COMUNE DI LOMAZZO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.G.T.
Angolo via Friuli, via Graffignana - Lomazzo (CO)

Media struttura di vendita - food

PROPOSTA DI CONVENZIONE

Proprietà: **COMO RETAIL s.r.l.**
Piazza Giovine Italia, 3
20123 – Milano (Mi)

Progettisti: **Architetto Mauro Esposti**
Architetto Mirko Pivato

Architettura Design Workshop
Mauro Esposti – Mirko Pivato Architetti Associati
Via Lambertenghi, 41
22100 - Como

Como, 7 dicembre 2021

COMUNE DI LOMAZZO

PROVINCIA DI COMO

PROPOSTA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE

DELL'AMBITO DENOMINATO "TR D - RIQUALIFICAZIONE AREA INDUSTRIALE DISMESSA"

IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 12-13-14 DELLA LEGGE REGIONALE N° 12/2005

L'anno ……addì…… del mese di……. nello studio notarile in…….avanti a me notaio rogante……..iscritto al ……in…….. sono comparse le seguenti parti:

1. Arch. …… che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile Area edilizia-urbanistica del Comune di Lomazzo, con sede a Lomazzo (Co) in Piazza IV Novembre n° 4 – C.F. 00566590139, in rappresentanza del Comune stesso, autorizzata a rappresentarlo ai sensi degli art. 107 e 109 del D.Lgs. 267/2000 ed in forza del decreto Sindacale n° ……..…. del …….. che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera …… ;
2. Sig……. nato a ……. il …… residente a ……. in via ……. n. …., C.F. …….., in rappresentanza della Società M.A.N.U.C. srl, con sede in Cadorago (Co) in via Tiziano n. 2, C.F. 01720560133
   di seguito detta "Società proponente".

Tutte persone a me note ed idonee, aventi la piena capacità di obbligarsi, senza assistenza di testi, per espressa rinuncia fatta, con mio assenso dalle parti.

Premesso:

- che la Società COMO RETAIL s.r.l. è proprietaria dei beni ubicati nel territorio del Comune Amministrativo di Lomazzo, individuati catastalmente come segue:

  - Foglio COM/6, particella 3124, sub. 4, Piano S.1 – T – 1°, Cat. D/1, Rendita € 37.158,04;

  - Foglio COM/6, particella 3124, sub. 5, Piano S.1 – T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 5, Rendita € 322,79;

  - Foglio COM/6, particella 1601, Piano T, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq., Rendita € 98,13;

  insistenti sui mappali al catasto terreni:

  Foglio logico 1 – foglio cartaceo 6, particella 3124 – ente urbano – 71 are 75 ca;

  Foglio logico 1 – foglio cartaceo 6, particella 3530 – ente urbano – 03 are 00 ca;

  Foglio logico 1 – foglio cartaceo 6, particella 1601 – ente urbano – 01 are 00 ca;

Foglio logico 1 – foglio cartaceo 6, particella 6579 – ente urbano – 00 are 40 ca; (in corso di voltura)

- che il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Lomazzo ricomprende tale mappale all'interno dell'Ambito "TR D – Riqualificazione area industriale dismessa" sito in Via Graffignana, angolo via Friuli, la cui attuazione è soggetta a Piano Attuativo;
- che gli indirizzi progettuali relativi all'attuazione di tale ambito prevedono l'insediamento di una media struttura di vendita "no food";
- che è intenzione della società proponente attuare l'ambito di cui sopra, riqualificando l'intero comparto, ma insediando una media struttura di vendita "food"
- che si è ritenuto pertanto necessario predisporre un Piano Attuativo di iniziativa privata in variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi degli artt. 12-13-14 della LR 12/2005 e smi;
- che il progetto di Piano Attuativo in variante di cui sopra è stato rispettivamente adottato ed approvato con deliberazione di Consiglio comunale n°….. del ……..e deliberazione di Consiglio comunale n. …del……;
- che il progetto di Piano Attuativo in variante è stato sottoposto a verifica di esclusione della procedura VAS ai sensi dell'art. 4, comma 2-ter della LR 12/2005 e smi, a cura e spese della società proponente;
- che il relativo decreto di non assoggettabilità è stato emanato in data……. a firma dell'Autorità Competente per la VAS.

