

	N. DI REPERTORIO N.	
	DI RACCOLTA	PIETRO BORTOLUZZI NOTAIO
	CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BIZZARONE (CO) E LA SOCIETÀ' "FU-	
	TURA SRL" PER IL RINNOVO RELATIVAMENTE AL SOLO "AMBITO D'IN-	
	TERVENTO 1/B" RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI BIZZARONE (CO),	
	VIA ROMA/VIA MILANO/VIA TERRANERA, DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI	
	INTERVENTO (AI SENSI DELL'ART. 93 COMMA 1 TER LETTERA B) DELLA	Registrato a Varese il
	LEGGE REGIONALE N. 12/2005 DELL'11 MARZO 2005 E S.M.I.) OGGET-	N. Serie
	TO DI PRECEDENTE CONVENZIONE, IL TUTTO PRECEDUTO DA ATTO DI	Esatti Euro
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE RELATIVO SIA ALLE AREE GIA' CEDUTE	Imposta di bollo
	AL COMUNE DI BIZZARONE SIA ALLE AREE OGGETTO DI ASSOGGETTAMEN-	
	TO A SERVITU' A TITOLO GRATUITO GIA' COSTITUITA A FAVORE DEL	Trascritto a il
	COMUNE DI BIZZARONE, E SEGUITO DA CESSIONE DI ULTERIORI AREE	ai n. ri Esatti Euro
	AL COMUNE MEDESIMO IN ESECUZIONE AGLI OBBLIGHI DERIVANTI DALLA	
	CONVENZIONE.	Trascritto a il ai n. ri Esatti Euro
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno duemilaventicinque il giorno del mese di	Trascritto a il
	,	ai n. ri Esatti Euro
	= Data (gg.mese.aaaa) =	
	A Varese, in Piazza Monte Grappa al civico numero quattro, nel	Trascritto a il ai n. ri Esatti Euro
	mio studio.	
	Avanti a me Notaio Pietro Bortoluzzi, con sede in Varese,	
	iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, senza l'assi-	
	stenza di testimoni, non necessari per legge,	
	si sono costituiti i signori:	

da una parte:

... nato a il giorno domiciliato per la carica presso la sede di cui in appresso,
il quale dichiara di intervenire al presente, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000, esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza del

"COMUNE DI BIZZARONE"

con sede in Bizzarone (CO), Viale Unità d'Italia n. 1, codice fiscale e Partita IVA 00703370130,
in qualità di ... del **"COMUNE DI BIZZARONE"**, tale nominato con Decreto Sindacale n. ... del ... Protocollo n. ..., che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera = **A** =,
al presente atto autorizzato in virtù dei poteri allo stesso attribuiti dallo Statuto comunale nonché da Deliberazioni del Consiglio Comunale n. ... del ... (esecutiva dal ...) e della Giunta Comunale n. ... del ... (esecutiva dal ...) che, in copie conformi all'originale, si allegano al presente atto sotto le lettere = **B** = et = **C** =;

dall'altra parte:

= MANCHEV (cognome) NIKJIFOR (nome), nato a Strumica (Macedonia del Nord) il giorno 25 novembre 1978, domiciliato presso la sede sociale di cui infra, codice fiscale: MNC NJF 78S25 Z148T,
il quale dichiara di intervenire nel presente atto esclusiva-

mente in nome, per conto ed in rappresentanza della Società a

Responsabilità Limitata di diritto italiano denominata:

"FUTURA SRL"

con sede in Podenzano (PC), Via Piersanti Mattarella n. 5, ca-

pitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero),

interamente sottoscritto e versato, duratura sino al 31 dicem-

bre 2060,

iscritta al Registro delle Imprese dell'Emilia al numero di

iscrizione e Codice Fiscale: 01872300338, Partita I.V.A.

01872300338, Numero REA PC-351163, Domicilio Digitale/PEC fu-

tura-pc@pec.it,

nella sua qualità di Amministratore Unico, munito degli occor-

renti poteri in virtù del vigente Statuto Sociale;

- persone, le dette, cittadine italiane, della cui IDENTITA'

PERSONALE, qualifica e poteri io Notaio sono certo, le quali,

dopo aver

premesso:

= che la società **"FUTURA SRL"** è piena ed esclusiva propieta-

ria delle aree e degli immobili siti in Comune di **BIZZARONE**

(CO), Via Roma/Via Milano/Via Terranera, meglio individuati al

successivo art. 1 dell'"IN SECONDO LUOGO" del presente atto;

= che detti immobili sono pervenuti alla società **"FUTURA SRL"**

in base a trasferimento coattivo di immobili di cui al Decreto

di trasferimento del Tribunale Ordinario di Como emesso in da-

ta 11 luglio 2024 n. 2109/24 Cron., n. 7595/24 Rep., registra-

to a Como in data 8 agosto 2024 al n. 2264, trascritto a Como

data 6 agosto 2024 ai numeri 24822/18588;

= che gli immobili rientrano nel perimetro dell'originario

Programma Integrato di Intervento (di seguito "**P.I.I.**") ogget-

to della convenzione stipulata con il "**COMUNE DI BIZZARONE**"

con atto ricevuto dal Notaio Mario Mele di Cermenate in data

13 dicembre 2005, Repertorio numero 28.389/4.065, registrato a

Cantù in data 2 gennaio 2006 al numero 13 Serie 1T e trascrit-

to a Como in data 3 gennaio 2006 ai numeri 236/158 (convenzio-

ne edilizia), 237/159 (cessione di diritti reali a titolo gra-

tuito), 238/160 (cessione di diritti reali a titolo gratuito),

239/161 (costituzione di diritti reali a titolo gratuito) e

240/162 (costituzione di diritti reali a titolo gratuito), di

seguito anche "**originaria convenzione**";

= che il detto Programma Integrato d'Intervento prevedeva due

distinti Attuatori, ciascuno pieno ed esclusivo proprietario

di un comparto immobiliare autonomo e separato rispetto

all'altro, comparti identificati nella citata convenzione ri-

spettivamente come "**AMBITO D'INTERVENTO 1/A**" e "**AMBITO D'IN-**

TERVENTO 1/B";

= che in forza del suddetto acquisto la società "**FUTURA SRL**" è

subentrata negli obblighi ed oneri derivanti dalla citata con-

venzione, assunti dall'originario Attuatore, signor VARANO

ROCCO, il quale a tal data era pieno ed esclusivo proprietario

degli immobili ricadenti nell'"**AMBITO D'INTERVENTO 1/B**";

= che l'articolo 3 della detta convenzione, intitolato "Ces-

sione di aree per urbanizzazione primaria", ha il seguente te-

nore letterale:

"3.1 Con il presente atto, gli Attuatori, ciascuno per quanto

di propria titolarità e con le precisazioni di cui infra, ce-

dono gratuitamente al Comune di Bizzarone (CO), che a mezzo

del suo rappresentante legale accetta, per l'esecuzione di

opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 46 della

Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, le aree come individuate

dall'allegato "A" sulle tavole progettuali del P.I.I., desti-

nate alla realizzazione degli interventi di cui al successivo

articolo 6.1.

Dette aree, indicate con fondo in colore "giallo" e con i nu-

meri 1, 2 e 3 nell'elaborato planimetrico come sopra allegato

sotto la lettera "D" sono individuate nel Catasto Terreni di

Comune di Bizzarone (CO), come segue:

- Di proprietà del signor VARANO Rocco:

a. area pertinenziale del pozzo di emungimento dell'acqua po-

tabile denominato "Terranera 3", della superficie catastale di

metri quadrati trecentoquarantadue virgola diciannove (mq.

342,19), indicata con fondo in colore "giallo" con il numero

uno (n. 1) nell'elaborato planimetrico sopra allegato, a

stralciarsi dalla maggior consistenza di quanto riportato al

foglio 2 (catastalmente foglio 9) particella 590 superficie ha

03.02.15, confinante per tutti i lati con residua area di cui

alla particella 590, salvo altri;

b. porzione di sedime area Via Terranera, della superficie catastale di metri quadrati centocinquantuno virgola sessantuno (mg. 151,61), indicata con fondo in colore "giallo" con il numero 2 nell'elaborato planimetrico sopra allegato, a stralciarsi dalla maggior consistenza di quanto riportato al foglio 2 (catastalmente foglio 9) particella 590 superficie ha 03.02.15, confinante con residua area di cui alla particella 590 e Via Terranera, salvo altri.

- Di proprietà della Società in accomandita semplice "RONCACCIO S.a.s. di Varano Rocco e C.":

c. porzione di sedime area Via Roncaccio, della superficie catastale di metri quadrati trecento (mg. 300), indicata con fondo in colore "giallo" con il numero 3 nell'elaborato planimetrico sopra allegato, a stralciarsi dalla maggior consistenza di quanto riportato al foglio 2-3 (catastalmente foglio 9) particella 926 superficie ha 00.86.19, confinante con strada, beni di cui alle particelle 1.531, 1.530, 1.532, 1.533 e con residua area di cui alla particella 926, salvo altri.

3.2 Con il presente atto, gli Attuatori, ciascuno per quanto di propria titolarità, costituiscono gratuitamente servitù di uso pubblico a favore del Comune di Bizzarone (CO), che a mezzo del suo Rappresentante Legale accetta, sulle aree, indicate con fondo in colore "verde" e con i numeri da 4 a 15 (entrambi compresi), nell'elaborato planimetrico allegato al presente

atto sotto la lettera "D" e individuate nel Catasto Terreni del Comune di Bizzarone (CO) come segue:

- Di proprietà del signor VARANO Rocco:

d. aree per parcheggio relative all'ambito B) in cui è compreso il posizionamento della pensilina per lo Scuolabus, della superficie catastale di metri quadrati milleduecentotrenta (mg. 1.230), indicata con fondo in colore "verde" con i numeri da 4 a 13 (entrambi compresi), nell'elaborato planimetrico allegato, a stralciarsi dalla maggior consistenza di quanto riportato al foglio 2 (catastalmente foglio 9) particella 590 superficie ha 03.02.15, confinanti le aree contraddistinte con il n. 4, con residua area di cui alla particella 590, beni di cui alla particella 588, salvo altri; e le aree contraddistinte con i n. da 5 a 13, entrambi compresi, con residua area di cui alla particella 590, salvo altri;

e. strada di accesso relativa all'ambito B), della superficie catastale di metri quadrati cinquecentosettantacinque virgola trenta (mg. 575,30), indicata con fondo in colore "verde" con il numero 14 nell'elaborato planimetrico allegato, a stralciarsi dalla maggior consistenza di quanto riportato al foglio 2 (catastalmente foglio 9) particella 590 superficie ha 03.02.15, confinante con residua area di cui alla particella 590, Via Roma, beni di cui alla particella 587 e ancora residua area di cui alla particella 590, salvo altri.

- Di proprietà della Società in accomandita semplice "RONCAC-

CIO S.a.a. di Varano Rocco e C."

f. aree per parcheggio relative all'ambito A) della superficie catastale di metri quadrati duemilaciunquecento (mq. 2.500), indicata con fondo in colore "verde" con il numero 15 nell'elaborato planimetrico allegato, a stralciarsi dalla maggior consistenza di quanto riportato al foglio 2-3 (catastalmente foglio 9) particella 926 superficie ha 00.86-19, confinante con residua area di cui alla particella 926, beni di cui alla particella 1.633, Via Milano, e ancora area di cui alla particella 926, salvo altri.

3.3 La consegna delle aree sopra individuate, si intende effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1.140 Codice Civile con la stipula del presente atto, fermo restando quanto previsto al successivo art. 5.4.",

precisandosi che degli articoli della suddetta convenzione richiamati nel testo dell'art. 3 sopra riportato,

* l'art. 5.4 ha il seguente tenore letterale "Le aree destinate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria oggetto di cessione al Comune di Bizzarone (CO) sono messe a disposizione degli Attuatori per la esecuzione delle opere assunte a loro carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della completa esecuzione e del collaudo delle opere stesse secondo quanto previsto al successivo art. 7.4.

Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione degli Attuatori, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti

le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, an-

che per custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, ri-

marranno a carico degli Attuatori stessi.";

* l'art. 6 intitolato "Opere di urbanizzazione primaria e in-

dotta" ha il seguente tenore letterale "6.1 Gli Attuatori si

impegnano, ciascuno per le reciproche proprietà, nei confronti

del Comune di Bizzarone (CO), a progettare ed eseguire a pro-

pria cura e spese sulle aree indicate al precedente art. 3 le

seguenti opere di urbanizzazione primaria, in conformità dei

progetti e dei computi di massima approvati con il P.I.I.:

a) opere di sistemazione, recinzione e pavimentazione dell'a-

rea pertinenziale del pozzo "Terranera 3", la piantumazione

esterna dell'area, la strada di accesso, oltre alle eventuali

altre opere prescritte dagli organi competenti, per un importo

di spesa stimato in Euro quattordicimilaottocentoventidue vir-

gola quaranta (14.822,40=);

b) pista ciclo-pedonale di collegamento tra Via Roma e il va-

lico doganale italo-elvetico, per un importo di spesa stimato

in Euro trecentottantaduemilanovecentotrentadue virgola ottan-

tacinque (382.932, 85=);

c) sistemazione stradale di Via Roncaccio per quanto attiene

il tratto prospiciente la proprietà comunale, per un importo

di spesa stimato in Euro ventitremilatrecentonovantanove vir-

gola ottanta (23.399,80=);

d) attrezzatura della fermata di attesa dello scuolabus comu-

nale, debitamente attrezzata e ubicata all'esterno dell'area

di Via Terranera, per un importo di spesa stimato in Euro tre-

milacinquecento (3.500=);

e) realizzazione di parcheggio di uso pubblico e della strada

di accesso al comparto di cui alla precedente lettera a)

dell'art. 1, per un importo di spesa stimato in Euro ottanta-

duemilaottocentosei virgola trenta (82.806,30=);

f) realizzazione di parcheggio di uso pubblico del comparto

1a, per un importo di spesa stimato in Euro centodiciottomila-

seicentoventitrè (118.623=).

Gli Attuatori si impegnano altresì, nei confronti del Comune

di Bizzarone (CO), a progettare ed eseguire a propria cura e

spese eventuali ulteriori opere necessarie a integrare e mi-

gliorare la sinergia e la funzionalità delle urbanizzazioni

esistenti nella zona.";

= che in data 20 luglio 2024, prot. Comunale n. 3703, la so-

cietà **"FUTURA SRL"** ha presentato al **"COMUNE DI BIZZARONE"**, per

le aree/fabbricati sopra indicati, una richiesta di Rinnovo

del P.I.I. ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12,

limitatamente all'AMBITO DI INTERVENTO 1/B, con richiesta di

conferma urbanistica finalizzata alla riqualificazione delle

aree oggetto dell'ambito e alla realizzazione di un insedia-

mento residenziale;

= che in seguito all'istruttoria effettuata dai competenti Uf-

fici Comunali, la proposta di rinnovo parziale del P.I.I., li-

mitatamente all'AMBITO D'INTERVENTO 1/B, è risultata ammissibile ai sensi dell'art. 93 comma 1 ter lettera b) della Legge Regionale n. 12/2005 del giorno 11 marzo 2005 e s.m.i. e conforme agli indirizzi e alle regole stabiliti dal Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (nel prosieguo denominato anche "**P.G.T.**") approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del giorno 11 novembre 2014 e successive varianti approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 27 giugno 2018 e n. 24 del 28 novembre 2020, pubblicata sul BURL n. 9 del 3 marzo 2021, precisandosi che con il rinnovo parziale:

- * il Programma Integrato d'Intervento "AMBITO D'INTERVENTO 1/B" costituirà d'ora in avanti un programma autonomo sotto ogni aspetto e, quindi, completamente separato dall'"AMBITO D'INTERVENTO 1/A";
- * vengono confermate le volumetrie afferenti al detto "AMBITO D'INTERVENTO 1/B", ivi incluse quelle relative alla parte già edificata;
- * vengono ampliate le superfici oggetto di cessione gratuita al "**COMUNE DI BIZZARONE**" comprendendo nel nuovo conteggio anche il manufatto adibito a pozzo e una parte delle aree che nell'originaria convenzione erano assoggettate a servitù di uso pubblico, con contestuale cessione di detti immobili al Comune medesimo;
- * vengono identificate catastalmente sia le aree già oggetto

di cessione al Comune (con la precisazione di cui infra in merito all'area destinata ad allargamento di Via Terranera) sia le aree assoggettate a servitù di uso pubblico così come determinatesi a seguito della stipula dell'originaria convenzione, dell'esatta perimetrazione del comparto "AMBITO D'INTERVENTO 1/B" e della revisione del programma finalizzato al presente rinnovo, aree che, quindi, non comprendono più sia le porzioni che, a seguito del rinnovo del programma, saranno cedute in proprietà al Comune anziché esser assoggettate a servitù di uso pubblico, sia le porzioni individuate con fondo verde e con i numeri da 5 (cinque) a 13 (tredici) sull'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "D" alla convenzione ricevuta dal Notaio Mario Mele di Cermenate in data 13 dicembre 2005, Repertorio numero 28.389/4.065, sopra citata;

* viene demandata ad un successivo atto di identificazione catastale l'individuazione dell'area oggetto di cessione al Comune quale "porzione di sedime area Via Terranera", indicata con fondo in colore "giallo" con il numero 2 nell'elaborato planimetrico allegato alla predetta convenzione, che potrà essere identificata catastalmente, approntando gli opportuni aggiornamenti catastali, dopo che l'Agenzia delle Entrate di Como - Servizi Catastali avrà corretto gli errori rilevabili nelle mappe presenti in banca dati, determinatisi a seguito dall'allineamento delle mappe per riordino fondiario derivante da rilievo aerofotogrammetrico, eseguito d'ufficio dalla pre-

detta Agenzia delle Entrate di Como;

= che gli oneri di urbanizzazione calcolati dall'Ufficio Tecnico Comunale per il rinnovo parziale del programma, verranno versati, se del caso, dalla società "**FUTURA SRL**" ad integrazione di quanto già corrisposto dall'originario soggetto Attuatore e sono stati conteggiati tenendo conto di ogni situazione peggiorativa, sia in termini di consistenza fisica sia di utilità pubblica rispetto a quanto previsto nell'originaria convenzione, relativamente agli immobili oggetto di cessione o asserviti ad uso pubblico, per come individuati e determinati a seguito del rinnovo del Programma;

= che il P.I.I. in oggetto è stato recepito dal P.G.T. in quanto le aree sono tra quelle urbanizzate inserite nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (nel prosieguo denominato anche "**P.T.C.P.**");

= che con Delibera della Giunta Comunale n. 36 del 17 luglio 2025 è stata adottata la riapprovazione del P.I.I. suindicato relativa all'AMBITO D'INTERVENTO 1/B residenziale;

= che l'approvazione del P.I.I. equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza per le opere in esso contenute, ai sensi dell'art. 91 comma 2 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;

= che il mappale (variazioni catastali che hanno portato alla corretta individuazione dei beni in oggetto)

= che il **"COMUNE DI BIZZARONE"**, come sopra rappresentato, e la società **"FUTURA SRL"**, come sopra rappresentata, intendono procedere, quindi, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione di rinnovo del programma integrato d'intervento (ai sensi dell'art. 93 comma 1 ter lettera b) della Legge regionale n. 12/2005 dell'11 marzo 2005 e s.m.i) relativo all'AMBITO D'INTERVENTO 1/B, all'identificazione catastale degli immobili oggetto di cessione nell'originaria convenzione (con la precisazione di cui sopra in merito all'area destinata ad allargamento di Via Terranera) e delle aree a suo tempo assoggettate a servitù di uso pubblico, per come ridotte a seguito dei nuovi accordi intervenuti tra il **"COMUNE DI BIZZARONE"** e **"FUTURA SRL"** e alla cessione gratuita al Comune di ulteriori porzioni immobiliari, come sopra precisato.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto,

i comparenti, nelle rispettive citate qualità,

convengono e stipulano

quanto segue.

= IN PRIMO LUOGO =

Il **"COMUNE DI BIZZARONE"**, come sopra rappresentato, e la società **"FUTURA SRL"**, come sopra rappresentata,

dichiarano e riconoscono

ai soli fini dell'identificazione catastale e delle conseguenti formalità,

A) che quanto oggetto di cessione, individuato nell'originaria convenzione ricevuta dal Notaio Mario Mele di Cermenate in data 13 dicembre 2005, Repertorio numero 28.389/4.065, in premessa citata, come "area pertinenziale del pozzo di emungimento dell'acqua potabile denominato "Terranera 3", della superficie catastale di metri quadrati trecentoquarantadue virgola diciannove (mq. 342,19), indicata con fondo in colore "giallo" con il numero uno (n. 1) nell'elaborato planimetrico sopra allegato, a stralciarsi dalla maggior consistenza di quanto riportato al foglio 2 (catastalmente foglio 9) particella 590 superficie ha 03.02.15, confinante per tutti i lati con residua area di cui alla particella 590, salvo altri",
corrisponde attualmente all'area nuda posta in Comune Amministrativo e Censuario di

BIZZARONE

circostante il manufatto adibito a pozzo distinto con il mappale 2057 (duemilacinquantasette) subalterno 701 (settecentouno) di Catasto Fabbricati di cui meglio infra,
così censita al Catasto Terreni del detto Comune:

Foglio 1

= **mappale 2536 (duemilacinquecentotrentasei)** - Ente Urbano -
mq. 330 (trecentotrenta) - senza redditi;
risultando l'area stessa, per duplicazione, anche così censita al Catasto Fabbricati del detto Comune:

Foglio 1 - Via Roma sn -

= mappale 2536 (duemilacinquecentotrentasei) - piano terreno -

Categoria F/1 - Consistenza mq. 330 (trecentotrenta) - senza

rendita.

=====

CONFINI dell'area:

* verso l'esterno: mappali 2519 e 2064;

* verso l'interno: da tutti i lati mappale 2057;

Salvo altri e come meglio in luogo ed in fatto.

=====

Il "**COMUNE DI BIZZARONE**", come sopra rappresentato, e la società "**FUTURA SRL**", come sopra rappresentata, dichiarano e riconoscono che quanto oggetto di cessione individuato nell'originaria convenzione come "porzione di sedime area Via Terranera, della superficie catastale di metri quadrati centocinquantuno virgola sessantuno (mq. 151,61), indicata con fondo in colore "giallo" con il numero 2 nell'elaborato planimetrico sopra allegato, a stralciarsi dalla maggior consistenza di quanto riportato al foglio 2 (catastalmente foglio 9) particella 590 superficie ha 03.02.15, confinante con residua area di cui alla particella 590 e Via Terranera, salvo altri.", risulta tutt'ora non identificabile catastalmente in quanto non è possibile effettuare i necessari aggiornamenti catastali a causa di errori rilevabili nelle mappe presenti in banca dati, determinatisi a seguito dall'allineamento delle mappe per riordino fondiario derivante da rilievo aerofotogrammetrico,

eseguito d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate di Como - Servizi Catastali.

Pertanto il **"COMUNE DI BIZZARONE"**, come sopra rappresentato, e la società **"FUTURA SRL"**, come sopra rappresentata, demandano di comune accordo l'identificazione catastale della suddetta area destinata ad allargamento di Via Terranera ad un successivo atto da stipularsi a seguito della correzione dell'errore di mappa e della conseguente approvazione delle necessarie pratiche catastali. Il **"COMUNE DI BIZZARONE"**, come sopra rappresentato, e la società **"FUTURA SRL"**, come sopra rappresentata, convengono che la domanda per la correzione degli errori rilevabili nelle mappe venga presentata a cura e spese del **"COMUNE DI BIZZARONE"** mentre i costi e gli oneri dovuti per le pratiche catastali e per la stipula dell'atto di identificazione catastale competano alla società **"FUTURA SRL"**.

=====

B) che quanto oggetto di assoggettamento a servitù di uso pubblico, individuato con tratteggio blu nella planimetria allegata sotto la lettera "D" alla convenzione ricevuta dal Notaio Mario Mele di Cermenate in data 13 dicembre 2005, Repertorio numero 28.389/4.065, in premessa citata e come venutosi a definire a seguito del rinnovo parziale del programma integrato di intervento (ai sensi dell'art. 93 comma 1 ter lettera b) della Legge regionale n. 12/2005 dell'11 marzo 2005 e s.m.i) di cui all'"IN SECONDO LUOGO" del presente atto,

corrisponde attualmente all'area posta in Comune Amministrativo e Censuario di

BIZZARONE

così censita al Catasto Terreni del detto Comune:

Foglio 1,

= **mappale 2519 (duemilacinquecentodiciannove)** - prato - Classe 3 - mq. 750 (settecentocinquanta) - R.D. Euro 3,10 (tre virgola dieci), R.A. Euro 2,71 (due virgola settantuno).

=====

CONFINI:

2523, 2072, 2071, 2521, 2526, 2520, 2528, 2533, 2531, 2064, 2536, ancora 2064, 2058, 2524, 2059, 2065, 2522 e 2076.

Salvo altri e come meglio in luogo ed in fatto.

=====

ACCESSO E SCARICO

Si praticano da e per il mappale 2523 di Catasto Terreni in coerenze, che diverrà di proprietà del "**COMUNE DI BIZZARONE**", in forza dell'"IN TERZO LUOGO" del presente atto.

=====

Resta fermo ed immodificato quant'altro convenuto, riportato e richiamato nell'originaria convenzione ricevuta dal Notaio Mario Mele di Cermenate in data 13 dicembre 2005, Repertorio numero 28.389/4.065, in premessa citata e non variato da quanto di seguito convenuto.

=====

I comparenti, nelle rispettive citate qualità, assentono all'espletamento di ogni e qualsiasi formalità catastale ed ipotecaria si rendesse necessaria, con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in proposito e con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

=====

I comparenti, nelle rispettive citate qualità, danno atto e riconoscono che, stante la natura della presente luogo dell'atto, stipulato al solo fine di identificare catastalmente le porzioni immobiliari oggetto di cessione e di assoggettamento ad uso pubblico di cui all'originaria convenzione ricevuta dal Notaio Mario Mele di Cermenate in data 13 dicembre 2005, Repertorio numero 28.389/4.065, in premessa citata, per come venutesi a definire a seguito del rinnovo parziale del programma integrato di intervento (ai sensi dell'art. 93 comma 1 ter lettera b) della Legge Regionale n. 12/2005 dell'11 marzo 2005 e s.m.i) di cui all'"IN SECONDO LUOGO" del presente atto, e quindi privo di qualsiasi contenuto patrimoniale, non si rendono necessarie:

* ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica, l'allegazione al presente atto di alcun Certificato di destinazione urbanistica, né alcuna dichiarazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 relativa ad eventuali fabbricati in oggetto;

* l'allegazione di alcun attestato di certificazione energetica ai sensi della vigente normativa regionale in materia;

* alcuna dichiarazione di conformità dei dati catastali ai sensi del D.L. 78/2010, convertito con legge 30 luglio 2010 n. 122;

* alcuna dichiarazione ai sensi del D.L. n. 223/2006 convertito in Legge n. 248/2006.

=====

Le spese, inerenti e conseguenti al presente luogo dell'atto, convengonsi a carico della società "**FUTURA SRL**".

=====

REGISTRAZIONE:

si chiede di assoggettare il presente luogo dell'atto consistente in una identificazione catastale di aree cedute gratuitamente e di aree assoggettate a servitù di uso pubblico, non avente alcun contenuto patrimoniale, relativa ad immobili oggetto di un unico atto stipulato in data anteriore al giorno 1 gennaio 2014:

. ad un'unica imposta di registro in misura fissa;

. a due imposte ipotecarie in misura fissa;

. ad un'imposta catastale in misura fissa;

oltre all'imposta di bollo e alle tasse ipotecarie del caso.

=====

= IN SECONDO LUOGO =

Articolo 1

(Ambito del programma)

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree con soprastanti fabbricati oggetto del presente rinnovo di Programma Integrato di Intervento limitatamente all'AMBITO D'INTERVENTO 1/B, è indicata con tratteggio diagonale color "verde" sull'elaborato grafico illustrativo che, debitamente firmato dai comparenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera = D =.

Gli immobili e l'area di piena proprietà della società "**FUTURA SRL**", nel prosieguo denominata anche "**Attuatore**", a seguito dell'identificazione catastale di cui all'"IN PRIMO LUOGO" del presente atto, sono individuati catastalmente come di seguito riportato:

in Comune Amministrativo e Censuario di

BIZZARONE

...

Articolo 2**(Oggetto del programma)**

2.1 L'Attuatore si obbliga a dare attuazione al P.I.I. realizzando nelle aree di sua proprietà descritte al precedente art. 1 (uno) interventi edilizi per un volume e superficie lorda di pavimento complessivi, pari a metri cubi 20.000 (ventimila) a destinazione residenziale e per un numero massimo di unità residenziali insediabili pari a numero 55 (cinquantacinque) ol-

tre pertinenze come da precedente titolo edilizio Permesso di Costruire n. 27/06 del 6 giugno 2007, al lordo della superficie lorda di pavimento (nel prosieguo denominata anche "S.I.P.") e volume delle residenze già realizzate (porzioni individuate nell'elaborato grafico sopra allegato alla lettera = D = come Lotto 1 - Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4 e Lotto 5) e dell'edificio esistente (porzione individuata nell'elaborato grafico sopra allegato alla lettera = D = come Lotto 11).

2.2 Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto di fattibilità, per un ammontare complessivo di Euro 495.655,01 (quattrocentonovantacinquemila seicentocinquantacinque virgola zero uno) oltre I.V.A. come per legge e spese tecniche, l'Attuatore, come sopra rappresentato, si obbliga a completare tali opere come definite al successivo art. 6 (sei).

2.3 L'esecuzione/completamento dei lavori di urbanizzazione previsti sarà ultimata entro 24 (ventiquattro) mesi dalla firma del presente atto, e articolati secondo la durata prevista per l'attuazione delle opere contemplate dalla presente Convenzione.

Articolo 3

(Cessione di aree per urbanizzazione primaria e costituzione di servitù)

3.1 Con il presente atto, l'Attuatore "**FUTURA SRL**", come sopra rappresentata, per quanto di propria titolarità e con le pre-

cisazioni di cui infra, si obbliga a cedere gratuitamente, per quanto non ancora ceduto in forza dell'originaria convenzione ed oggetto in parte dell'identificazione catastale di cui all'"IN PRIMO LUOGO" del presente atto ed in parte della futura identificazione catastale quanto alle risultanze dell'area di allargamento di Via Terranera, al "COMUNE DI BIZZARONE", nel prosieguo denominato anche "Comune", che a mezzo del suo rappresentante si obbliga ad accettare, gli immobili che unitamente a quanto già acquisito dal Comune in forza dell'originaria convenzione, saranno destinati alla realizzazione degli interventi di cui al successivo articolo 6.1, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Gli immobili oggetto di cessione, consistenti rispettivamente nel deposito destinato a pozzo di emungimento dell'acqua potabile denominato "Terranera 3" e nelle aree rispettivamente d'ingresso dalla Via Roma e di parcheggio aventi la superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.138 (millecentotrentotto), unitamente agli immobili già ceduti consistenti nell'area nuda pertinenziale al pozzo suddetto (oggetto di identificazione catastale di cui all'IN PRIMO LUOGO) e nell'area destinata ad allargamento della Via Terranera, oggetto di una futura identificazione catastale come sopra precisato, risultano individuati con i numeri 1 (uno), 2 (due), 3 (tre), 4 (quattro), 5 (cinque) e 7 (sette) con campitura "gialla" e

"verde" nell'elaborato grafico che, sottoscritto dai comparen-
ti e da me Notaio, si allega alla presente convenzione sotto
la lettera = **E** =, e risultano attualmente censiti, relativa-
mente a quanto già ceduto ed oggetto dell'identificazione ca-
tastale di cui all'"IN PRIMO LUOGO" del presente atto, al Ca-
tasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 1 (uno) con il
mappale 2536 e al Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 1
(uno), con i mappali 2536 e 2519 meglio sopra descritti e coe-
renziati e relativamente a quanto oggetto della cessione di
cui all'"IN TERZO LUOGO" del presente atto, al Catasto Fabbri-
cati del medesimo Comune al Foglio 1 (uno) con il mappale 2057
subalterno 701 e al Catasto Terreni del detto Comune al Foglio
1 (uno), con i mappali 2057, 2055, 2523 e 2078 e meglio infra
descritti e coerenzati.

3.2 L'Attuatore "**FUTURA SRL**", come sopra rappresentato, e il
"**COMUNE DI BIZZARONE**", come sopra rappresentato, anche a mi-
glior individuazione e completamento di quanto stabilito
nell'originaria convenzione, dichiarano che quanto assoggetta-
to gratuitamente a servitù di uso pubblico a favore del "**COMU-
NE DI BIZZARONE**", limitatamente al passaggio per l'accesso al
pozzo dell'acqua potabile denominato "Terranera 3" ed area an-
nessa nonché alla posa nel sottosuolo di rete limitata all'in-
gombro planimetrico ed altimetrico del cunicolo tecnologico di
servizio al pozzo medesimo, corrisponde all'area destinata a
strada interna individuata con il numero 6 (sei) e campitura

"magenta" nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione sotto la lettera = **E** =, ed attualmente censita al Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 1 (uno), con il map-pale 2519 (duemilacinquecentodiciannove), meglio sopra de-scritta e coerenziata oggetto dell'identificazione catastale di cui all'"IN PRIMO LUOGO" del presente atto.

3.3 La consegna degli immobili oggetto di cessione si effet-tuerà a seguito del collaudo finale delle opere previste.

Articolo 4

(Cessione di aree per urbanizzazione secondaria)

4.1 Non sono previste cessioni di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

Articolo 5

(Assolvimento di obbligo ai sensi dell'art. 90 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, condizioni e precisazioni per la cessione delle aree relativamente all'"AMBITO D'INTERVENTO 1/B")

5.1 II "**COMUNE DI BIZZARONE**", come sopra rappresentato, dà at-to che, con la presente convenzione e con le connesse cessioni oggetto dell'"IN TERZO LUOGO" del presente atto ed asservimen-to a servitù di uso pubblico di cui agli artt. 3.1 e 3.2 di cui sopra, fermo anche quanto sopra dichiarato in merito alla identificazione della porzione di Via Terranera, risulterà completamente soddisfatta la dotazione di aree per attrezzatu-re pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi delle vigenti Norme di P.G.T. e in aderenza a quanto altresì indica-

to dal Documento di Inquadramento dei P.I.I..

Pertanto:

5.2 Gli immobili oggetto di cessione di cui al precedente art.

3.1 sono stati ceduti/saranno ceduti liberi da oneri di imposta, da affittanze, da usufrutti e usi, da servitù passive apparenti e non apparenti, salvo quelle infra riportate o che verranno a costituirsi, in via reale e nascenti in fatto ai sensi dell'articolo 1062 del Codice Civile (servitù per destinazione del padre di famiglia), per effetto della vendita separata di porzioni immobiliari già di unica ed indivisa proprietà, nonché da pignoramenti e ipoteche che nel caso andranno cancellati contestualmente alla cessione.

L'Attuatore, come sopra rappresentato, esprime, sin d'ora, per tali cessioni, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Dirigente dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione.

5.3 L'Attuatore, come sopra rappresentato, si obbliga alla volturazione catastale degli immobili ceduti e a dare al "**COMUNE DI BIZZARONE**" la dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

5.4 Gli immobili destinati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria oggetto di cessione al "**COMUNE DI BIZZARONE**" sono messi a disposizione dell'Attuatore per il completa-

mento delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere ivi inclusa ogni attività (ad esempio la posa di impianti tecnologici connessi alla realizzazione degli interventi oggetto del P.I.I.) purché collegata a permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo, fino al momento della completa esecuzione e del collaudo delle opere stesse.

Per tutto il periodo in cui gli immobili rimarranno a disposizione dell'Attuatore, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti agli stessi e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico dell'Attuatore stesso.

5.5 Le superfici delle aree oggetto di cessione al "**COMUNE DI BIZZARONE**" sono soltanto catastali e pertanto l'Attuatore, come sopra rappresentato, si impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del "**COMUNE DI BIZZARONE**" qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata.

5.6 L'Attuatore e il Comune, come sopra rispettivamente rappresentati, convengono che la servitù di uso pubblico di cui al superiore punto 3.2 debba intendersi estesa all'Ente che - tempo per tempo - gestirà la rete idrica comunale.

Articolo 6

(Opere di urbanizzazione primaria e indotta)

6.1 L'Attuatore, come sopra rappresentato, si impegna, nei

confronti del "**COMUNE DI BIZZARONE**", a progettare, eseguire e completare a propria cura e spese sulle aree indicate al precedente art. 3, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, in conformità dei progetti e ai computi estimativi allegati alla documentazione depositata agli atti comunali e precisamente:

- la zona di accesso dalla Via Roma, con l'annessa area di parcheggio, inclusa la fornitura di pensilina per fermata autobus e opere conseguenti;
- la ristrutturazione e rimessa in funzione del pozzo di captazione acquedotto denominato pozzo "Terranera 3", secondo quelle che saranno le indicazioni impartite in sede di approvazione del progetto esecutivo, anche in base al parere dell'Ente gestore (ad oggi società Como Acqua srl);
- il completamento della pista ciclopedonale che dall'accesso all'"AMBITO D'INTERVENTO 1/B" porta fino al confine di Stato, lungo le Via Roma e Milano (S.P. Lomazzo-Bizzarone);
- il completamento di tutte le reti e i sottoservizi necessari, per un importo di spesa stimato in Euro 476.442,41 (quattrocentosettantaseimila quattrocentoquarantadue virgola quarantuno);
- la realizzazione di un nuovo percorso pedonale lungo la Via Roma, fino alla connessione con la Via Colle S. Ambrogio, per un importo di spesa stimato in Euro 19.212,60 (diciannovemiladuecentododici virgola sessanta).

6.2 L'Attuatore, come sopra rappresentato, si impegna, altresì, nei confronti del **"COMUNE DI BIZZARONE"**, a progettare ed eseguire a propria cura e spese eventuali ulteriori opere necessarie ad integrare e migliorare la sinergia e la funzionalità delle urbanizzazioni esistenti nella zona, anche a seguito di verifica di sostenibilità delle reti esistenti.

Il **"COMUNE DI BIZZARONE"**, come sopra rappresentato, si obbliga a rendere disponibili e liberamente fruibili le porzioni immobiliari destinate alla realizzazione delle opere di cui al superiore art. 6.1, anche se di proprietà di terzi in quanto ricadenti nell'"AMBITO D'INTERVENTO 1/A".

All'Attuatore non potranno essere addebitati inadempimenti per la mancata e/o incompleta realizzazione delle opere sopra elencate nei tempi e modi convenuti, qualora ciò dipenda dall'impossibilità di ottenere la disponibilità degli immobili che ne dovranno essere oggetto.

Articolo 7

(Esecuzione delle opere di urbanizzazione)

7.1 II progetto esecutivo delle opere indicate al precedente articolo 6.1 è stato autorizzato dal **"COMUNE DI BIZZARONE"** con il Permesso di Costruire n. 26/2006 del 6 giugno 2007. Il suddetto titolo autorizzativo è scaduto.

Per la parte ad oggi non realizzata, il progetto verrà depositato e adeguato alle vigenti normative e regolamenti, in conformità ai pareri che verranno richiesti e saranno espressi

dagli Enti gestori competenti.

7.2 Il progetto esecutivo delle opere indicate al precedente art. 6.2 sarà presentato al **"COMUNE DI BIZZARONE"** a seguito dell'approvazione e conferma del progetto di massima depositato in data 19 settembre 2025.

Il progetto esecutivo relativo alle opere di cui trattasi sarà deliberato dalla Giunta Comunale, previa verifica di congruità a cura degli Uffici Comunali competenti.

7.3 I progetti, redatti secondo le prescrizioni della vigente normativa in materia di lavori pubblici (Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, come integrato e modificato dal Decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 e sue modifiche e integrazioni), saranno sottoposti a procedura di validazione da parte del **"COMUNE DI BIZZARONE"**, anche con l'ausilio di organismi di controllo accreditati, con spese a carico dell'Attuatore, il quale come sopra rappresentato, si fa fin d'ora carico degli adeguamenti da introdurre eventualmente, in conseguenza dell'esito della validazione stessa. Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei progetti esecutivi fosse superiore agli impegni assunti, l'Attuatore si obbliga comunque a eseguirli.

7.4 Il **"COMUNE DI BIZZARONE"**, come sopra rappresentato, si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sulla esecuzione degli interventi. Il collaudo di ogni singola opera pubblica sarà eseguito da tecnici nominati dal **"COMUNE DI BIZZA-**

RONE", il cui costo sarà totalmente a carico dell'Attuatore, e dovrà essere completato ed approvato entro 6 (sei) mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori da parte dell'Attuatore e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo secondo gli usi e le disposizioni normative.

Decorso tale termine senza che il **"COMUNE DI BIZZARONE"** abbia evidenziato per iscritto eventuali difetti dell'opera, la stessa si intenderà in ogni caso positivamente collaudata, ferma restando a carico dell'Attuatore ogni responsabilità in ordine alla corretta e funzionale esecuzione dell'opera stessa.

Entro 3 (tre) mesi dal rilascio del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione, le opere stesse e la detenzione delle aree interessate verranno trasferite al **"COMUNE DI BIZZARONE"** o ad altro soggetto proprietario, mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le parti.

Sino alla sottoscrizione del predetto verbale, la manutenzione e la responsabilità, sotto ogni profilo, rimangono a carico dell'Attuatore circa le opere relative al percorso ciclopedonale e alla messa in sicurezza del pozzo Terranera 3, mentre per le aree cedute in uso pubblico e per le relative opere di urbanizzazione, una volta collaudate definitivamente, tutti gli oneri di manutenzione rimarranno a carico dell'Attuatore e suoi eventuali successori aventi causa.

7.5 L'ammontare del costo per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria - come da computi estimativi su indicati - sarà a scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio dei permessi di costruire o di altro idoneo titolo abilitativo solo sugli edifici da costruire.

Tale importo sarà determinato dalla differenza di quanto già versato dal precedente Attuatore, titolare del Permesso di Costruire n. 27/2006 del 6 giugno 2007, e l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati nella misura attualmente vigente nel "**COMUNE DI BIZZARONE**", sulla base dei seguenti valori fatto salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune stesso:

- Oneri urbanizzazione primaria per la destinazione residenziale: Euro/mc 5,41 (cinque virgola quarantuno);
- Oneri urbanizzazione secondaria per la destinazione residenziale: Euro/mc 7,28 (sette virgola ventotto).

7.6 Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, determinato in sede di rilascio dei Permessi di costruire in conformità delle risultanze del computo metrico estimativo da allegare ai singoli progetti, risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, la differenza di spesa resterà comunque a carico dell'Attuatore al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del

programma costruttivo.

7.7 Qualora, invece, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui è previsto lo scomputo con la presente convenzione, risultasse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, la differenza di spesa, a integrale copertura degli oneri stessi, dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del **"COMUNE DI BIZZARONE"** in sede di rilascio del Permesso di costruire o di altro idoneo titolo abilitativo.

Articolo 8

(Modalità e tempi di attuazione del programma)

8.1 Gli interventi privati previsti dal P.I.I. e dalla presente Convenzione dovranno concludersi entro il termine massimo di anni 10 (dieci) dalla data odierna.

8.2 Il rilascio dei Permessi di costruire per le opere pubbliche assunte a carico dell'Attuatore, dovrà essere precedente al rilascio dei Permessi di costruire o altro idoneo titolo abilitativo relativi agli interventi di nuova edificazione previsti dal programma.

8.3 Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del P.I.I. esclusivamente nei termini previsti dall'art. 14 comma 12 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

8.4 L'Attuatore, come sopra rappresentato, si obbliga, nei confronti del **"COMUNE DI BIZZARONE"**, ad apportare agli atti di

P.I.I. e ai progetti delle opere private e delle opere pubbliche assunte a suo carico, tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al Programma oggetto della presente convenzione.

8.5 Qualora la misurazione strumentale dell'area di intervento dovesse indicare una minor superficie complessiva, le quantità relative allo "standard" non potranno essere ridotte e in ogni caso, dovrà essere rispettato il disegno di urbanizzazione primaria previsto dal P.I.I., come rivisto in forza del rinnovo di cui alla presente convenzione. Pertanto, gli eventuali adeguamenti riguarderanno esclusivamente la superficie fondiaria e la superficie lorda di pavimento o del volume di competenza dell'Attuatore.

8.6 Le Segnalazioni Certificate di Agibilità delle unità immobiliari costituenti i fabbricati esistenti e da ultimare, relativamente ai Lotti 1, 2 e 3, potranno essere presentate anche prima della fine della realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e non costituirà motivo di ostacolo o di sospensione del procedimento amministrativo la mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione e il mancato loro collaudo, sempre che le predette Segnalazioni vengano presentate entro due anni da oggi, ma potranno essere revocate in caso di mancato collaudo o ultimazione delle opere d'urbanizzazione previste nei termini convenzionali.

Le Segnalazioni Certificate di Agibilità, presentate oltre i due anni da oggi, in assenza dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione e del loro regolare collaudo, saranno prive di un requisito essenziale e, come tali, improcedibili se non ad esito dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione e del loro collaudo.

Articolo 9

(Garanzie, penalità e decadenza)

9.1 A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Attuatore, come sopra rappresentato, presta le seguenti fidejussioni:

* Euro 576.686,75 (cinquecentosettantaseimilaseicentoottantasei virgola settantacinque) rilasciata in data dalla Societàa garanzia dei costi derivanti dal Quadro Economico del progetto di massima allegato alla Deliberazione di Approvazione del P.I.I. n..... in data......

* Euro 57.668,67 (cinquantasettemilaseicentosessantotto virgola sessantasette) rilasciata in data dalla Società a garanzia del valore pari al 10% (dieci per cento) dei costi derivanti dal Quadro Economico del progetto di massima allegato alla Deliberazione di Approvazione del P.I.I. n..... in data.....a copertura dell'importo massimo della penale applicabile per ritardi nella completa ultimazione delle opere di urbanizzazione previste.

9.2 Le garanzie prestate saranno, quindi, efficaci ai fini de-

gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio dei Permessi di costruire.

9.3 Qualora, entro il termine di anni 2 (due) dalla data di sottoscrizione del rinnovo del P.I.I., gli interventi costruttivi disciplinati dal presente atto non risultassero completamente ultimati nelle parti pubbliche affidate all'Attuatore, sarà applicata e introitata dal **"COMUNE DI BIZZARONE"**, per ogni mese di ritardo, una penale pari all'1% (uno per cento) dell'importo totale di spesa di cui al punto 9.1, sino ad un massimo del 10% (dieci per cento) complessivo, potendosi avvalere il **"COMUNE DI BIZZARONE"**, a tale scopo, della precitata garanzia di carattere generale. È riconosciuta facoltà all'Amministrazione Comunale di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

9.4 Al fine della applicazione della penale di cui sopra, non sarà considerato inadempimento alle indicazioni della presente convenzione la realizzazione di minori quote di S.L.P., ovvero di volumetria, per le varie destinazioni, inferiore al 10% (dieci per cento) delle quantità indicate al precedente articolo 2.1, senza diminuzione delle aree per urbanizzazione primaria previste dal programma.

9.5 E' fatta salva la concessione di eventuali proroghe da parte dell'Amministrazione Comunale al predetto termine di ultimazione per fatti connessi alla complessità dell'intervento e inoltre, per ulteriori fatti non direttamente imputabili al-

la volontà dell'Attuatore, sempre che ciò non risulti in contrasto con i provvedimenti di approvazione relativi al P.I.I..

9.6 In caso di violazione degli obblighi assunti dall'Attuatore, il **"COMUNE DI BIZZARONE"** potrà liberamente escutere le fideiussioni, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 30 (trenta) giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato le fideiussioni. I relativi importi saranno utilizzati dal **"COMUNE DI BIZZARONE"** per l'esecuzione delle opere pubbliche previste dal programma e non realizzate dagli Attuatori.

9.7 L'Attuatore si impegna, altresì, a rilasciare, prima della consegna delle opere previste al precedente art. 6.1 - 6.2, le polizze assicurative postume decennali dell'importo complessivo di Euro ... a garanzia delle opere pubbliche previste dal P.I.I. la cui esecuzione viene assunta a carico dell'Attuatore. L'importo sopra indicato dovrà essere adeguato all'effettivo costo delle opere, come risultante dai rispettivi computi metrici estimativi.

9.8 Ai sensi dell'art. 93 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e delle regole di attuazione del Documento di Inquadramento approvato con Deliberazione consiliare del 14 ottobre 2005 n. 32, è prevista la decadenza del P.I.I., disci-

plinato dalla presente Convenzione, qualora la realizzazione degli interventi previsti non rispettino la tempistica prevista.

Articolo 10

(Pertinenze private e trasferimento degli obblighi convenzionali)

10.1 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del programma, le obbligazioni assunte dall'Attuatore con la presente convenzione saranno trasferite in capo al soggetto acquirente. Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio dei Permessi di costruire, gli stessi dovranno essere direttamente intestati al soggetto subentrante. Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei Permessi di costruire, gli stessi dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario e al titolare dei Permessi di costruire, quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

Articolo 11

(Spese e tasse)

11.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione sono a carico dell'Attuatore e suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autenti-

ca e numero cinque (n. 5) copie semplici dell'atto e delle relative note di trascrizione presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, da consegnare al "**COMUNE DI BIZZARONE**" entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula del presente atto.

11.2 Sono altresì a carico dell'Attuatore tutte le spese relative agli adempimenti di natura catastale ai fini della corretta individuazione di quanto oggetto della presente convenzione.

11.3 Ai fini della registrazione del presente atto le parti contraenti chiedono l'applicazione delle imposte di registro ed ipotecaria in misura fissa oltre all'imposta di bollo e alla tassa ipotecaria.

Articolo 12

(Legge 21 novembre 2000 n. 353)

12.1 L'Attuatore, come sopra rappresentato, dichiara sin d'ora che le aree oggetto di cessione di cui all'"IN TERZO LUOGO" del presente atto non sono tra quelle previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000.

=====

= IN TERZO LUOGO =

In conformità a quanto convenuto all'articolo 3.1 della convenzione di cui all'"IN SECONDO LUOGO" del presente atto e, quindi, ad integrazione di quanto già ceduto in occasione della sottoscrizione dell'originaria convenzione di cui all'atto

C_A898 - - 1 - 2025-11-28 - 0005626 - CLASS: 06 - 03 - 00

ricevuto dal Notaio Mario Mele di Cermenate in data 13 dicem-

bre 2005, Repertorio numero 28.389/4.065 in premessa citato ed

oggetto dell'identificazione catastale di cui all'"IN PRIMO

LUOGO" del presente atto,

l'Attuatore, società "**FUTURA SRL**", in seguito anche "parte ce-

dente", come sopra rappresentata, quale piena ed esclusiva

proprietaria degli immobili di cui in appresso, per il titolo

in premessa richiamato,

cede a titolo gratuito

al "**COMUNE DI BIZZARONE**", in seguito anche "parte cessiona-

ria", che, come sopra rappresentato, a tale titolo accetta ed

acquista,

per la piena ed intera proprietà

in Comune Amministrativo e Censuario di

BIZZARONE

A) piccolo fabbricato ad uso deposito posto in Via Roma, de-

stinato a pozzo di emungimento dell'acqua potabile denominato

"Terranera 3" con area di sedime,

il tutto così censito al Catasto del detto Comune:

* Catasto Fabbricati,

Foglio 1 - Via Roma n. sn

= mappale 2057 (duemilacinquantasette) subalterno 701 (sette-

centouno) - piano terreno - Categoria C/2 - Classe U - Consi-

stenza 10 (dieci) mq. - Superficie Catastale Totale: 12 (dodi-

ci) mq. - R.C. Euro 20,14 (venti virgola quattordici),

classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

* Catasto Terreni,

Foglio 1,

= **mappale 2057 (duemilacinquantasette)** - ente urbano - mq. 13
(tredici) - senza redditi.

=====

CONFINI a corpo del fabbricato con area di sedime:

per tutti i lati proprietà del "**COMUNE DI BIZZARONE**" al mappale 2536 di Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Salvo altri e come meglio in luogo ed in fatto.

=====

ACCESSO E SCARICO

Si avranno dal mappale 2536 di Catasto Terreni e Catasto Fabbricati di proprietà del "**COMUNE DI BIZZARONE**" attraverso il mappale 2519 di Catasto Terreni oggetto di asservimento ad uso pubblico, come sopra convenuto.

=====

b) aree destinate ad ingresso dalla Via Roma e a parcheggio, così censite al Catasto Terreni del detto Comune:

Foglio 1,

= **mappale 2055 (duemilacinquantacinque)** - prato - Classe 3 -
mq. 523 (cinquecentoventitré) - R.D. Euro 2,16 (due virgola sedici), R.A. Euro 1,89 (uno virgola ottantanove);

= **mappale 2523 (duemilacinquecentoventitré)** - prato - Classe 3
- mq. 29 (ventinove) - R.D. Euro 0,12 (zero virgola dodici),

R.A. Euro 0,10 (zero virgola dieci);

= mappale 2078 (duemilasettantotto) - prato - Classe 3 - mq.
586 (cinquecentoottantasei) - R.D. Euro 2,42 (due virgola qua-
rantadue), R.A. Euro 2,12 (due virgola dodici).

=====

CONFINI dei terreni, a corpo:

strada (Via Roma) e proprietà ai mappali 587, 2054, ancora
587, 588, 2072, 2519 e 2076 di Catasto Terreni.
Salvo altri e come meglio in luogo ed in fatto.

=====

ACCESSO E SCARICO

Si praticano dalla strada (Via Roma) in coerenze.

=====

ART. 29, comma 1-bis, della LEGGE 27 febbraio 1985, n. 52.

Si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra
riportati, riguardano il cespite (mappale 2057 subalterno 701
di Catasto Fabbricati) oggetto del presente atto, graficamente
rappresentato nella planimetria depositata al Catasto Fabbri-
cati che, in copia fotostatica, si allega al presente atto
sotto la lettera = F =.

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara, e la
parte acquirente, come sopra rappresentata, ne prende atto,
che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato
di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità ri-
levanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale

e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Io Notaio dò atto che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

=====

Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, attestano che resta esclusa qualsivoglia dichiarazione ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, n. 52 relativa alle aree cedute (mappali 2536, 2055, 2523 e 2078 di Catasto Terreni) in quanto trattasi di aree nude e non di unità immobiliari urbane, denunciate al Catasto Terreni, per le quali è escluso l'obbligo della presentazione di una planimetria e, quindi, l'obbligo di classamento.

=====

CORRISPETTIVO:

Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, dichiarano che la presente cessione è attuata senza pagamento di corrispettivo in esecuzione delle previsioni delle convenzioni di cui all'atto ricevuto dal Notaio Mario Mele di Cermenate in data 13 dicembre 2005, Repertorio numero 28.389/4.065, in premessa citata, e di cui all'"IN SECONDO LUOGO" del presente atto.

=====

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 COMMA 22 LEGGE 4 AGOSTO

2006 N. 248 DI CONVERSIONE DEL DECRETO LEGGE 4 LUGLIO 2006 N.

223 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI:

i comparenti signori ..., nelle rispettive citate qualità, ai sensi degli artt. 46 e seguenti del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, pienamente edotti delle conseguenze penali relative alle ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci indicate all'art. 76 del medesimo Decreto Presidenziale, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa in caso di incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- a) che per la presente cessione non è stato pagato alcun corrispettivo stante il contenuto delle predette convenzioni;
- b) di non essersi avvalsi dell'opera di mediatore alcuno per la conclusione della presente cessione.

=====

PATTI DELLA CESSIONE

= 1 =

Quanto oggetto di contratto viene ceduto a corpo, ai sensi dell'art. 1538 del Codice Civile, nel suo attuale stato di consistenza, manutenzione ed alberatura, nonché con tutti i diritti e le servitù, attivi e passivi, le ragioni, accessioni e pertinenze inerenti: insomma, con l'immissione di parte cessionaria, in pieno luogo e stato, di fatto e di diritto, di

C_A898 - - 1 - 2025-11-28 - 0005626 - CLASS: 06 - 03 - 00

parte cedente.

