COMUNE DI

OLTRONA S.M.

PROVINCIA DI COMO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PA1*
VIA VERDI / VIA DEL CANTONE
2^ VARIANTE

Delibera C.C. di Adozione

N. del

Delibera C.C. di Approvazione

N. del

OGGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE COMPARATIVO

PROGETTISTA

Dott. Ing. Sabia Eugenio

Albo Ingegneri di Como n° 1816
cod. fisc. SBA GNE 69C26 C933T

Recapito e/o
Guffanti A. Spa
Guanzate (Como)

DISEGNATORE

Arch. Tettamanzi R.

COMMITTENTI

GUFFANTI RESIDENZIALE s.r.l.

Via Bancora e Rimoldi, 37
22070 Guanzate (CO)

ARRIGHI S.A.S. di Arrighi Stefano e C.

Via Repubblica, 25
22075 Lurate Caccivio (CO)

GUFFANTI A.
PROGETTAZIONE

Guffanti A. Spa
Società con socio unico sottoposta a direzione
e coordinamento da parte di Ginvest Spa
Via Bancora e Rimoldi 37
22070 Guanzate (Como)

Centralino
T 031 3527301
F 031 976719

ufficiotecnico@guffanti.it

N°

10b

SIGLA

P.L. 08-18

SCALA

DATA

08/04/2019

E' VIETATA QUALSIASI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE SENZA AUTORIZZAZIONE.

COMUNE DI OLTRONA DI SAN MAMETTE

Provincia di Como

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«II° variante PA1*»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. xx del xx

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. xx del xx

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemiladiciannove, addì _____ del mese di _____ (___/___/2019), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
si sono costituiti i sig.ri

Ing. Guffanti Luca, nato a Como il 11/09/1973, domiciliato per la carica a Guanzate via Bancora e Rimoldi n. 37, C.F. GFF LCU 73P11 C933W, in qualità di Consigliere Delegato della Guffanti Residenziale srl, P.I. 03599360132, con sede in Guanzate (Co) via Bancora e Rimoldi n. 37, proprietaria dei terreni siti in comune di Oltrona di San Mamette (Co) di cui al Fg. 9 mappali 2759, 2760, 2841, 2846, 2860, 2862, 2869, 2870, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2865, 2866, 2873, 2741 e della quota di 900/1.000 dei terreni siti in comune di Oltrona di San Mamette (C0) di cui al Fg. 9 mappali 1268, 2740, 2743, 2744, 2746, 2753, 2762, 2763, 2765, 2767, 2824, 2825, 2847, 2863, 2864;

Arrighi Stefano, nato a Lurate Caccivio (Co), il 15/11/1966, domiciliato per la carica a Lurate Caccivio (Co), via Repubblica n. 25, in qualità di socio-accomandatario della Arrighi sas, P.I. 01796900130, con sede in Lurate Caccivio (Co) via Repubblica n. 25, proprietaria dei terreni siti in comune di Oltrona di San Mamette (Co) di cui al Fg. 9 mappale 2843, 2844 e della quota di 100/1.000 dei terreni siti in comune di Oltrona di San Mamette (C0) di cui al Fg. 9 mappali 1268, 2740, 2743, 2744, 2746, 2753, 2762, 2763, 2765, 2767, 2824, 2825, 2847, 2863, 2864
soggetto nel seguito del presente atto denominati semplicemente «Lottizzanti»;

e l'Ing. De Fino Stefania, nata a xxxx il xx/xx/xxxx, domiciliata per la carica presso la Casa Comunale, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Oltrona di San Mamette con sede in Oltrona di San Mamette (Co) via Don Francesco Conti n. 3, P.I. 00686080136, tale nominato con Decreto Sindacale n. xx del xx/xx/xxxx;

PREMESSO

a) che i sopraindicati intervenuti Lottizzanti dichiarano di avere la disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;

b) che le aree di cui ai mappali 2759, 2760, 2841, 2846, 2860, 2862, 2869, 2870, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2865, 2866, 2873, 1268, 2740, 2743, 2744, 2746, 2753, 2762, 2763, 2765, 2767, 2824, 2825, 2847, 2863, 2864, 2843, 2844 nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 17/07/2013 e divenuto efficace con pubblicazione su BURL n. 52 del 27/12/2013, sono classificate come segue:
- «Ambiti sottoposti a PA in itinere PA1*»;

c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha recepito l'imposizione di un vincolo procedimentale del precedente strumento urbanistico in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano

attuativo i cui parametri edificatori risultano:

- superficie territoriale	mq.	8.996,87
- volume ammissibile	mc.	7.644,24

così come rideterminati a seguito della riperimetrazione del comparto con l'inserimento delle aree di cui ai mappali 2759, 2760 di complessivi mq. 220.