Tutto ciò premesso tra le parti sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Attuazione del Piano attuativo in variante al PGT

L'attuazione del piano attuativo sul terreno sito in Comune di Lomazzo individuato al mappale n. 3124 avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, con l'osservanza delle norme e caratteristiche tecniche previste negli elaborati grafici allegati al progetto del Piano Attuativo, richiamati dalla succitata deliberazione del Consiglio Comunale di Lomazzo n. …. del …….., cui le Parti fanno riferimento, e che si trova depositata presso gli uffici comunali.

Il progetto di Piano Attuativo in variante al PGT, redatto dallo Studio associato "Architettura design workshop" con sede in Via Lambertenghi n. 41 a Como, a firma dell'Arch. Mauro Esposti, iscritto all'ordine degli APPC della Provincia di Como al n. 1777 e dell'Arch. Mirko Pivato, iscritto all'ordine degli APPC della Provincia di Como al n. 1883, si compone dei seguenti elaborati:

- Proposta di convenzione;
- Verbale di negoziazione;
- Relazione tecnica;

- Valutazione ambientale strategica;
- Documentazione fotografica;
- Determinazione oneri primari e secondari – costo di costruzione – standard;
- Computo metrico estimativo delle opere a scomputo;
- Studio di impatto viabilistico;
- Relazione piano preliminare di indagine;
- Tav. 01 – Inquadramento territoriale – Estratti PGT, estratto mappa catastale, aerofotogrammetrico;
- Tav. 02 – Stato di fatto – Planimetria e documentazione fotografica;
- Tav. 03 – Stato di fatto – Piante;
- Tav. 04 – Stato da fatto – Prospetti;
- Tav. 05 – Stato di progetto – Planimetria e pianta copertura;
- Tav. 06 – Stato di progetto/Progetto – Sezione longitudinale e sezione trasversale;
- Tav. 07 – Stato di progetto – Pianta piano terra e calcolo volume in progetto;
- Tav. 08 – Stato di progetto – Pianta piano interrato;
- Tav. 09 – Stato di progetto – Sezione A-A', prospetto nord, prospetto sud, prospetto est, prospetto ovest;
- Tav. 10 – Planimetria aree in cessione;
- Tav. 11 – Planimetria viabilità;
- Tav. 12 – Planimetria aree verdi in cessione;
- Tav. 13 – Viste render;
- Tav. 14 – Icona Somaini;
- Tav. 15 – Inserimento ambientale;
- Tav. 16 – Smaltimento acque.

Art. 2 - Modalità di attuazione del Piano Attuativo in variante al PGT

A norma dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 è prevista la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria secondo il progetto di Piano Attuativo e con le seguenti distinzioni:

- Marciapiedi;
- Pubblica illuminazione;
- Spazi di verde;
- Porzione sede stradale esistente.

Art. 3 Obblighi soggetto proponente

Con riferimento specifico a quanto previsto dal vigente PGT per l'Ambito "TR D – Riqualificazione area industriale dismessa" sito in Via Graffignana, angolo via Friuli, il soggetto proponente si obbliga per se e per i suoi aventi causa per qualsiasi titolo:

3.1 Cedere le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria

3.1.1. Il Proponente cede in proprietà gratuitamente al Comune, che accetta, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; individuate in colore azzurrnella tavola n. 10 allegata per la formazione di marciapiedi, spazi di verde e porzione sede stradale, aventi una superficie complessiva di mq. 708,10. Su tali aree verranno eseguite le opere di urbanizzazione primaria a carico del proponente, come meglio specificato nel seguente punto 3.2.2.).

3.1.2. Le parti concordano che la cessione gratuita delle citate aree avverrà ad ultimazione dei lavori ed a collaudo favorevole delle opere eseguite.