= 2 =

Parte cedente, come sopra rappresentata, con riferimento alla trascrizione del presente luogo dell'atto nei Registri Immobiliari, dichiara di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

= 3 =

Parte venditrice, come sopra rappresentata, concede le più ampie garanzie di legge, dichiara e garantisce che quanto oggetto di contratto è di sua libera ed esclusiva proprietà e in sua libera disponibilità, immune da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pregiudizio, da servitù passive, apparenti e non apparenti, da privilegi, anche fiscali, diritti di prelazione e liti pendenti fatta eccezione:

* per l'ipoteca volontaria iscritta a Como in data 25 febbraio 2025 ai numeri 4894/918, per l'importo di Euro 2.400.000,00 (duemilioniquattrocentomila virgola zero zero) a favore della Banca "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale: 00348170101 e contro la società "**FUTURA SRL**" a garanzia di contratto di mutuo fondiario dell'importo di Euro 1.200.000,00 (unmilioneduecentomila virgola zero zero) concesso alla detta società con atto ricevuto dal Notaio Maddalena Falotico di Pianello Val Tidone in data 17 febbraio 2025, Repertorio numero 7.809/5.759, registrato a Piacenza in data 25 febbraio 2025 al numero 1863 - Serie 1T, che è stata cancella-

ta dai beni immobili oggetto di cessione e di asservimento ad uso pubblico con atto da me Notaio ricevuto in data

in termini di registrazione e in corso di annotamento;

* per le servitù poste anche a carico dell'area al mappale 2055 di Catasto Terreni, aventi ad oggetto il diritto accordato alla società "E-DISTRIBUZIONE S.P.A." di collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche di collegamento alla cabina elettrica (mappale 2054 di Catasto Fabbricati e Catasto Terreni) di proprietà della società "**FUTURA SRL**" nonché di passaggio pedonale e carraio per consentire l'accesso alla detta cabina elettrica, convenute al punto = B = dell'atto autentificato dal Notaio Stefano Giuriani di Como in data 3 ottobre 2025, Repertorio n. 53.811 e in data 13 ottobre 2025, Repertorio n. 53.838/32.140, debitamente registrato e trascritto a Como in data 16 ottobre 2025 ai numeri 30622/22251 (costituzione di diritti reali a titolo oneroso);

e facendo altresì richiamo, per quanto di competenza:

* al contenuto del Nulla Osta Militare trascritto a Como in data 30 dicembre 1970 ai numeri 13615/11402 a carico degli originari mappali 590 e 591/a di Catasto Terreni, dal frazionamento dei quali sono derivate anche l'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato in oggetto e le aree oggetto di cessione;

* alla servitù di metanodotto trascritta a Como in data 10 lu-

glio 1998 ai numeri 12125/9036 a favore della società SNAM

S.P.A., con sede in San Donato Milanese, codice fiscale:

00153220249, gravante anche l'area al mappale 590 di Catasto

Terreni, dal frazionamento del quale sono derivate anche l'a-

rea sulla quale è stato realizzato il fabbricato in oggetto e

le aree oggetto di cessione.

= 4 =

Parte cessionaria, come sopra rappresentata, resta tenuta con

oggi al pagamento delle imposte e sovrimposte relativi a quan-

to acquistato, per quanto dalla stessa dovuti in qualità di

Ente Pubblico Territoriale.

La parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara di non

aver arretrati in ordine al pagamento di detti oneri.

= 5 =

Le spese, inerenti e conseguenti al presente luogo dell'atto,

convengonsi a carico di parte cedente.

=====

PROVENIENZA:

quanto in oggetto è pervenuto alla parte cedente in forza del

titolo in premesse citato.

=====

DICHIARAZIONE URBANISTICA

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, esso signor...

nella citata qualità, dichiara ed attesta che:

- che il fabbricato ad uso deposito in oggetto è stato edifi-

cato in forza di

- che, successivamente al termine dei lavori, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Dichiara, altresì, che il deposito in contratto:

- non presenta irregolarità costruttive e non è stato assoggettato ad alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità;
- è agibile ma di non esser in possesso di alcun documento che lo attesti.

La parte cedente, come sopra rappresentata, in riferimento all'art. 34-bis del D.P.R. n.380/2001, dichiara di non aver prodotto il certificato di stato legittimo degli immobili oggetto del presente atto in quanto la parte cessionaria, vi ha rinunciato, come conferma.

Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, si dichiarano edotte che gli accertamenti tecnici circa la regolarità edilizia e catastale dell'unità immobiliare in oggetto non sono di competenza del Notaio rogante.

=====

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allega al presente atto, in originale, sotto la lettera = **G** =, ai sensi dell'art.30 del D.P.R n.380 del 6 giugno 2001, certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bizzarone, Numero di Protocollo in data

C_A898 - - 1 - 2025-11-28 - 0005626 - CLASS: 06 - 03 - 00

Data (gg.mese.aaaa), che si riferisce alle aree oggetto di
cessione, all'area oggetto di assoggettamento a servitù e a
tutte le aree incluse nel P.I.I..

Parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara che non sono
intervenute modificazioni nello strumento urbanistico vigente
nel Comune di Bizzarone dalla data di rilascio di detto certi-
ficato ad oggi, con riferimento agli immobili oggetto di con-
tratto.

=====

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In conformità all'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19
agosto 2005, n. 192 - come modificato dalla legge 3 agosto
2013, n. 90 di conversione del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 - di
attuazione della direttiva 2010/31/UE ed alla normativa regio-
nale lombarda in materia, le parti, come sopra rispettivamente
rappresentate, danno atto che non si rende necessario allegare
al presente alcun attestato di prestazione energetica il fab-
bricato in contratto, in quanto immobile che risulta non com-
preso nelle categorie di edifici classificati sulla base della
destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del Decreto del Pre-
sidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui uti-
lizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di si-
stemi tecnici di climatizzazione.

=====

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI ENERGETICI

In relazione agli eventuali impianti, rilevanti ai sensi dell'art. 1 del D.M. Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37, le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, espressamente e di comune accordo convengono di escludere la garanzia di conformità degli impianti suddetti alla vigente normativa in materia di sicurezza non essendo dotato il fabbricato in oggetto dei predetti impianti.

Come previsto dalla convenzione di cui all'"IN SECONDO LUOGO" del presente atto, la società "**FUTURA SRL**", resta tenuta all'integrale ristrutturazione del predetto manufatto ed alla sua messa in funzione con conseguente inerente dotazione degli impianti necessari.

=====

REGISTRAZIONE

Per la presente cessione gratuita di immobili stipulata in esecuzione e conformità agli obblighi recati da convenzioni urbanistiche, si invocano le agevolazioni fiscali di cui all'art. 20 della Legge n. 10/1977 che richiama l'art. 32, secondo comma, del D.P.R. n. 601/1973 e si chiede, conseguentemente, che la stessa venga assoggettata ad imposta di registro in misura fissa oltre all'imposta di bollo ed alla tassa ipotecaria, con esenzione dal versamento di imposte ipotecaria e catastale, come riconosciuto dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 68/E del 3 luglio 2014.

=====

Ai sensi dell'art. 5 N. 4 del D.L. n. 70/2011, convertito con
modificazioni con Legge 12 luglio 2011 N. 106, la registrazio-
ne della cessione di cui all'"IN TERZO LUOGO" assorbirà l'ob-
bligo previsto dall'art. 12 del D.L. n. 59/1978, convertito,
con modificazioni, dalla Legge 18 maggio 1978 n. 191.

=====

Si omette la lettura degli allegati per concorde richiesta dei
comparenti e col mio consenso.

-----E richiesto, io Notaio ricevo il presente atto
che pubblico dandone lettura ai comparenti che, richiesti, lo
dichiarano conforme alla loro espressami volontà e, come tale,

C_A898 - - 1 - 2025-11-28 - 0005626 - CLASS: 06 - 03 - 00

lo approvano.

-----E' dattiloscritto, ai sensi di legge, da perso-
na di mia fiducia, sotto mia cura e direzione, per
facciate di
fogli sin qui e viene sottoscritto
dai comparenti e da me Notaio alle ore