* mq. _____ (> mq. 2.500,00) a titolo di parcheggi pubblici in cessione;
* mq. ____, a titolo di aree a verde pubblico in cessione;
* mq. _____, a titolo di aree in cessione per percorso protetto;

Aree in cessione per urbanizzazioni primarie (viabilità) mq. 720,00

Fabbisogno superficie a verde drenante mq. 2.055,90

(SF x 30% = mq. 6.853,00 x 30%)

Dotazione superficie a verde drenante mq. 2.418,50 > mq. 2.055,90;

Altezza massima ammissibile ml. 6,50

Altezza edificio in progetto ml. 6,50 = ml. 6,50;

- oltre a quanto sopra, la proposta di pianificazione attuativa, così come versata in atti comunali, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione (il cui valore, complessivamente considerato, è superiore all'importo degli oneri a tale titol dovuti), l'apprestamento (in conformità con quanto disposto dal vigente PGT e dalle normative di carattere commerciale declinate nel vigente PTCP della Provincia di Como) di opere di ottimizzazione e di implementazione del sistema viabilistico di rilievo territoriale (costituite dall'approntamento di nuova rotatoria a valere sul tracciato della S.S. 340 "Regina" e di primo lotto del nuovo by-pass alla suddetta viabilità), nonché la preservazione, a valere sulla porzione occidentale del compendio, di ampia fascia inedificata da destinarsi a corridoio ecologico, preordinato ad assicurare la connessione tra la retrostante zona SIC ed i versanti montani che si sviluppano a nord del territorio comunale;
- per quanto attiene l'importo perequativo stabilito dal PGT, si precisa che lo stesso verrà determinato e quantificato, in conformità ai disposti dello strumento urbanistico vigente, all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo all'edificio in progetto; detto importo potrà essere compensato mediante la cessione in diritto di proprietà/di superficie, ovvero in regime di uso gratuito di spazi da destinare ad opere di interesse pubblico, quale, ad esempio, un asilo nido; le modalità di determinazione e di compensazione dell'importo di perequazione saranno stabilite da apposita deliberazione della Giunta Comunale;

DATO ATTO CHE

- a seguito di preventivo esperimento di istruttoria tecnica di rito , il Consiglio Comunale di Carlazzo, con propria deliberazione n. _____ del _____, ha adottato, relativamente all'ambito *de quo,* il prescritto strumento di pianificazione attuativa, in conformità alle previsioni contenute nel vigente strumento urbanistico comunale;
- in particolare, il Piano di Lottizzazione, adottato nei termini di cui sopra, consta dei seguenti elaborati tecnici:

  Tav. 1/12 - "*Cartografia di inquadramento*";

  Tav. 2/12 - "*Rilievo - Planimetria e Sezioni del Terreno - Individuazione catastale*";

  Tav. 3/12 a- "*Progetto - Standard urbanistici*";

  Tav. 3/12 b- "*Progetto - Standard urbanistici*";

  Tav. 3/12 c- "*Progetto - Standard urbanistici*";

  Tav. 3/12 d- "*Progetto - Standard urbanistici*";

  Tav. 3/12 e- "*Progetto - Standard urbanistici*";

  Tav. 4/12 - "*Progetto - Sezioni trasversali*";

  Tav. 5/12 - "*Progetto - Piano Interrato* ";

  Tav. 6/12 - "*Progetto - Piano terreno*";

Tav. 7/12 - "*Progetto - Piano Primo*";

Tav. 8/12 - "*Progetto - Sistemazioni verde*";

Tav. 9/12 - "*Rilievo - Urbanizzazioni*";

Tav. 10/12 - "*Progetto - Urbanizzazioni*";

Tav. 11/12 - "*Progetto - Scavi - Riporti e Prospetti*";

Tav. 12/12 – "Inserimento ambientale"

All. 1 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomputo oneri;

All. 2 - Computo estimativo opere viabilistiche extracomparto;

All. 3 - Relazione tecnica e annesso materiale fotografico;

All. 4 - Studio viabilistico;

All. 5 – Valutazione previsionale del clima acustico;

All. 6 – Rapporto di compatibilità commerciale;

All. 7 - Schema di convenzione;

All. 8 - Norme di Attuazione di PL;

All. 9 – Sistemazione aree a verde

- successivamente all'adozione, il Piano Attuativo è stato oggetto di deposito (unitamente ai relativi allegati) presso la Segreteria comunale per il periodo di 15 giorni consecutivi, segnalandosi che, dell'avvenuto deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio (dal _____ al _____);
- nei 15 giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè sino al _____, sono/non sono pervenute osservazioni;
- successivamente, il Piano Attuativo *de quo*, comprensivo dei relativi allegati, è stato approvato dal Consiglio Comunale di Carlazzo nella seduta del _____, con deliberazione n. _____ (esecutiva ai sensi di legge), il cui verbale in copia certificata conforme (omessi gli allegati) trovasi annesso al presente atto;

VISTE

la L. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i.;

il D.P.R. 6.6.2001, n. 380;

il D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

la LR 11.3.2005, n. 12;

la LR 23.5.2006, n. 11;

la LR 14.6.2006, n. 12;

la LR 14.3.2008, n. 4,

la LR 10.03.2009, n. 5;

la LR 3.2.2010, n. 6;

la LR 5.2.2010, n. 7;

la LR 21.2.2011, n. 3

la L. 12.7.2011, n. 106;

la L. 22.12.2011, n. 214;

la LR 13.3.2012, n. 4;

la LR 20.4.2012, n. 7;

Tutto ciò premesso e confermato, fra le predette parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante, essenziale e sostanziale del presente atto.

ART. 2

OGGETTO E FINALITÀ

1. La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi finalizzati all'organica trasformazione urbanistica, edilizia e territoriale delle aree - site in Comune di Carlazzo - ricomprese dal vigente PGT comunale in Ambito di Trasformazione denominato "PL - Commerciale - S.S. Regina".

2. In particolare, la presente convenzione individua gli interventi urbanizzativi e di interesse pubblico e generale, finalizzati ad assicurare la corretta infrastrutturazione del compendio, nonché le opere preordinate alla complessiva valorizzazione dell'area stessa, in funzione del perseguimento di preminenti obiettivi di riorganizzazione edilizia, urbanistica ed ambientale, in uno con quelli di sostenibilità socio - economica e territoriale; a tal fine, le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto in questa sede pattuito.

3. In particolare, il soggetto attuatore - società Immobiliare Tre Laghi s.r.l. - si obbliga ad ogni effetto di legge nei confronti del Comune di Carlazzo, che accetta, a dare piena, tempestiva e scrupolosa attuazione al predetto Piano di Lottizzazione, in conformità alla presente convenzione urbanistica ed alle previsioni del PGT vigente, nonché secondo le previsioni degli elaborati ivi allegati, depositati presso l'Ufficio tecnico comunale.

ART. 3

ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. La realizzazione degli interventi oggetto del Piano di Lottizzazione avverrà a regola d'arte, in conformità alle previsioni di legge e di regolamento ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati tecnici, regolamentari, progettuali ed esplicativi, comunque denominati, in coerenza con le direttive ed indicazioni dei competenti Uffici comunali.

2. In particolare, l'attuazione delle previsioni contenute nel Piano di Lottizzazione è regolata dalle Norme di Attuazione allegate al PL medesimo.

3. Il Piano potrà essere attuato mediante il rilascio di Permesso di Costruire, ovvero mediante formazione di equipollente titolo edilizio abilitativo; nel primo caso, il Comune di Carlazzo si impegna a rilasciare il PdC entro i termini legislativamente previsti. Attesa, peraltro, l'insistenza, a valere sul compendio *de quo*, di puntuale vincolo paesaggistico (apposto con DM n. 440 dell'11.2.1972), preventivamente alla realizzazione degli interventi dovrà essere conseguito il rilascio della prescritta autorizzazione paesaggistica, in conformità ai disposti del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 80 e ss. della LR 12/2005 e s.m.i..