3.2 Eseguire le opere di urbanizzazione primaria

3.2.1. il proponente si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, le necessarie opere di urbanizzazione primaria, così come descritto negli elaborati costituenti il Piano attuativo, secondo le direttive tecniche impartite dall'Amministrazione Comunale, per un valore preventivo di Euro 179.742,27 calcolato avendo a riferimento al Preziario Regionale delle Opere Pubbliche Edizione 2021;

3.2.2. Dette opere di urbanizzazione consistono nella realizzazione:

- marciapiede su via Friuli e Via Graffignana;
- realizzazione rete di illuminazione pubblica;
- aree verdi con piantumazione;
- porzione sede stradale esclusa (nessuna opera da realizzare).

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che il soggetto proponente dovrebbe versare al Comune di Lomazzo risulta uguale a Euro 157.582,60 ed è determinato applicando il parametro unitario di Euro/mq 63,40 (importo oneri di urbanizzazione primaria per immobili commerciali) moltiplicato per la superficie lorda di pavimento totale prevista pari a mq. 2.485,53;

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria che il soggetto proponente dovrebbero versare al Comune di Lomazzo risulta uguale a Euro 68.799,47 ed è determinato applicando il parametro unitario di Euro/mq 27.68 (importo oneri di urbanizzazione

secondaria per immobili commerciali) moltiplicato per la superficie lorda di pavimento totale prevista pari a mq. 2.485,53;

Come previsto dal verbale di negoziazione, a fronte di opere per un importo di Euro 179.742,27, verranno scomputati gli oneri di urbanizzazione primaria, pari a Euro 157.582,60. Nessun importo è quindi dovuto dai soggetti attuatori al Comune di Lomazzo, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria.
Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati al momento del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, unitamente al Costo di Costruzione.

3.3 Monetizzare le aree per il parziale soddisfacimento degli standard urbanistici comunali

La dotazione globale di aree di interesse pubblico è pari a mq. 2.485,53 comprensivi degli standard a parcheggio pubblico (P2), di questi, ai sensi del precedente art. 3.1.1, sono ceduti all'uso pubblico mq. 708,10 per la formazione di marciapiedi, aree verde e sede stradale, 749,50 mq. (quota pari al 50%) destinata a parcheggi privati di uso pubblico, i restanti mq. 1.027,93 comprensivi degli standard a parcheggio restanti sono monetizzati, per un importo di €. 92.513,70 (€/mq. 90,00 x 1.027,93 mq.), tale importo verrà corrisposto dal soggetto proponente alla firma della convenzione.

Art. 4- Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Per l'esecuzione delle opere di competenza del proponente di cui ai punti 3.2.2 art. 3, e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati, a parte, i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami la società proponente dovrà sottostare.
I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, o da tecnico delegato dal Comune, con spese a carico della società proponente.

Art. 5 - Cessione opere di urbanizzazione e reti tecnologiche

Gli impianti di tutti i servizi e le opere di urbanizzazione passeranno gratuitamente in proprietà al Comune quando a norma di legge sia accertata la loro buona e regolare esecuzione. Il passaggio di proprietà trasferisce a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sino a che ciò non avvenga quest'obbligo sarà a carico dei privati.
La manutenzione "ordinaria" delle aiuole, previste nell'area in cessione, rimarrà comunque a carico del proponente.

Art. 6 – Fidejussione

La società proponente, in relazione al disposto della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, dà prova dell'avvenuta stipulazione di una fidejussione bancaria o assicurativa, per l'importo di Euro 179.742,27 - a puntuale garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 della presente convenzione, relativamente alla realizzazione del marciapiede, della rete di illuminazione e della sistemazione delle aree a verde. Ad ultimazione dei lavori e al buon esito del collaudo da parte del proprio Ufficio Tecnico, o da tecnico delegato dal Comune, delle opere realizzate, il Comune rilascerà comunicazione scritta liberatoria di svincolo della fidejussione.

Tale fidejussione, che dovrà avere validità annuale, dovrà contenere la clausola che la stessa si intende tacitamente rinnovata oltre la scadenza indicata, sino alla avvenuta estinzione del debito e che lo svincolo dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

Nell'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la società proponente autorizzano il Comune di Lomazzo a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare.

