

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BIZZARONE E LA SOCIETA' RONCACCIO SAS per
l'attuazione del programma integrato di intervento di via Terranera e via Milano, ai
sensi della lr. n. 12/2005, RELATIVO ALL'AMBITO 1A DI INTERVENTO COSTITUITO
DALL'AREA SITA IN COMUNE DI BIZZARONE,
VIA MILANO, 19**

TRA

il COMUNE DI BIZZARONE, in persona del Sindaco pro-tempore sig. GUIDO BERTOCCHI nato a ---
-----, domiciliato per la carica presso il Comune di Bizzarone, via Giacomo Matteotti 5;

E

- SOCIETÀ RONCACCIO SAS di Varano Rocco e C., con sede in Bizzarone via Milano 19 — p.iva 01642750135, rappresentata a mezzo del legale rappresentante sig. VARANO ROCCO, nato a Cantrache (CZ), il 30.09.1938, cf VRNRCC38P30B639D, residente a Bizzarone, in via Milano n. 21; (di seguito Attuatore);

PREMESSO CHE

- ☐ l'Attuatore è proprietario degli immobili siti in Comune di BIZZARONE, Via Milano 19/21, della superficie di m² 10.200, come meglio individuati al successivo art. 1;
- ☐ in data 03.10.2005 l'Attuatore ha presentato al Comune di BIZZARONE, per le aree sopra indicate, una proposta di Programma Integrato di Intervento (di seguito PII) ai sensi della LR. 12/05;
- ☐ il Programma Integrato di Intervento denominato di via Terranera e via Milano è stato approvato da questo comune con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 30.11.2005.
- ☐ la relativa convenzione è stata stipulata in data 13.12.2005 a firma dr. Mario Mele notaio in Cermenate. (repertorio n. 28389 raccolta 4065).
- ☐ progettualmente sono previsti due distinti ambiti di intervento, il primo individuato come "ambito 1A" avente carattere commerciale, nel comparto di via Milano, già a vocazione commerciale e facente capo alla società Roncaccio sas, ed il secondo, individuato come "ambito 1B" avente carattere residenziale, nel comparto di via Terranera, facente capo alle società Iscomaco srl ed Artica srl.
- ☐ gli interventi edificatori previsti non sono stati compiutamente ultimati nei termini pattuiti;
- ☐ in data _____ l'Attuatore ha presentato al Comune di BIZZARONE, per le aree individuate come ambito di intervento 1A del PII, richiesta di proroga e differimento dei tempi di attuazione, ai sensi dell'art.93 della LR. 12/05;
- ☐ il comune di Bizzarone con propria deliberazione ha approvato in data _____ la richiesta di proroga e deferimento dei termini di attuazione;

tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

AMBITO DEL PROGRAMMA

1.1 – Ai sensi dell’art. 93 comma 1-ter. lettera b, viene definito **l’ambito di intervento 1A** come lotto autonomamente funzionale per il completamento degli interventi di trasformazione previsti, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti ad oggi non totalmente eseguite.

1.2 - Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree di cui al punto 1.1 in oggetto, indicate con tratteggio color magenta sulla planimetria allegata al presente atto sotto l'allegato "A", sono individuate in Catasto del Comune di BIZZARONE come segue:

- area 1a del PII, foglio 3-5 mappali 926, 1649; (*referimento alla denuncia di variazione n. 2075 del 06.03.1995*) di proprietà Società Roncaccio sas.

ARTICOLO 2

OGGETTO DEL PROGRAMMA

2.1 - L’Attuatore si obbliga, a dare attuazione al PII realizzando, nelle aree di sua proprietà descritte al precedente articolo 1, interventi edilizi per un volume e superficie lorda di pavimento (slp) complessivi pari a:

- m² 5.001,00 a destinazione terziario commerciale e residenziale sull’area 1a (di cui, m² 2.501,00 esistenti e m² 2.500,00 di nuova edificazione),

Le quantità sopraindicate sono articolate secondo le destinazioni seguenti:

Area 1a:

- m² 4.757,59 di slp destinati ad attività commerciali, di cui m² 2.257,59 esistenti e m² 2.500,00 di nuova costruzione;

2.2 - Si dà atto che all’interno dei m² 2.500,00 di nuova costruzione, potranno essere insediate due nuove attività commerciali, di generi alimentari e non, qualificabili quali “media struttura di vendita” ai sensi del vigente Regolamento Regionale per il settore del commercio, nonché ad esercizi di vicinato.

2.3 - Nell’area pertinenziale circostante saranno realizzati i parcheggi di pertinenza degli interventi previsti secondo le quantità indicate dalla L. 122/1989 e s.m.i. e dalle Norme del vigente Piano di governo del territorio PGT, computati in forma distinta rispetto ai parcheggi conteggiati nello standard urbanistico.

2.4 - L’attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnica relativa al PII così come approvata.

Tale documentazione, anche se non materialmente allegata alla presente convenzione, ne forma parte integrante e da essa sono bene ed esaurientemente illustrate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria la cui esecuzione, assunta a carico dell’Attuatore, è già stata compiutamente assolta.

Eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione realizzate, dipendenti dalla edificazione delle nuove superfici commerciali previste, dovranno essere approvate dal comune di Bizzarone ed assunte a completo carico dall’Attuatore.

2.5 - L'esecuzione degli interventi per fasi temporali potrà avvenire nell'arco temporale di tre anni, termine massimo di proroga previsto dal presente PII.

ARTICOLO 3

CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

3.1 - Con il presente atto, l'Attuatore **cede gratuitamente** al Comune di BIZZARONE, che a mezzo del suo Legale Rappresentante accetta, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 46 della LR 12/05, le aree, così come individuate dall'allegato "A" sulle tavole progettuali del PII, destinate alla realizzazione degli interventi di cui al successivo articolo 6.1.

Dette aree, indicate in tinta gialla e con il numero **3** sulla planimetria allegata al presente atto sono individuate in Catasto, Comune censuario di BIZZARONE, come segue:

- a. porzione di sedime area via Roncaccio, della superficie catastale di m² 300,00, indicata in tinta gialla con il numero **3** sulla planimetria allegata, al foglio 3-5 a parte del mappale 926;

3.2 - Con il presente atto, l'Attuatore **cede gratuitamente in uso pubblico** al Comune di BIZZARONE, che a mezzo del suo Legale Rappresentante accetta, le aree, così come individuate dall'allegato "A".

Dette aree, indicate in tinta verde e con il numero **15** sulla planimetria allegata al presente atto sono individuate in Catasto, Comune censuario di BIZZARONE, come segue:

- a. aree per parcheggio relative all'ambito 1a) della superficie catastale di m² 2.500,00, indicata in tinta verde con il numero **15** sulla planimetria allegata, al foglio 3-5 a parte del mappale 926;

3.3 - La consegna delle aree sopra individuate si intende effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del Codice Civile con la stipula del presente atto.

ARTICOLO 4

CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

ARTICOLO 5

ASSOLVIMENTO DI OBBLIGO AI SENSI DELL'ART. 90 DELLA LR 12/05, CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE

5.1 - Il Comune di BIZZARONE dà atto che, con la presente Convenzione e con le relative cessioni di cui agli art. 3.1 e 3.2, risulta completamente soddisfatta la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi delle vigenti Norme di PGT.

Più precisamente:

- a) per l'area di via Milano, l'area in cessione assolve la dotazione minima richiesta dalle norme vigenti (pari al 100 % della nuova superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale realizzabile) per parcheggi di uso pubblico corrispondenti a:
 - nuova slp in progetto: m² 2.500,00
 - dotazione standard richiesta: m² 2.500,00 * 100% = m² 2.500,00
 - dotazioni in progetto m² 2.500,00

5.2 - Le aree oggetto di cessione di cui ai precedenti articoli 3.1 e 3.2 sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti, da oneri di imposta e sgravate da pignoramenti, ipoteche legali che nel caso andranno cancellate.

Al momento della stipulazione del presente atto, l'Attuatore consegna la relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

5.3 - L'Attuatore si obbliga alla volturazione catastale delle aree cedute ed a dare al Comune di BIZZARONE la dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

ARTICOLO 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

6.1 – si da atto che le obbligazioni assunte con la convenzione originale riguardante l'ambito di intervento 1A, così come sotto riportate:

- a) sistemazione stradale di via Roncaccio per quanto attiene il tratto prospiciente la proprietà comunale, per un importo di spesa stimato in € 23.399,80;
- b) realizzazione di parcheggio di uso pubblico del comparto 1A, per un importo di spesa stimato in € 118.623,00;

sono state compiutamente realizzate ed è stata effettuata a scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio dei Permessi di Costruire o altro idoneo titolo abilitativo.

6.2 – Si da altresì atto che l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, sono stati monetizzati in sede di stipula della convenzione originaria, corrispondendo al comune di Bizzarone l'importo di euro 200000,00.

ARTICOLO 7

CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

7.1 - L'Attuatore, in sede di rilascio del Permesso di Costruire o altro idoneo titolo abilitativo relativo all'edificazione a carattere privato prevista nell'ambito 1° si impegna a corrispondere al versamenti del contributo afferente il costo di costruzione, ai sensi dell' art. 48 della L.R. 12/2005 determinato in base alle deliberazioni comunali vigenti al momento del rilascio del P.d.C. e/o D.I.A. relativa agli interventi previsti.

Si da altresì atto che l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, sono stati monetizzati in sede di stipula della convenzione originaria, corrispondente al comune di Bizzarone l'importo di euro 200000,00

ARTICOLO 8

MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

8.1 – Entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione dovranno essere richiesti i permessi di costruire relativi agli interventi privati previsti nell'ambito di intervento 1A .
Le relative edificazioni dovranno concludersi entro i termini di validità dei relativi permessi rilasciati.

8.2 - Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del PII esclusivamente nei termini previsti dall'art. 14, comma 12, della LR 12/05.

ARTICOLO 9

GARANZIE

9.1 – essendo già state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'attuatore è esentato dal presentare ulteriori garanzie fideiussorie o altro.

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, le stesse dovranno essere direttamente intestate al soggetto subentrante.

Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei Permessi di Costruire, le stesse dovranno essere tempestivamente volturate 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 autentica e n. x copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, da consegnare al Comune di BIZZARONE entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico dell'Attuatore tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto di intervento.