d) che con atto a rogito dott. Francesco Peronese n. 161925/36957 rep. del 18/07/2012 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica che disciplina l'edificazione del comparto;

e) che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17/04/2014 è stata approvata la prima variante al piano attuativo PA1* con la quale:
1. sono stati modificati i perimetri di scorrimento indicati nelle tavole approvate ed allegate allegata all'originaria Convenzione adeguandoli alle ricomposizioni proprietarie;
2. è stato modificato il tracciato di un tratto dell'esistente fognatura mista in modo che la stessa possa venirsi a trovare a confine tra due lotti del PA;

f) che le opere di urbanizzazione primaria del comparto PA1* sono state autorizzate con PdC n. 2/2013 del 18/02/2014 e successiva variante PdC n. 2/2017 del 03/05/2017;

g) che in data 08/06/2017 è stato depositato il collaudo provvisorio delle opere d'urbanizzazione primaria a firma del collaudatore incaricato ing. Maximiliano Galli;

h) sull'area del comparto PA1* non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del permesso di costruire convenzionato o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

i) la domanda di adozione e approvazione della seconda variante al piano attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 21/07/2011, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. xx del xx/xx/2018 che per il comparto PA1* in particolare prevede le seguenti modifiche:

- riperimetrazione del comparto PA1* con inserimento delle aree di cui ai mappali 2759, 2760;
- impegno alla realizzazione di opere d'interesse pubblico, per un corrispettivo da quadro economico pari ad € 84.000, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione per gli interventi relativi alle volumetrie non già edificate pari a mc. 4.850,33 di proprietà della Guffanti Residenziale srl;
- la metratura minima degli alloggi, di cui all'art. 8, viene rideterminata pari a mq. 45 di superficie utile calpestabile;
- richiesta di edificazione fra gli edifici C ed E ad una distanza minima di mt. 6,50,

esclusivamente nel caso in cui vi siano vedute che si fronteggiano ad H> mt. 2,00, in conformità a quanto previsto dal DM 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9;

- le superfici a standard complessivamente individuate risultano pari a mq. 708,50 con l'area a verde giochi di mq. 190; con la stipula della presente Convenzione sarà quindi necessario procedere alla monetizzazione di una quota residua di aree a standard per € 80*47,23 = € 3.778,40;

l) la Deliberazione di Giunta Comunale n. xx in data xx/xx/2018, esecutiva, con la quale è stato adottato il piano attuativo;

m) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

n) la Deliberazione di Giunta Comunale n. xx in data xx/xx/2018, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

o) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

p) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

q) gli artt. 20 e 36 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, così come modificati dal D.Lgs. 56/2017;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Obblighi generali e disposizioni preliminari

1. I Lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
2. Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione che aggiorna e sostituisce i disposti di cui alla Convenzione stipulata dal dott. Francesco Peronese n. 161925/36957 rep. del 18/07/2012.
3. I Lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai Lottizzanti con la presente Convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
5. La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future

determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

2. Disciplina all'edificazione

L'edificazione del comparto oggetto di P.A. avverrà in conformità alle previsioni del P.R.G. pre-vigente ed a quelle contenute nella presente convenzione e negli elaborati sotto elencati che in copia originale si trovano depositati presso il Comune di Oltrona San Mamette, elaborati dei quali i Lottizzanti hanno preso visione e conoscenza e che qui vengono richiamati per "relationem" come di seguito descritti:

- Tav. 1 PROGETTO RILIEVO
- Tav. 2 PROGETTO VERIFICA SUPERFICI IN P.L.
- Tav. 3 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
- Tav. 3a PROGETTO INNESTO ED AMPLIAMENTO VIA VERDI
- Tav. 4 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Tav. 5 PROGETTO SEZIONI STRADALI
- Tav. 6 PROGETTO SEZIONI LOTTI
- Tav. 7 PROGETTO PLANIMETRIA CON VERIFICA AREE A STANDARD IN CESSIONE
- Tav. 8 PROGETTO PLANIMETRIA CON VERIFICA AREE IN CESSIONE
- N. 9 RELAZIONE-COMPUTO METRICO
- N. 10 SCHEMA DI CONVENZIONE

così come aggiornati dagli allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17/04/2014, approvazione "Variante al piano attuativo PA1* di via Verdi/via del Cantone"