Art.7 Determinazione del contributo per il costo di costruzione

La quota del contributo sul costo di costruzione verrà corrisposta al Comune da parte del proponente in sede di rilascio del Permesso di Costruire. Il Permesso di Costruire sarà rilasciato al proponente, a condizione che il progetto risulti conforme al presente Piano Attuativo, fatto salvo le varianti di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005.

Art. 8 — Alienazione degli immobili

In caso di alienazione totale o parziale degli immobili e relative opere comprese nel Piano Attuativo, la società proponente dovrà trasferire tutti gli oneri derivanti dalla presente convenzione ai singoli acquirenti.

In ogni caso la società proponente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dell'intero complesso o delle singole unità immobiliari la seguente clausola, da trascrivere: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione del Piano attuativo in variante al PGT denominato "TR D – Riqualificazione area industriale dismessa" sito in Via Graffignana, angolo via Friuli", stipulata con il Comune di Lomazzo con atto Dott. ……. in data ……. n.…… di repertorio, registrata e trascritta in data ……. accettando e facendo propri i relativi effetti formali e sostanziali".

In caso contrario e/o nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la società proponente e loro aventi causa e/o diritto a qualsiasi titolo restano solidalmente responsabili verso il Comune per gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Art. 9 - Agibilità

Non sarà possibile segnalare l'agibilità del nuovo immobile se non quando, da parte della società proponente o chi per essa, siano stati adempiuti gli obblighi inerenti alla cessione delle aree ed alla realizzazione, ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'edificio di cui alla presente convenzione.

Art. 10 – Realizzazione degli immobili

La società proponente si impegna a presentare o fare presentare, per il rilascio del Permesso di Costruire, il progetto di ogni singola edificazione e di qualsiasi altro lavoro attinente, nonché di realizzare o di far realizzare le opere di conformità ai progetti approvati entro i limiti fissati dagli atti concessori.

Art. 11 - Inadempienze

Nel caso di inadempienze nell'esecuzione o prosecuzione delle opere previste o ad una qualsiasi disposizione della presente convenzione, il Comune si riserva il diritto di sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi edilizi e di procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente. Tutti i provvedimenti di revoca e di sospensione per le inadempienze di cui sopra potranno essere estinti appena cessate le cause che li hanno prodotti e sempre previo rimborso delle spese sostenute dal Comune.

Il Comune si riserva di dichiarare, in danno della società proponente, la decadenza della presente Convenzione per le violazioni accertate dal Comune alle norme della presente Convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporta le seguenti sanzioni:

- perdita di tutti i diritti originari della convenzione;
- risarcimento di danni eventuali al Comune.

Il Comune si riserva altresì la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del proponente e a spese del medesimo, rivalendosi dei modi stabiliti dal R.D. n. 639 dei 14.04.1910 e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

Art. 12 - Spese

Tutte le spese, relative e conseguenti alla presente convenzione, al frazionamento catastale delle aree e al collaudo delle opere di urbanizzazione saranno a totale carico della società proponente.

Art. 13 – Ipoteca legale

La società proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale sulle aree previste in cessione all'Amministrazione comunale, sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 14 – Impegno di assunzione lavoratori residenti

La società proponente, o chi per essa, si impegna ad assumere lavoratori residenti nel Comune di Lomazzo, presso la nuova struttura di vendita, nella misura del 50% del totale, fatto salvo che le figure professionali ricercate siano effettivamente reperibili sul territorio comunale.

Art.15 - Durata della Convenzione

La presente Convenzione avrà durata di anni dieci dalla data della sua stipula. La stipula dovrà tassativamente essere sottoscritta entro 18 mesi dalla approvazione del Piano Attuativo, ai sensi dell'art 5 comma 6 della LR 31/2014.

Il proponente entro tale termine si impegnano ad attuare le opere previste dal Piano attuativo sulla base degli elaborati grafici approvati dal Consiglio Comunale.

Art. 16 – Disposizioni finali

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali sia comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, al DPR 6 giugno 2001 n. 380, alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e alle loro successive modifiche ed integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto.