

PIANO ATTUATIVO RFR 17

Oggetto : SCHEMA DI CONVENZIONE - allegato C

Ubicazione : OLGIATE COMASCO, Via A. Gabelli  
mapp. 1231, 7111, 7112, 7113, 7119, 7120, 7121, 8571, 12003 foglio 15

Proprietà: IMMOBILIARE ESSETIEMME Srl -  
Via Vecchie Scuderie, 34 – Olgiate Comasco - CO

Il progettista

La proprietà

---

---

## SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

*Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione riguardante il comparto denominato "PA RFR-17" di Via Gabelli nel Comune di Olgiate Comasco, ai mappali 1231, 7111, 7112, 7113, 7119, 7120, 7121, 8571, 12003;*

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno....., addì.....in.....avanti a me Dr.....

Notaio residente in ....., iscritto al Collegio Notai di ....., senza assistenza di testimoni avendo i comparenti in possesso dei requisiti di legge e con il mio consenso espressamente rinunciato, si sono costituiti :

- **COMUNE DI OLGiate COMASCO C.F.** 00417080132, legalmente rappresentato dal Signor ..... nato a..... il ..... in qualità di Responsabile di Area il quale dichiara di agire nell'esclusivo interesse del Comune che rappresenta;

- **STOCCO BRUNO** nato a Varese (Va) il 04/09/1958 residente a Binago (Co) via Vignadoria n.11, C.F. STCBRN58P04L682A, in qualità di legale rappresentante della società **Essetiemme S.r.l.** con sede in Olgiate Comasco (Co) via Vecchie Scuderie n. 34, Partita Iva 03516280132, proprietaria dei mappali 1231, 7111, 7112, 7113, 7119, 7120, 7121, 8571, 12003;

detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale

### SI PREMETTE CHE

- La società **Essetiemme S.r.l.** in seguito denominata nel presente atto "soggetto attuatore" è proprietaria delle aree ubicate in Comune di Olgiate Comasco, come sopra richiamato.
- Nel vigente strumento urbanistico generale del Comune di Olgiate Comasco approvato con deliberazione della Giunta Regionale Lombarda n° ..... del..... le aree/gli immobili di cui sopra sono così classificate: Ambito di trasformazione e riqualificazione funzionale – residenziale;
- Il presente Piano Attuativo è conforme alle previsioni del PGT vigente;
- Pareri commissioni
  - a) La Commissione Edilizia, nella seduta del ..... verbale n°..... ha ritenuto il progetto di Piano Attuativo meritevole di approvazione.
  - b) La Commissione Gestione del Territorio, nella seduta del ..... verbale n° ..... ha ritenuto il progetto di Piano Attuativo meritevole di approvazione.
- Il progetto di Piano Attuativo in argomento è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° ..... del ..... depositata nella Segreteria Comunale ed affissa all'Albo Pretorio dal ..... al ..... esecutiva ai sensi di legge.

In esecuzione della procedura di cui alla Legge Regionale 11/3/2005 n.12 il Piano di Lottizzazione in oggetto è stato definitivamente approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n°..... del..... esecutiva ai sensi di legge.

- Gli elaborati depositati presso il Comune di Olgiate Comasco che fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione e che costituiscono il progetto di Piano attuativo sono composti da:

tavola	oggetto
01	RILIEVO
02	SEZIONI STATO DI FATTO – DIMOSTRAZIONE SUPERFICI
03	INDIVIDUAZIONE LOTTI IN PROGETTO – RETI URBANIZZAZIONI
04	SEZIONI DI PROGETTO – DIMOSTRAZIONE SUPERFICI LOTTI
05	PARTICOLARI COSTRUTTIVI
A	COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
B	RELAZIONE TECNICA
C	SCHEMA DI CONVENZIONE

## TUTTO CIÒ PREMESSO SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

### **Art.1) Richiamo delle premesse**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

### **Art.2) Attuazione del Piano Attuativo**

L'attuazione del Piano Attuativo avverrà in conformità alle previsioni planivolumetriche delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione che fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

A tale fine i "soggetti attuatori" si obbligano a richiedere prima della loro realizzazione all'Amministrazione Comunale di Olgiate Comasco i provvedimenti abilitativi all'utilizzazione edilizia delle aree/immobili per singoli interventi.

### **Art.3) Volumetria edificabile**

I "Soggetti attuatori" ed i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, nel rispetto della presente Convenzione, potranno costruire sulle aree oggetto del Piano Attuativo, la volumetria complessiva massima di mc 3.290 per le destinazioni d'uso di seguito consentite: residenziale

### **Art.4) Cessione delle aree per le urbanizzazioni**

All'avvenuto positivo collaudo anche per lotti funzionali delle opere e comunque entro il periodo di validità della presente Convenzione, **fissato in 10 anni**, dalla sua approvazione, i "soggetti attuatori" si impegnano

per sé e per i loro aventi causa e diritto a qualsiasi titolo, in relazione al disposto del paragrafo a), comma I dell'art. 12 della Legge Regionale n° 60/61 del 5 dicembre 1977 e successive modificazioni :

a cedere gratuitamente al Comune le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative a: strada e sottoservizi;

ad asservire ad uso pubblico le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative a: parcheggio ad uso pubblico ed aree a verde;

tutto come meglio evidenziato con appositi simboli grafici nella planimetria allegata.

Le aree di cui appresso e le relative superfici saranno più esattamente definite in sede di frazionamento da effettuarsi a cura e spese dei "soggetti attuatori" preliminarmente alla loro cessione o all'asservimento ad uso pubblico al Comune di Olgiate Comasco.

Resteranno a carico del Comune di Olgiate Comasco gli oneri relativi alla pubblica illuminazione ed il servizio di rimozione neve e pulizia delle aree a parcheggio.

#### **Art.5) Monetizzazione aree per le urbanizzazioni**

le aree di uso pubblico per le quali non è prevista la cessione gratuita corrispondente a mq. 61,38 vengono monetizzate ;

La monetizzazione delle aree in oggetto, definita nella misura di €. .... al mq. per complessive €. ...., è stata determinata con perizia dell'Ufficio Tecnico Comunale, tendendo in considerazione e valutando gli elementi oggettivi riferiti al costo di acquisizione di aree simili, all'ubicazione, alla consistenza immobiliare e comunque, commisurata all'utilità economica conseguita dai Lottizzanti per effetto della mancata cessione delle Aree, ai sensi del paragrafo "a" dell'art.46 della legge Regionale n. 12/2005.

Si dà atto che tale somma risulta versata al Comune di Olgiate Comasco con quietanza n° ..... del .....

#### **Art.6) Oneri ed Opere di urbanizzazione**

In relazione al disposto del paragrafo 2, comma V, dell'art. 8 della Legge Urbanistica n° 1150/42 e del paragrafo b), 1 comma dell'art. 12 della Legge Regionale n°12 del 11 marzo 2005, i "soggetti attuatori" si obbligano, anche per i loro aventi causa e diritto a qualsiasi titolo:

- ad assumersi a carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazioni primaria a totale scomputo, degli oneri di urbanizzazione, sinteticamente individuate negli elaborati n° 3 e 5

Per un importo complessivo di € 22.104,50 > di € 17.700,20 dovuti in forza della deliberazione di Giunta n. 57 del 25/05/2015 avente ad oggetto la determinazione degli oneri

- ad assumersi a carico gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria a totale scomputo sinteticamente individuate negli elaborati n° 3 e 5.

Per un importo complessivo di €. 48.182,00 > di € 28.294,00 dovuti in forza della deliberazione di Giunta n. 57 del 25/05/2015 avente ad oggetto la determinazione degli oneri.

La stima relativa alle suddette opere, è evidenziata nell'elaborato < A > Computo Metrico Estimativo, redatto sulla scorta del listino della Camera di Commercio di Como n. 1/2017

Il rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione sarà subordinato all'ottenimento del parere degli Enti competenti.

Le opere di urbanizzazioni devono essere completate entro cinque anni dall'ottenimento del primo titolo abilitativo a costruire e comunque prima della richiesta della licenza d'uso del primo fabbricato.

Tali progetti potranno anche modificare le previsioni di massima contenute nel presente Piano Attuativo, sulla scorta di richieste migliorative formulate dagli Enti gestori competenti.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate a scomputo, sino alla concorrenza dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 45, 1° comma della Legge Regionale 11/3/2005 n°12.

Qualora risultasse che il costo delle opere di urbanizzazione sopra elencate superi l'ammontare del contributo dell'atto abilitativo alla costruzione, determinato in base agli oneri vigenti al momento del suo rilascio, per la realizzazione delle opere previste dal presente piano nulla sarà dovuto ai "soggetti attuatori". Invece, l'eventuale differenza a favore dell'Amministrazione Comunale verrà versata secondo le modalità vigenti per il pagamento del contributo dell'atto abilitativo alla costruzione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei "soggetti attuatori" ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi e termini di legge.