- Tav. 1 PLANIMETRIA GENERALE IN PROGETTO
- Tav. 2 PLANIMETRIA GENERALE RAFFRONTO PERIMETRO DI SCORRIMENTO EDIFICABILITA'
- Tav. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE – FOGNATURE ACQUE NERE/BIANCHE PROFILI LONGITUDINALE
- Tav. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO ESERNE AL PL ALLARGAMENTO VIA VERDI

così come aggiornati dagli allegati di cui alla presente Convenzione

- Tav. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO – RILIEVO CELERIMETRICO
- Tav. 3 PLANIMETRIA GENERALE IN PROGETTO
- Tav. 7 DIMOSTRAZIONE AREE STANDARD
- Tav. 8 DIMOSTRAZIONE AREE A VIABILITA'
- Tav. 11 PIANTE EDIFICIO "LE VIOLE C"
- Tav. 12 PIANTE EDIFICIO "LE VIOLE D"
- Tav. 13 PIANTE EDIFICIO "LE VIOLE E"
- N. 9 RELAZIONE TECNICA
- N. 10a SCHEMA DI CONVENZIONE
- N. 10b SCHEMA DI CONVENZIONE COMPARATIVO
- N. 14 CALCOLO CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

L'edificazione delle singole costruzioni potrà avvenire previo presentazione di

specifico titolo abilitativo (Permesso di Costruire o S.C.I.A. ~~D.I.A.~~), e potrà fisicamente iniziare una volta eseguite e collaudate con esito favorevole da parte di tecnico nominato dal comune (senza presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale), le opere di urbanizzazione principali sotterranee: collettori fognari, predisposizioni elettriche, acqua, gas, telefono, cassonetto stradale etc. fino a livello di così detta "strada bianca".
Con Determinazione n. 49 del 23/03/2016 del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Oltrona di San Mamette è stato affidato all'ing. Maximiliano Galli l'incarico per il collaudo tecnico-funzionale in corso d'opera delle opere di urbanizzazione.
In sede di presentazione dei progetti finalizzati al rilascio dei singoli Permessi di Costruire, i lottizzanti potranno apportare, senza necessità di previa approvazione di variante al P.A., modifiche planivolumetriche che, oltre a non contrastare con le ~~vigenti~~ discipline di P.R.G. vigenti alla data di sottoscrizione della convenzione originaria a rogito dott. Francesco Peronese rep. n. 161925/36957, non comportino globalmente trasferimenti volumetrici superiori al 5% dell'intera cubatura di P.L.
Sono considerati in particolare elementi VINCOLANTI del P.A.:
- la volumetria massima~~Max~~ edificabile sull'intero comparto pari a 7.644,24 ~~7.424,24~~ metri cubi;
- il dimensionamento e la posizione delle aree standard da cedere in loco e ad uso pubblico in generale, con la possibilità di modifiche di dettaglio e posizionamento derivanti dalla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- il numero degli accessi previsti nel progetto di lottizzazione;
- i perimetri di scorrimento indicati nelle tavole di P.L..
Al contrario sono elementi NON VINCOLANTI del P.A.:
- per quanto concerne il progetto planivolumetrico proposto, lo stesso sia come dislocazione planimetrica (purché interna ai perimetri di scorrimento rappresentati) che come profili delle costruzioni.
Pertanto in sede di presentazione dei singoli progetti per il rilascio dei permessi si potranno variare la disposizione, la dislocazione e la conformazione dei corpi di fabbrica, fermo restando il mantenimento delle caratteristiche tipologiche.

Si intendono richiamate ed applicate le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PRUG vigente alla stipula dell'originaria convenzione. Ad integrazione delle norme sopra richiamate, in conformità a quanto previsto dal DM 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9, che ammette distanze inferiori a mt. 10,00 (dieci virgola zero zero) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, deve intendersi applicabile, ai fini dell'attuazione edificatoria del comparto, la seguente disposizione particolare: esclusivamente nel caso in cui vi siano vedute che si fronteggiano ad H> mt. 2,00, la distanza fra gli edifici C ed E può essere ridotta a mt. 6,50.

3. Opere di urbanizzazione primaria

I Lottizzanti, in ottemperanza al disposto dell'art. 45 L.R. 12/2005 si obbligano per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a proprie cure e spese a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti - essendo le opere di importo maggiore - le opere di urbanizzazione primaria previste nelle tavole sopracitate, da cedere gratuitamente al Comune di Oltrona di San Mamette.
Le opere di urbanizzazione primaria sono in corso di realizzazione in forza del PdC n. 2/2013 del 18/02/2014 e successiva variante PdC n. 2/2017 del 03/05/2017.

L'effettiva realizzazione con favorevole collaudo nei termini di cui in precedenza delle opere di urbanizzazione principali sotterranee: collettori fognari, predisposizioni elettriche, acqua, gas, telefono, cassonetto stradale etc. fino a livello di così detta "strada bianca" è condizione vincolante per l'inizio effettivo dei lavori relativi alla prima costruzione residenziale.
In data 08/06/2017 è stato depositato il collaudo provvisorio delle opere d'urbanizzazione a firma del collaudatore incaricato ing. Maximiliano Galli.
Le opere di urbanizzazione primaria dovranno concludersi entro il termine massimo di anni 3 a partire dalla comunicazione di inizio lavori.
Le stesse opere dovranno essere eseguite in conformità a quanto previsto nelle tavole grafiche e nella RELAZIONE, contenente computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e dopo l'approvazione dell'Ufficio tecnico.
Si precisa che quanto contenuto negli elaborati di piano corrisponde ad un livello di progettazione preliminare.
I lottizzanti pertanto si impegnano senza riserva alcuna ad apportare in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione (che dovranno essere autorizzate con permesso di costruire e non S.C.I.A. ~~D.I.A.~~) tutte quelle migliorie che risulteranno a parere dell'Amministrazione Comunale e degli Enti Gestori delle reti necessarie a garantire la piena efficienza e una realizzazione a regola d'arte delle opere – eventualmente anche al di fuori del perimetro del P.L..
I pareri degli enti gestori dei sotto servizi risultano vincolanti per i lottizzanti.
L'importo economico stimato nell'originaria convenzione a rogito dott. Francesco Peronese rep. n. 161925/36957 di € 320.332,05 con l'aggiunta di € 80.000 per opere di allargamento di via Verdi ~~in questa fase quindi assume~~ aveva carattere non vincolante per l'Amministrazione e i lottizzanti che si sono impegnati ~~impegnano~~ con la sottoscrizione ~~della presente~~ dell'originaria convenzione a sostenere per intero tutti i costi relativi alle opere di urbanizzazione derivanti dall'approvazione dello specifico progetto esecutivo delle opere di cui al PdC n. 2/2013 del 18/02/2014 e successiva variante PdC n. 2/2017 del 03/05/2017~~che avverrà a convenzione sottoscritta.~~
Il Comune si riserva il diritto insindacabile di effettuare ispezioni nel corso dei lavori per verificare la conformità delle opere di urbanizzazione al Permesso di Costruire rilasciato ~~anche~~ tramite ~~un tecnico abilitato ed iscritto al proprio albo professionale~~, il tecnico incaricato nella funzione di collaudatore in corso d'opera ing. Maximiliano Galli.
La nomina è avvenuta ~~avverrà~~ da parte dell'Amministrazione Comunale con Determinazione n. 49 del 23/03/2016 del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Oltrona di San Mamette, mentre il compenso al professionista sarà pagato dai proprietari degli immobili.
Ad avvenuto completamento delle opere si procederà al loro collaudo definitivo da parte di tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale a spese dei lottizzanti.
Espletato ed approvato il collaudo si stipulerà, entro tre mesi dall'approvazione dello stesso, fra le parti apposito atto pubblico (presso un notaio di fiducia scelto dall'Amministrazione e pagato dai lottizzanti) di cessione delle opere e delle relative aree di sedime.
Qualora il Comune non provveda al Collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.
Fino alla presa in consegna di tali opere da parte dell'Amministrazione comunale, spese e oneri di manutenzione sono a carico dei lottizzanti.

Non verranno rilasciati i certificati di agibilità degli immobili realizzati prima del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria. Non saranno ammessi collaudi parziali delle opere di urbanizzazione tranne che per quello descritto in precedenza.
I lottizzanti (o eventualmente in loro vece l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione del P.L.) a lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria ultimati e positivamente collaudati si impegnano a presentare una "Polizza di garanzia postuma decennale sui lavori effettuati", di importo pari alle opere eseguite, a favore del Comune di Oltrona di San Mamette a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte degli interventi realizzati e a garanzia e copertura per eventuali successivi interventi che dovessero rendersi necessari a seguito di difetti dell'opera. La presentazione di tale polizza è condizione necessaria per lo svincolo delle fideiussioni e per la redazione del passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione stesse.

3.a Opere di urbanizzazione primaria - allargamento di via Verdi – collegamento via del Cantone