4. La realizzazione dell'edificio polifunzionale oggetto del presente Piano di Lottizzazione dovrà essere ultimata, ai fini della richiesta di agibilità, entro i termini di legge, così come dovranno essere completate le opere di urbanizzazione al medesimo afferenti; in considerazione della complessità degli interventi previsti

potranno essere chieste proroghe al termine di completamento dei lavori, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR 380/2001, fatta salva la sussistenza e la verifica dei presupposti di legge.

5. In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del Permesso di Costruire, oppure alla presentazione degli equipollenti titoli abilitativi edilizi, potranno essere apportate, senza necessità di previa approvazione di variante al Piano di Lottizzazione, lievi modificazioni planovolumetriche che, oltre a non contrastare con la disciplina PGT vigente, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non eccedano il dimensionamento massimo consentito dallo strumento urbanistico vigente e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, già quantificati sulla scorta della superficie massima realizzabile.

ART. 4

CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del paragrafo 1), comma 5, dell'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche, con la sottoscrizione del presente atto, cede gratuitamente al Comune di Carlazzo, che accetta, aree per urbanizzazione primaria (viabilità) in estensione pari a mq. 720,00.

2. Le modalità di cessione delle aree di cui al presente articolo sono regolate al successivo art. 7.

ART. 5

VERIFICA DOTAZIONI DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in conformità a quanto disposto dal PGT vigente, le parti stipulanti si danno reciprocamente atto che l'intervento di nuova edificazione previsto nello strumento di pianificazione attuativa comporta l'obbligo di costituire dotazioni di standard in ragione del parametro del 100% della SLP in progetto; ciò posto, le parti si danno reciprocamente atto che lo strumento di pianificazione attuativa assicura il reperimento di dotazioni di aree e superfici a standard in ragione dell'intera SLP massima attivabile in sito in base al vigente PGT, pari a mq. 5.000,00 (= mq. 5.000,00 x 100% = mq. 5.000,00).
2. Per quel che concerne, invece, il fabbisogno di parcheggi privati pertinenziali ex L. 122/89 e di posti auto privati ad uso pubblico ex art. 26 delle NTA del Piano delle Regole, le parti si danno reciprocamente atto che la relativa quantificazione ed il correlato reperimento verranno determinati in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell'insediamento in progetto.
3. In attuazione delle prescrizioni dotazionali di cui al precedente primo comma, le parti stipulanti si danno reciprocamente atto che il Piano Attuativo prevede la costituzione di dotazioni di standard per complessivi mq. 5.681,00 (> mq. 5.000,00). Tale dotazione è conferita come segue:
   a) *mq. 2391 (> mq. 2.300,00) a titolo di parcheggi pubblici di cui 2020 mq extracomparto. Si precisa che presso l'area identificata con porzione dei mappali 25-1864-1790 censo di Piano Porlezza, che saranno frazionati a cura e spese del proponente, dovranno essere realizzate, a totale carico del proponente, tutte le predisposizione dei sottoservizi consistenti in canalizzazioni per illuminazione pubblica e servizio di video sorveglianza, fognatura (chiara e scura) ed acquedotto allacciate alla rete di distribuzione / collettamento e pavimentazione in asfalto, adeguati per ospitare fino a sei camper in sosta. Il progetto (preliminare, definitivo ed esecutivo) dovrà essere concertato con l'Ufficio Tecnico Comunale Settore Lavori Pubblici, i tempi di realizzazione e cessione delle opere dovranno essere coerenti con quanto previsto nel successivo art. 8 della*

presente convenzione. Saranno a carico del proponente tutti gli oneri per ottenere nulla osta o autorizzazioni che fossero di competenza di enti o amministrazioni pubbliche;

b) mq. 540, di prevista cessione gratuita a favore dell'Ente a titolo di verde pubblico;
c) mq. 408, di prevista cessione gratuita a favore del Comune a titolo di percorso pedonale protetto.

4. Conseguentemente, le parti stipulanti si danno reciprocamente atto che il Piano di Lottizzazione prevede dotazioni esaustive dell'obbligo di costituzione di standard.
5. Alle cessioni di cui al presente articolo si impegna il soggetto attuatore a favore del Comune di Carlazzo, che accetta, secondo le modalità indicate al successivo art. 7.
6. Ulteriormente e con il presente atto, il Comune di Carlazzo stabilisce che, previo assenso del competente organo deliberante, potrà concedere in tutto o in parte le aree e le superfici in cessione a titolo di parcheggi pubblici alla medesima lottizzante, per un periodo massimo di 90 anni, rinnovabile ad istanza della lottizzante stessa, affinché la medesima le custodisca e ne garantisca l'uso in conformità alle destinazioni sopra indicate, con obbligo di assicurarne, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la guardiania e la custodia, tenendo esente il Comune da ogni spesa. Il regime delle aree in concessione d'uso è disciplinato al successivo art. 7, commi 5 e 6.
7. Il soggetto attuatore garantisce sin d'ora la possibilità di utilizzo da parte del Comune delle aree destinate a parcheggio pubblico, conferite in uso nei termini di cui al comma precedente, in concomitanza di eventi di interesse pubblico.

ART. 6

OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE - ULTERIORI OPERE VIABILISTICHE EXTRACOMPARTO DI VALENZA TERRITORIALE NON OGGETTO DI SCOMPUTO DAGLI ONERI URBANIZZATIVI - CONTRIBUTO PEREQUATIVO - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, L. 1150/42 e s.m.i e degli artt. 45 e 46 della LR 12/2005 e s.m.i., sulle aree in cessione di cui ai precedenti articoli 4 e 5, il soggetto attuatore si impegna a realizzare - integralmente a propria cura e spese, mediante ricorso alle modalità di cui all'art. 45, comma 1, L. 214/2011 - e successivamente a cedere a titolo gratuito le seguenti opere di urbanizzazione, tutte riconducibili nel novero di quelle indicate dall'art. 44, LR 12/2005 e s.m.i., costituite da:

a) approntamento di opere di estensione reti e di allacciamento ai sottoservizi tecnologici;
b) apprestamento di viabilità di accesso all'ambito di intervento (al netto dei costi di realizzazione della nuova rotatoria sulla S.S. Regina e del nuovo tratto di connessione con la Via Ex Ferrovia, i cui oneri verranno imputati a titolo di interventi di sostenibilità di rango territoriale, di cui al successivo comma 3);
c) realizzazione di parcheggi da asservirsi all'uso pubblico;
d) messa in opera di interventi di potenziamento del sistema del verde pubblico, con particolare riferimento alla valorizzazione dei sedimi da destinarsi a corridoio ecologico;
e) piattaforma ecologica interrata esclusa la fornitura dei cassonetti.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che solo le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente comma 1, formeranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione a tale titolo dovuti. A tal fine, si precisa che il valore delle opere previste a titolo di urbanizzazione primaria e secondaria ammonta, complessivamente, ad € 460.937,10 (così come certificato dai computi metrici estimativi annessi al PL): atteso, dunque, che l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, pari ad € 102.658,00 (di cui: € 81.712,00 per oneri di urbanizzazione primaria, ed € 20.946,00 per oneri di urbanizzazione secondaria), è nettamente

inferiore al valore delle opere di urbanizzazione previste in sito, il PL ne prevede l'integrale scomputo, senza conguaglio, salvo verifica degli importi dovuti in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo in relazione agli oneri al momento vigenti.

3. Oltre alla opere indicate al precedente comma 1, il soggetto privato attuatore si impegna, altresì, a realizzare - a propria cura e spese e a titolo di interventi viabilistici extracomparto di valenza territoriale, nonché al fine di assicurare l'accessibilità diretta al nuovo insediamento commerciale (in conformità, peraltro, a quanto disposto dall'art. 65, comma 4, delle NTA del vigente PTCP di Como) - nuova rotatoria a valere sul tracciato della S.S. 340 "Regina", nonché primo tratto del by-pass alla suddetta strada statale, segnalando che i costi dei suddetti interventi - non oggetto di scomputo alcuno - ammontano ad € 315.900,00, di cui: € 240.900,00 per l'approntamento della rotatoria sulla S.S. Regina, ed € 75.000,00 per l'apprestamento del primo lotto del nuovo by-pass alla suddetta strada statale (così come certificato da computo estimativo annesso al PL).