#### **Art. 7) Collaudo**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali è prevista la cessione passeranno gratuitamente in proprietà al Comune anche per lotti funzionali a collaudo positivo avvenuto, in tal caso potrà essere proporzionalmente ridotta la fideiussione. Sino a che ciò non avvenga, sarà obbligo dei "soggetti attuatori" di curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il collaudo di tale opere dovrà essere effettuato in corso d'opera dall'Ufficio Tecnico Comunale o da un Tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale a spese dei soggetti attuatori e si dovrà concludere entro 90 giorni dalla data di richiesta di collaudo, salvo proroga dei termini nell'ipotesi di riserve del collaudatore.

I soggetti attuatori devono richiedere preventivamente all'Ufficio Tecnico il sopralluogo:

- 1) all'inizio di ogni tipo di opera prevista dalla presente convenzione;
- 2) alla chiusura degli scavi;
- 3) alla fine dei lavori;

In caso di inadempienze dell'Amministrazione Comunale allo scadere del termine fissato per la conclusione del collaudo, ai fini dei contenuti convenzionali, le opere si riterranno favorevolmente collaudate. Entro i 60 giorni successivi alla data di approvazione del suddetto collaudo, comunque successivi ai 90 giorni, fatte salve le proroghe di cui sopra, dalla dichiarazione di fine lavori, dovrà essere stipulato l'atto di cessione al Comune delle aree di cui all'art .4, sulla base di apposito frazionamento da predisporre a cura e spese dei "soggetti attuatori".

#### **Art.8) Edificazione**

- I "soggetti attuatori" si impegnano a presentare il progetto di ogni singola edificanda costruzione il cui primo titolo abilitativo potrà essere ottenuto contestualmente all'ottenimento della concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

In tale sede, ferme restando le caratteristiche generali del planivolumetrico potranno essere apportate in base a quanto disposto nelle NTA allegata al presente Piano Attuativo con riferimento all'art. 14 comma 12 della L.R. n° 12/2005 le modifiche tassativamente elencate che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree a standard complessivamente prevista dal Piano Attuativo.

#### **Art.9) Contributo per il costo di costruzione**

- contributo di Costruzione previsto dagli Artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, sarà determinato e versato in base alle disposizioni vigenti al momento del rilascio dell'atto abilitativo.

#### **Art.10) Garanzie**

In relazione al disposto dell'art. 28, comma V°, n.4 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni i "soggetti attuatori", a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazioni previste dalla presente convenzione, hanno depositato presso gli Uffici Comunali la garanzia fidejussoria a favore del Comune di Olgiate Comasco, per il massimale di € 70.286,50; quanto sopra, fatto salvo l'art.7 della presente convenzione;

Ogni 2 (due) anni dalla data di sottoscrizione della convenzione, l'Amministrazione Comunale chiederà l'integrazione della fideiussione in base alla rivalutazione del coefficiente di inflazione ISTAT. Qualora i proprietari e/o aventi causa non provvedano nel termine indicato dall'Amministrazione Comunale, la medesima può a proprio insindacabile giudizio incamerare la fideiussione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 11) Ulteriori garanzie**

I "soggetti attuatori", a garanzia degli obblighi convenzionali hanno depositato presso gli Uffici Comunali la garanzia fidejussoria a favore del Comune di Olgiate Comasco relative a:

a. cessioni e/o asservimenti delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un massimale di €. .... ;

- manutenzione delle aree sino alla cessione al Comune per un massimale di €. ....

#### **Art.12) Validità ed efficacia della presente Convenzione**

La presente Convenzione ha validità ed efficacia di massimo 10 anni a partire dalla data della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale.

#### **Art.13) Cessione delle aree e degli immobili**

Qualora i "soggetti attuatori" cedano a terzi in tutto o in parte le aree o gli immobili del Piano di Lottizzazione con il medesimo atto di cessione dovranno, trasmettere gli impegni e gli oneri di cui al Piano Attuativo e, in particolare, della presente Convenzione.

In ogni caso diverso i "soggetti attuatori" resteranno solidalmente responsabili verso il Comune insieme con i terzi acquirenti.

#### **Art.14) Controversie**

Per la definizione delle controversie è competente il giudice del luogo ove il contratto è stato stipulato, fatta salva la possibilità della sottoscrizione di apposito compromesso che preveda che la definizione delle controversie sia decisa da arbitri.

**Art.15) Spese conseguenti alla Convenzione**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dei "soggetti attuatori"

Viene richiesto il trattamento fiscale previsto per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali ed in ogni caso si chiede l'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

**Art.16) Rispetto delle leggi e dei regolamenti**

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si farà riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che locali in vigore, in modo particolare alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Olgiate Comasco, e dal Regolamento comunale.

Letto approvato e sottoscritto

Olgiate Comasco li .....

I soggetti attuatori:

Sig. ....

Il responsabile di Area Signor .....

Il Notaio .....