I lottizzanti si impegnano all'allargamento e adeguamento del tratto di via Verdi raffigurato nella tavola 3a (Progetto-Innesto ed ampliamento via Verdi), così come aggiornata dalla Tav. 4 "OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO ESTERNE AL PL ALLARGAMENTO VIA VERDI" allegata alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17/04/2014, alle condizioni che di seguito si espongono:
1) I lottizzanti si impegnano alla progettazione e all'esecuzione a loro spese dell'allargamento stradale interessante il tratto di via Verdi indicato - comprese tutte le opere interne alla proprietà necessarie per garantire la piena fruizione della stessa – raccordi accessi ecc. - a condizione che il comune metta loro a disposizione – con relativo onere economico di acquisizione a carico dei lottizzanti fino alla cifra massima di euro/mq. 80 oltre la quale contribuirà il Comune per la differenza - le aree ~~– oggi di proprietà privata –~~ su cui è previsto l'allargamento stradale raffigurato nella tavola 3 a e negli elaborati di P.R.U.G..
Gli ex proprietari dell'area, sig.re Ferrario Maria Rita, Soncini Barbara, Soncini Francesca, hanno depositato al n. 1481 del protocollo comunale in data 15/05/2013, la dichiarazione di assenso alla soluzione progettuale presentata dai lottizzanti in data 01/03/2013 prot. n. 792; la cessione bonaria e gratuita delle aree, interessate dall'allargamento stradale, si è avuta con atto a rogito dott. Francesco Peronese rep. n. 163515/38122 del 10/04/2014.
2) Il termine entro il quale il comune doveva ~~dovrà~~ mettere a disposizione le aree (a seguito di acquisto, esproprio, accordo bonario o anche semplicemente tramite assenso scritto all'esecuzione dei lavori dei legittimi proprietari) non poteva ~~potrà~~ essere superiore a 5 anni con decorrenza dalla data di rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui per particolari ragioni nei termini temporali di cui sopra (5 anni) non vengano ultimate le opere di urbanizzazione (a tal proposito è da ritenersi come data di ultimazione quella di collaudo) tale termine di messa a disposizione delle aree verrà protratto fino al collaudo definitivo delle opere.
3) Il termine di cui al punto 2 riguarda solo la disponibilità delle aree, mentre la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori doveva ~~dovrà~~ avvenire entro 18 mesi dalla messa disposizione delle aree.
La soluzione progettuale, così come assentita nella nota prot. 1481 del 15/05/2013, è stata ricompresa negli elaborati del PdC n. 2/2013 del 18/02/2014.

4) I lottizzanti si impegnano, a seguito della comunicazione del Comune di disponibilità delle aree, a sostenere le intere spese tecniche necessarie alla progettazione esecuzione e collaudo dell'opera di allargamento del tratto di via Verdi con sistemazione e ripristino della proprietà privata interessata. Il professionista incaricato di dette opere doveva ~~dovrà~~ essere di fiducia dell'Amministrazione Comunale ed a tal proposito l'Amministrazione stessa, ~~proporrà ai lottizzanti una rosa di tre tecnici tra cui scegliere il professionista cui attribuire l'incarico.~~ con Determinazione n. 49 del 23/03/2016 del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Oltrona di San Mamette, ha affidato all'ing. Maximiliano Galli l'incarico per il collaudo tecnico-funzionale in corso d'opera delle opere di urbanizzazione.

5) A garanzia degli impegni di cui al presente capitolo, con la sottoscrizione dell'originaria convenzione a rogito dott. Francesco Peronese rep. n. 161925/36957 del 18/07/2012 è stata depositata la polizza fidejussoria n. FDI 197477/12 del 05/07/2012 per l'importo di € 496.431,66 aumentato di € 80.000 rispetto all'onere a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria pari ad € 320.332,05*30% = € 416.431,66.~~non essendo ad oggi possibile ne dovuta, una reale quantificazione economica delle opere che saranno necessarie viene pattuito di aumentare le garanzie fideiussorie bancarie da prestare della somma di euro 80.000 (ottantamila)~~. Si precisa comunque che se anche tale importo dovesse essere superato i lottizzanti avranno l'obbligo di coprire totalmente la spesa.

~~6) I lottizzanti si impegnano a sostenere, preliminarmente alla messa a disposizione delle aree, le spese tecniche necessarie per l'elaborazione della soluzione progettuale preliminare/definitiva necessaria per addivenire ad un accordo bonario o esproprio delle aree private interessate dall'allargamento stradale di via Verdi.~~

~~7) Se l'Amministrazione Comunale entro i termini di cui al punto 2 non metterà a disposizione dei lottizzanti le aree per l'allargamento stradale di via Verdi tutti gli obblighi di cui al presente punto "3.a Opere di urbanizzazione primaria – allargamento di via Verdi" decadranno.~~

Con riferimento ai punti precedenti si precisa che l'acquisizione da parte del Comune delle aree esterne al P.L: per l'allargamento di via Verdi non costituisce condizione per l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ne tanto meno per l'approvazione del P.L. stesso e la stipula della relativa convenzione urbanistica. Si precisa inoltre che i procedimenti amministrativi aventi ad oggetto l'acquisizione e/o espropriazione di tali aree saranno avviati e conclusi esclusivamente dal Comune.

Si precisa sin d'ora onde evitare equivoci che la tavola 3.a (Progetto-Innesto ed ampliamento via Verdi), così come aggiornata dalla Tav. 4 "OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO ESTERNE AL PL ALLARGAMENTO VIA VERDI" allegata alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17/04/2014, ha solo lo scopo di individuare il tratto di via Verdi su cui andrà operato l'allargamento (dalla fine del muro in cemento armato esistente relativo al piano di recupero ex Tessitura Ferrario fino al limite a valle della lottizzazione – tratto tratteggiato in rosso in tavola - 40 mt circa). Tutti gli altri elementi progettuali raffigurati (modalità di arretramento del cancello, raccordo della proprietà a monte ecc.) non hanno alcun valore ne contrattuale ne tecnico in quanto dovranno essere oggetto di progettazione dettagliata e concordata con l'Amministrazione Comunale e la proprietà di terzi interessata dall'intervento.

Si precisa sin d'ora che la via Verdi è strada a traffico limitato ad automezzi con portata inferiore a 35 q. come da specifica ordinanza comunale in vigore.

I lottizzanti si impegnano – previa messa a disposizione dell'intero sedime di via del

Cantone da parte dell'Amministrazione Comunale - senza riserva alcuna ed a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale stessa a realizzare a proprie spese il collegamento tra la nuova strada di P.L. e la via del Cantone. Si intendono estesi per analogia i punti 2) e 3) del presente articolo 3.a.
I lottizzanti si impegnano anche alla cessione gratuita del tratto di strada in questione, per quanto di loro competenza.

4. Oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione

I Lottizzanti hanno versato ~~si impegnano a versare~~ gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruzione.
Per la volumetrie residua alla data di sottoscrizione della presente Convenzione, di competenza della Guffanti Residenziale srl, pari a mc. 4.850,33, così come risulta dalla Tav. 3, si procederà allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione dovuti a fronte della realizzazione di opere d'interesse pubblico.
Gli elaborati grafici Tav. 11, Tav. 12, Tav. 13 rappresentano gli elementi essenziali ai fini della determinazione del contributo di costruzione, da scomputare a fronte della realizzazione di opere d'interesse pubblico, risultante pari ad € 65.119,33.
Visto il parere della Corte dei Conti Lombardia n. 154 del 14/05/2018, secondo cui attraverso la realizzazione di opere d'interesse pubblico è possibile lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
Vista la sentenza del TAR Lombardia n. 1525 del 18/06/2018, secondo cui attraverso la realizzazione di opere d'interesse pubblico, è possibile lo scomputo del costo di costruzione.
Il Comune, con motivata deliberazione d'indirizzo individuerà nel termine di 12 mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, in variante all'originaria convenzione a rogito dott. Francesco Peronese rep. n. 161925/36957 del 18/07/2012, una o più opere pubbliche da realizzarsi a carico della Guffanti Residenziale srl o suoi eventuali aventi causa in qualità di stazione appaltante, ai sensi del D.Lgs 50/2016, il cui importo da quadro economico (comprensivo delle voci di progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudo), dovrà essere equivalente all'importo di € 84.000 comunque superiore al corrispettivo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione complessivamente dovuto dal lottizzante Guffanti Residenziale srl per la volumetria di mc. 4.850,33 ancora da realizzarsi; l'importo verrà determinato utilizzando i prezzi unitari del tariffario della Camera di Commercio di Como, I° semestre 2018.
La Guffanti Residenziale srl s'impegna a completare i lavori relativi alle opere pubbliche così come individuate dal comune, entro il termine di 18 mesi dall'approvazione del progetto definitivo, a condizione che sia stato già acquisito il provvedimento di autorizzazione paesaggistica ed il comune abbia la piena disponibilità delle aree interessate.
Qualora, in sede di presentazione delle istanza di PdC o di SCIA alternativa al PdC risultasse un costo di costruzione d'importo superiore ad € 61.281,03, oggetto di scomputo, la differenza verrà monetizzata.

5. Cessione di aree per standard

In relazione al disposto di cui all'art. 46 L.R. 12/2005, si dà atto che le aree per attrezzature pubbliche di uso pubblico di cui all'art. 7 della L. R. 15 gennaio 2001 n. 1 sono pari:

(per l'edificazione residenziale di 7.644,24 ~~7.424,24~~ metri cubi) a 1.350,48 ~~1.311,62~~ mq. calcolati in ragione di 26,50 mq. per abitante, stimando il peso insediato di un abitante ogni 150 metri cubi di volume edificabile.
Per il soddisfacimento di tale dotazione di legge, i lottizzanti si obbligano per loro o propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Oltrona di San Mamette la superficie attrezzata a "standard" pubblico per parcheggi e relative aree di manovra e verde pubblico di quartiere per complessivi 708,50 ~~716,87~~ mq.
Si precisa che per quanto riguarda l'area a verde a giochi da 190 ~~200~~ mq (così come ridotti dagli originari mq. 200 non essendo più prevista la realizzazione dell'area pubblica di raccolta rifiuti) l'onere dei manutenzione sarà a carico dei lottizzanti.
La restante superficie da destinare a standard pubblico pari a 1.350,48 ~~1.311,62~~ mq. – 708,50 ~~716,87~~ mq. = 641,98 ~~594,75~~ mq.:

1) ~~sarà invece~~ è stata monetizzata al Comune di Oltrona di San Mamette in ragione di euro/mq. 80 cioè pari a euro 80 x 594,75 mq. = euro 47.580 con la stipula dell'originaria Convenzione a rogito dott. Francesco Peronese rep. n. 161925/36957 del 18/07/2012, come risulta da perizia redatta dal Tecnico Comunale per stabilire il valore di monetizzazione;
2) sarà monetizzata al Comune di Oltrona di San Mamette in ragione di euro/mq. 80 cioè pari a euro 80 x 47,23 mq. = euro 3.778,4 con la stipula della presente Convenzione.