4. Quanto all'importo perequativo stabilito dal PGT si precisa che lo stesso verrà determinato e quantificato, in conformità ai disposti dello strumento urbanistico, all'atto del rilascio del titolo abilitativo relativo al nuovo insediamento in progetto; detto importo potrà essere compensato mediante la cessione in diritto di proprietà/di superficie/conferimento in uso gratuito di spazi da destinare ad opere di interesse pubblico e generale, quale, ad esempio, un nuovo asilo nido; le modalità di determinazione e di compensazione dell'importo di perequazione saranno stabilite da apposita deliberazione della Giunta Comunale.

5. L'acquisizione dei pareri e degli assensi necessari alla realizzazione delle opere tutte di cui al presente articolo è onere esclusivo del soggetto attuatore.

6. L'approntamento delle opere tutte oggetto del presente articolo avverrà in conformità alle vigenti previsioni legislative, normative e regolamentari ed alle prescrizioni contenute nelle Tavole allegate al PA, previa predisposizione di appositi progetti, da presentarsi per il rilascio di permessi di costruire, gratuiti ex art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001.

7. Ulteriormente, il soggetto attuatore si impegna a corrispondere - nei termini e con le modalità di cui all'art. 48, comma 7, LR 12/2005 e s.m.i. - al Comune di Carlazzo il contributo afferente il costo di costruzione, da calcolarsi, nel dettaglio, in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell'intervento polifunzionale in progetto.

ART. 7 MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE E DI ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLA QUOTA DI PARCHEGGI ASSOLTA EX ART. 26 DELLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il soggetto attuatore si impegna a cedere - con successivo, apposito atto, attuativo della presente convenzione - le aree e le superfici destinate a viabilità, a parcheggi pubblici (ivi compresi le correlate superfici per corselli e spazi di manovra) ed a verde pubblico (ivi compreso il percorso pedonale protetto), così come indicate ai precedenti artt. 4 e 5, al Comune di Carlazzo, che accetta.

2. Alle cessioni di cui al precedente primo comma si darà luogo con apposito e separato atto pubblico, alla cui stipulazione le parti provvederanno entro tre mesi dal collaudo finale delle opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle predette aree e superfici in cessione. In tale sede, saranno ammissibili modesti scostamenti rispetto ai valori indicati, conseguenti alla puntuale verifica catastale e di rilievo dei confini esistenti.

3. Le cessioni si intendono effettuate a corpo e non a misura. Il soggetto attuatore garantisce al Comune di Carlazzo la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in cessione, assicurandone, altresì, la piena ed incondizionata libertà da pesi, vincoli, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.
4. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ad uso pubblico, cedute e non all'Ente pubblico, rimarrà in carico al lottizzante o suoi successori/avente causa. Si intende incluso nella manutenzione il servizio di sgombero neve dai parcheggi, dalle strade e dai percorsi pedonali inclusi nel progetto di PL. Rimane a carico del Comune di Carlazzo (Co) lo sgombero neve e la manutenzione della strada di accesso che dalla rotatoria porta verso la pista ciclabile. Sarà altresì a carico dell'Amministrazione comunale di Carlazzo la manutenzione della piazzuola per camper a decorrere dalla formalizzazione del passaggio di proprietà della stessa.
5. Per le aree e per le superfici in cessione al Comune, oggetto di eventuale conferimento in regime di concessione d'uso a favore della lottizzante, ai sensi del precedente art. 5, comma 5, all'atto di cessione, e contestuale concessione, sarà allegato regolamento d'uso.

ART. 8
NORME GENERALI: TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONEDELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - TEMPI E MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE VIABILISTICHE EXTRACOMPARTO -

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 6 è soggetta alle disposizioni che seguono.
2. L'approntamento delle opere di urbanizzazione previste in progetto sarà effettuato contestualmente alla realizzazione dell'edificio a destinazione polifunzionale previsto nel Piano di Lottizzazione: resta fermo che non potrà darsi luogo al rilascio di certificato di agibilità del medesimo edificio in assenza del preventivo completamento a regola d'arte e del positivo collaudo delle correlate opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. La realizzazione delle opere viabilistiche di valenza territoriale non previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione (nuova rotatoria sulla S.S. 340 "Regina" e primo lotto del by-pass alla suddetta arteria viabilistica) dovrà essere realizzata contestualmente all'approntamento dell'edificio privato ed è regolata dalle seguenti previsioni:
a) *Quanto alla realizzazione delle nuova rotatoria sulla S.S. 340 "Regina*":
ad intervenuta acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica relativa all'edificio privato in progetto, e comunque entro tre (3) mesi dal rilascio del suddetto titolo, la lottizzante darà corso alla realizzazione della nuova rotatoria, il cui progetto è già stato positivamente valutato dall'Amministrazione comunale di Carlazzo, giusta deliberazione G.C. n. 57 del 15.3.2011. I relativi lavori dovranno essere ultimati entro un anno dalla data del relativo inizio, salvo proroghe per ragioni di comprovata necessità.
b) *Quanto alle opere di realizzazione del primo tratto del nuovo by-pass alla S.S. 340 "Regina*":
per quel che concerne l'apprestamento dei lavori di realizzazione del primo tratto del nuovo by-pass, si dà atto che l'assenso al relativo progetto compete esclusivamente all'Amministrazione comunale di Carlazzo, ad eccezione della modifica dell'accesso, di competenza ANAS. I relativi lavori dovranno essere eseguiti ed ultimati contestualmente all'approntamento della nuova rotatoria di cui al punto a), fatte salve eventuali proroghe per ragioni di comprovata necessità.

Si precisa che l'ultimazione dei lavori di costruzione della nuova rotatoria dovrà intervenire preventivamente alla richiesta di rilascio dell'agibilità dell'edificio polifunzionale privato in progetto.
Le parti si danno reciprocamente atto che gli interventi viabilisti extracomparto di cui al presente comma 3 hanno valenza territoriale sovracomunale, con la conseguenza che i relativi oneri economici potranno essere imputati a titolo di azioni di sostenibilità territoriale/ambientale, nel caso in cui dovesse essere prevista (previa variante al vigente PGT) la possibilità di attivare in sito grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
4. Relativamente agli interventi di cui ai precedenti commi - ed al netto del solo progetto inerente la realizzazione della nuova rotatoria sulla SS 340, già oggetto di deliberazione da parte della Giunta Comunale - l'approvazione dei progetti definitivi ed esecutivi avverrà tramite rilascio di permessi di costruire, gratuiti *ex* art. 17, comma 3, let. c), DPR 380/2001, o equivalenti DIA o SCIA, che dovranno essere presentati all'Amministrazione comunale per l'approvazione entro 12 mesi dalla data della stipula della presente convenzione: i relativi lavori dovranno terminare entro il termine di 3 anni dal relativo inizio, essendo ammesse a detto termine proroghe esclusivamente in rapporto a motivate esigenze tecniche connesse alla complessità della relativa realizzazione.
5. Il Comune si obbliga, in generale, a prestare la massima collaborazione ai fini della predisposizione ed approvazione dei progetti e dello svolgimento delle relative attività esecutive, secondo modalità sollecite e coordinate, a condizione che ciò non comporti l'insorgere di alcun onere economico a carico della medesima Amministrazione comunale. In merito, le parti concordano che il Comune presti ogni possibile collaborazione per quanto attiene i rapporti tra il soggetto attuatore e gli Enti a qualsiasi titolo interessati alla realizzazione degli interventi urbanizzativi. Il Comune di Carlazzo si impegna, inoltre, in relazione all'eventuale necessità di spostamento di reti di servizio esistenti sulla viabilità pubblica, conseguente alla realizzazione delle opere di cui al presente articolo, a far valere, nei confronti dei relativi gestori, la natura di interesse pubblico delle opere medesime, ad ogni effetto agevolativo previsto dalla vigente legislazione, con particolare riferimento alla normativa del Codice della strada.
6. L'esecuzione delle opere tutte di cui al presente articolo si svolgerà sotto la sorveglianza del Comune di Carlazzo, che la eserciterà a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché, occorrendo, nominando collaudatore in corso d'opera appositamente incaricato, con oneri a carico del soggetto attuatore.
Al collaudo finale delle opere di cui al presente articolo provvederà, a spese del soggetto attuatore, il medesimo collaudatore in corso d'opera o un tecnico che all'uopo il Comune incaricherà nel termine di 60 giorni, decorrenti dalla ricezione della richiesta in tal senso avanzata dal soggetto attuatore medesimo. Il collaudo di cui all'alinea precedente dovrà intervenire nel termine di 90 giorni dal conferimento dell'incarico.
7. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere di cui al presente articolo in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese di questo, con rivalsa nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti, qualora il medesimo non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora, con preavviso non inferiore a 45 giorni. Qualora il soggetto attuatore non avesse a rispettare il termine di cui sopra, fermo restando il proprio obbligo a cedere gratuitamente le aree indicate ai precedenti articoli 4 e 5, l'Amministrazione Comunale provvederà alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, utilizzando le garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 10 Agli effetti della presente convenzione, il semplice ritardo nell'esecuzione delle opere non costituisce inadempimento, salva l'attivazione dei poteri comunali di diffida e messa in mora di cui al presente comma.

Entro 1 mese dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica relativa al fabbricato, dovrà essere formalizzato il passaggio di proprietà a favore del Comune di Carlazzo delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria e della strada di bypass. Tutte le spese inerenti frazionamenti, spese tecniche, notarili o altro saranno a totale carico del lottizzante.

ART. 9

MODALITA' DI SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

1. In conformità ai disposti dell'art. 16, DPR 380/2001, si dà atto che gli **oneri di urbanizzazione primaria** afferenti il nuovo insediamento polifunzionale in progetto - determinati secondo le tariffe vigenti in Comune di Carlazzo - ammontano complessivamente all'importo di **€ 81.712,00.**

2. Le parti si danno, altresì, atto che l'ammontare degli **oneri di urbanizzazione secondaria** afferenti l'intervento - determinato secondo le tariffe vigenti in Comune di Carlazzo - è pari ad **€ 20.946,00.**

3. Conseguentemente, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti risulta complessivamente pari ad **€ 102.658,00**

4. A fronte di tali importi, il Piano di Lottizzazione prevede, ad integrale scomputo (senza conguaglio) degli oneri di urbanizzazione e secondaria primaria dovuti, l'approntamento delle opere previste dal precedente art. 6, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e).

Atteso che il complessivo importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è pari ad **€ 102.658,00** e che il valore delle opere previste a scomputo è pari ad € 460.937,10 (così come certificato dai computi metrici estimativi annessi al PL), le parti si danno reciprocamente atto che si procederà, dunque, all'integrale scomputo degli oneri, senza conguaglio. L'affidamento e l'esecuzione delle opere dovranno rispettare i dettami normativi vigenti in materia.

5. In relazione alla realizzazione dell'intervento polifunzionale di nuova edificazione, il soggetto attuatore è, altresì, obbligato a corrispondere al Comune di Carlazzo, con le modalità previste dall'art. 48, comma 7, della LR 12/2005 e s.m.i., la quota di contributo afferente il costo di costruzione e la quota afferente lo smaltimento rifiuti, da calcolarsi nella misura stabilita dal medesimo Comune di Carlazzo in applicazione delle disposizioni legislative vigenti.

ART. 10 GARANZIE FIDEIUSSORIE – MODALITA' DI SVINCOLO

1. Il soggetto attuatore, in relazione al disposto di cui all'art. 28, comma 5, punto 4) della Legge 1150/42 e successive modifiche, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione presta garanzia per l'importo di € 460.937,10, corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nello strumento di pianificazione attuativa.

2. Ulteriormente, il medesimo soggetto attuatore presta, altresì, fidejussione a garanzia dell'importo di € 315.900,00, corrispondente al valore delle opere viabilistiche di valenza territoriale (nuova rotatoria sulla S.S 340 "Regina" e primo tratto del relativo by-pass);

3. Il soggetto attuatore si impegna inoltre a costituire fidejussione bancaria o assicurativa di Euro 40.000,00 a favore di ANAS avente per oggetto "SS 340 "Regina"-km 41+400 – Formazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra la SS 340 e la strada comunale (denominata "via Statale")" per il rilascio dell'Autorizzazione ed a garanzia della buona esecuzione delle opere.

4. La garanzie oggetto del presente articolo sono costituite da polizze assicurative a prima richiesta, rilasciata da primario istituto di credito, ovvero assicurativo, che prevedano la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del garantito di cui all'art. 1944 del codice civile e alla possibilità di opporre eccezioni ai sensi dell'art. 1945 del codice civile, così da attribuire al Comune di Carlazzo la facoltà di escutere la garanzia a prima richiesta, rinunciando il soggetto attuatore a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedire o ritardarne l'escussione diretta da parte del medesimo Comune. Le fideiussioni hanno durata annuale e prevedono il tacito rinnovo per anno.
5. Resta peraltro fermo l'obbligo del Comune, prima di attivare i poteri di cui al comma precedente, di procedere a messa in mora del soggetto attuatore, tramite invio di raccomandata A.R., assegnando al medesimo un termine non inferiore a 45 giorni per produrre giustificazioni e/o per porre rimedio all'inadempienza.
64. In relazione a quanto previsto al successivo art. 12 in caso di trasferimento delle aree oggetto della presente convenzione, il subentrante al soggetto attuatore deve conferire fideiussioni bancarie/asicurative a prima richiesta, rilasciate da primario istituto di credito, ovvero assicurativo, che preveda la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del garantito di cui all'art. 1944 del codice civile e alla possibilità di opporre eccezioni ai sensi dell'art. 1945 del codice civile, così da attribuire al Comune di Carlazzo la facoltà di escutere le garanzie a prima richiesta, rinunciando il soggetto attuatore a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedire o ritardarne l'escussione diretta da parte del Comune (detratti i costi delle opere eventualmente nel frattempo già realizzate): il trasferimento o la cessione di che trattasi è condizionato nella sua validità ed efficacia esplicitamente alla preventiva prestazione delle garanzie medesime. All'atto della consegna delle polizze/fideiussioni del subentrante, si darà luogo allo svincolo delle garanzie prestate dal soggetto attuatore.

ART. 11

DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha efficacia per il termine di 6 anni dalla data di relativa stipula.
2. Scaduto il predetto termine, le parti potranno sottoscrivere ulteriore convenzione per la parte eventualmente rimasta inattuata.

ART. 12 ALIENAZIONE AREE

1. Il soggetto attuatore potrà cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto di intervento e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente convenzione; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al medesimo soggetto attuatore, assumendo, tra loro solidalmente, tutte le obbligazioni della presente convenzione poste a carico del dante causa.
2. La facoltà di cui al comma precedente è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa del soggetto attuatore, con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.3. Nei casi di cui ai commi precedenti, i subentranti sono obbligati a depositare garanzie fideiussorie di valore, affidabilità ed ammontare pari a quella depositata dalla dante causa, quale condizione per la liberazione di quest'ultima dagli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 13 BENEFICI FISCALI

1. Per quanto riguarda il trattamento fiscale del presente atto, si invocano i benefici di cui alla Legge 666/1943 e successive modifiche, oltre alla applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli e con speciale riferimento al disposto degli artt. 74 e 75 della legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 14 SPESE ED ONERI

1. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato. A tale scopo, il soggetto attuatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari di Como a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.2. Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto saranno a totale carico del soggetto attuatore, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 15 RINVIO

1. Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

ART. 16 FORO COMPETENTE

1. Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa, alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Lombardia, competente per territorio.

Società Immobiliare Tre Laghi s.r.l. Comune di Carlazzo