Le aree da cedere in loco a "standard" pubblico, saranno cedute all'Amministrazione Comunale nei termini specificati nel precedente art. 3.
Per una descrizione dettagliata si rimanda alla Relazione ed alle relative tavole grafiche.

6. Contributo commisurato al costo di costruzione

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire, i Lottizzanti hanno corrisposto ~~sono tenuti a corrispondere~~ il contributo commisurato al costo di costruzione per gli importi dovuti in base alle tariffe vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruzione.
Per la volumetrie residua alla data di sottoscrizione della presente Convenzione, di competenza della Guffanti Residenziale srl, pari a mc. 4.850,33, così come risulta dalla Tav. 3, si procederà allo scomputo del contributo di costruzione dovuto a fronte della realizzazione di opere d'interesse pubblico, così come previsto dal precedente art. 4.

7. Durata della Convenzione

Il periodo di validità della presente Convenzione è di 10 anni a decorrere dalla data di approvazione del P.A. di cui all'originaria Convenzione a rogito dott. Francesco Peronese rep. n. 161925/36957 del 18/07/2012.

8. Metrature degli alloggi

Le costruzioni che si edificheranno in esecuzione del presente piano attuativo e della presente convenzione non potranno avere una superficie residenziale (riferita ai soli spazi abitativi interni il singolo appartamento quali soggiorno, camere, bagni, antibagni, disimpegni, e cucine ecc.) inferiore a 45 ~~60~~ mq netti.

9. Inadempienze e sanzioni

In caso di inadempienze da parte dei proprietari degli immobili o di una parte di loro della suddetta Convenzione, il Comune potrà sospendere l'esecuzione dei lavori o il rilascio dei permessi di Costruire nelle zone che riterrà interessate all'inadempienza e

completare le urbanizzazioni mancanti in danno dei proprietari avvalendosi delle fideiussioni bancarie rilasciate a garanzia delle opere. Tali fideiussioni dovranno essere continuativamente valide (anche dopo il termine di scadenza del presente P.A. e ciò fino a quando tutte le opere di urbanizzazione primaria previste non siano state totalmente eseguite e collaudate) sino a svincolo esplicito e scritto da parte dell'Amministrazione Comunale.
Avvenuto l'adempimento, l'esecuzione o previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti delle sospensioni suddette.
Il Comune potrà dichiarare in danno ai proprietari degli immobili la decadenza della propria Convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:
- ritardo di oltre un anno rispetto ai termini fissati dal presente atto per l'attuazione di quanto previsto, salvo cause di forza maggiore;
- mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerente alla presente Convenzione o ad atti ad essa conseguenti, nonché di quelle relative ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri enti in attuazione alla presente convenzione;
- mancato inserimento da parte dei comparenti nei propri contratti di cessione dei lotti degli obblighi di cui al successivo articolo;
- alla terza grave violazione delle norme contenute nella presente Convenzione.

10. Garanzie

A garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria oggetto di P.A. e della manutenzione delle opere dei lavori medesimi fino alla loro cessione alla Pubblica Amministrazione viene costituita dai proprietari degli immobili cauzione di euro 496.431,66 (quattrocentonovantaseimilaquattrocentotrentuno virgola sessantasei) mediante fideiussione bancaria senza limite di durata a prima richiesta rilasciata da Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio n. FDI 197477/12 del 05/07/2012 a favore del Comune di Oltrona di San Mamette (il termine della fideiussione coinciderà con lo svincolo esplicito e scritto da parte dell'Amministrazione Comunale) e senza possibilità di riduzione durante il corso dei lavori.
Detti importi sono calcolati in ragione del costo stimato per le opere incrementato del 30% in considerazione di costi accessori (I.V.A. e spese tecniche) che dovrà sostenere il Comune ed in considerazione dei maggiori costi dovuti al differimento nel tempo per l'esecuzione delle opere e con l'aggiunta delle somme a garanzia dell'allargamento di via Verdi (euro 80.000).
A garanzia degli impegni di cui all'art. 4 per l'esecuzione di opere pubbliche viene costituita dalla Guffanti Residenziale srl cauzione di euro 109.200,00 mediante fideiussione bancaria senza limite di durata a prima richiesta rilasciata da a favore del Comune di Oltrona di San Mamette (il termine della fideiussione coinciderà con lo svincolo esplicito e scritto da parte dell'Amministrazione Comunale) e senza possibilità di riduzione durante il corso dei lavori.
Detto importo è stato calcolato in ragione dell'importo previsto per le opere incrementato del 30% in considerazione di costi accessori (I.V.A. e spese tecniche) che dovrà sostenere il Comune.
Qualora si riscontrasse inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i Lottizzanti sin da ora autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti ed i prelievi che il Comune dovesse effettuare per l'attuazione degli impegni qui stipulati.

In casi di riduzione della cauzione a seguito di inadempimento, gli stessi si obbligano alla ricostituzione della medesima entro otto giorni dal ricevimento della richiesta del Comune, da effettuarsi mediante lettera raccomandata.
La cauzione prevista al presente articolo sarà liberata dal Comune quando saranno conclusi tutti gli obblighi della presente Convenzione.
L'Amministrazione si obbliga a liberare detta cauzione entro e non oltre 90 giorni dal positivo esperimento di collaudo, in mancanza rispondendo dei danni.

11. Trasferimento degli obblighi

Come detto in precedenza, qualora i lottizzanti procedano all'alienazione dei loro immobili o parte di essi, dovranno trasferire con atto pubblico agli acquirenti gli oneri di cui alla presente Convenzione.
Nel caso di trasferimento parziale degli immobili sopra definiti, i Lottizzanti resteranno responsabili verso il Comune di Oltrona San Mamette di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.
Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità ed uso dei locali fino a quando i proprietari degli immobili o chi per essi non abbiano adempiuto agli obblighi derivanti dalla presente Convenzione.
I Lottizzanti firmatari la presente Convenzione hanno comunque l'obbligo di comunicare al Comune entro 30 giorni dall'avvenuto trasferimento degli immobili il nominativo dei nuovi proprietari degli stessi.
Il venditore dovrà essere garante nei confronti del Comune affinché i nuovi acquirenti stipulino nuove fideiussioni bancarie a garanzia degli impegni qui assunti.

12. Rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti sia generali sia comunali in vigore.

13. Spese

Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Lottizzanti.

14. Rinuncia all'ipoteca legale

I Lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente Convenzione da trascrivere nei Registri Immobiliari.

15. Pubblicità degli atti

Il progetto di Piano di Lottizzazione è composto dalla seguente documentazione:
- Tav. 1 PROGETTO RILIEVO
- Tav. 2 PROGETTO VERIFICA SUPERFICI IN P.L.
- Tav. 3 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
- Tav. 3a PROGETTO INNESTO ED AMPLIAMENTO VIA VERDI
- Tav. 4 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Tav. 5 PROGETTO SEZIONI STRADALI
- Tav. 6 PROGETTO SEZIONI LOTTI
- Tav. 7 PROGETTO PLANIMETRIA CON VERIFICA AREE A

STANDARD IN CESSIONE
- Tav. 8 PROGETTO PLANIMETRIA CON VERIFICA AREE IN CESSIONE
- N. 9 RELAZIONE-COMPUTO METRICO
- N. 10 SCHEMA DI CONVENZIONE

così come aggiornati dagli allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17/04/2014, approvazione "Variante al piano attuativo PA1* di via Verdi/via del Cantone"
- Tav. 1 PLANIMETRIA GENERALE IN PROGETTO
- Tav. 2 PLANIMETRIA GENERALE RAFFRONTO PERIMETRO DI SCORRIMENTO EDIFICABILITA'
- Tav. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE – FOGNATURE ACQUE NERE/BIANCHE PROFILI LONGITUDINALE
- Tav. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO ESERNE AL PL ALLARGAMENTO VIA VERDI

così come aggiornati dagli allegati di cui alla presente Convenzione
- Tav. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO – RILIEVO CELERIMETRICO
- Tav. 3 PLANIMETRIA GENERALE IN PROGETTO
- Tav. 7 DIMOSTRAZIONE AREE STANDARD
- Tav. 8 DIMOSTRAZIONE AREE A VIABILITA'
- Tav. 11 PIANTE EDIFICIO "LE VIOLE C"
- Tav. 12 PIANTE EDIFICIO "LE VIOLE D"
- Tav. 13 PIANTE EDIFICIO "LE VIOLE E"
- N. 9 RELAZIONE TECNICA
- N. 10a SCHEMA DI CONVENZIONE
- N. 10b SCHEMA DI CONVENZIONE COMPARATIVO
- N. 14 CALCOLO CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

Il progetto e i sopra elencati allegati di Piano di Lottizzazione sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

16. Trascrizione e benefici fiscali

1. I Lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
2. I Lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale pre-vigente.