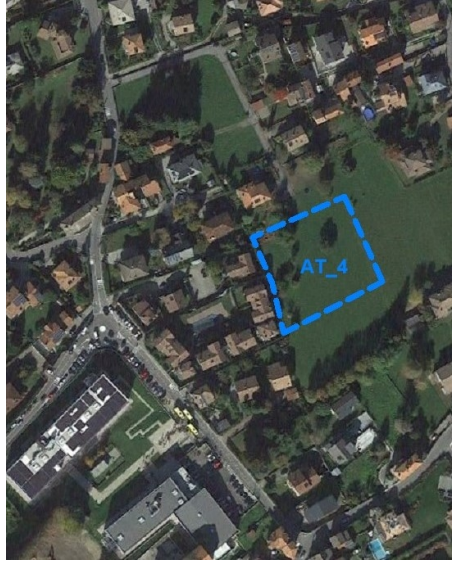




OGGETTO: Soc. IMMOBILIARE CONTI ALBERTI s.r.l.

PIANO ATTUATIVO "AT_4" in Via al BACCO



ALLEGATO **E**

BOZZA CONVENZIONE

Colico, lì 23.12.2024

Il Tecnico
Arch. Nutricati Massimiliano

COMUNE DI COLICO
Provincia di Lecco

SCHEMA DI CONVENZIONE

**TRA IL COMUNE DI COLICO E LA SOCIETA' IMMOBILIARE CONTI
ALBERTI s.r.l., PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
DELL'AMBITO "AT_ 4 IN VIA AL BACCO".**

Repertorio n. Atto n.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno in, nel mio
studio innanzi a me Dott.,
notaio in, iscritto al Collegio Notarile di,
sono presenti:

da una parte,

il Signor, nato a il
domiciliato per la carica presso il Comune di Colico (LC), piazza V Alpini n.1
CAP 23823, Codice Fiscale 83006690131 - Partita Iva 00710580135 il quale
interviene al presente atto nella sua qualità di del Comune
di Colico (LC), di seguito denominato anche solamente quale "**Comune**", ai
sensi dell'art. 107 e 108 del D. Lvo 267/2000 e smi, del regolamento
comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, nonché dal
Decreto Sindacale n. ... del, in esecuzione della deliberazione di
Giunta Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, relativa

all'adozione del Piano Attuativo infra meglio citata e della successiva deliberazione della Giunta Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, relativa all'approvazione del Piano Attuativo dell'Ambito AT_4 del Documento di Piano infra meglio citata, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**Piano Attuativo**",

dall'altra parte,

il Sig. **PAROLO EGIDIO**, nato a Bellano (Lc) il 14.09.1963, residente a Colico (Lc) in via Cà di Nadin n. 38, C.F. PRLGDE63P14A745C, in qualità di Legale Rappresentante della Società "**IMMOBILIARE CONTI ALBERTI s.r.l.**" con sede in Colico (Lc) via Al Monteggiolo n. 17, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Lecco 02898030131.

Detti componenti, della cui identità personale e qualità io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto e, pertanto,

PREMESSO CHE

1) la società "**IMMOBILIARE CONTI ALBERTI s.r.l.**", di seguito designata anche solamente quale "**Soggetto Attuatore**", è divenuta proprietaria con atto n..... Serie e numero di repertorio n....., registrato il a firma del notaio Dott., dei terreni siti in Comune di Colico, ubicati in Via al Bacco ed identificati presso il locale Catasto terreni come segue: foglio 11, particella n. 25784, 25785, 25786, 25787, 25788, 25781, 25782, 25774, 25775, 25776, 25778, 25779, 25780, 25790, 25791, 25792, 25794,

25795, e 2347, 2348 sub. 701 e 703 e detiene procura speciale da parte della Sig.ra Zugnoni Giovanna, relativa al terreno ubicato in Via al Bacco ed identificato presso il locale Catasto terreni al foglio 11, particella n. 25733 (ex 25569).

Il tutto salvo errore e come meglio risulta dalle relative mappe catastali, alle quali le parti, come sopra rappresentate, operano pieno riferimento.

2) i mappali citati in premessa di cui al punto 1), n. 25785, 25788, 25782, 25775, 25779, 25791, 25794, per intero ed in parte per i mappali n. 25784, 25786, 25787, 25781, 25774, 25776, 25778, 25780, 25790, 25792, 25795, al foglio 11, sono disciplinati dal vigente Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, di seguito per brevità indicato come “ PGT ”, ed è inserita tra gli ambiti di trasformazione, con puntuale identificazione quale ambito “AT_4” di Via al Bacco, ove sono insediabili edifici residenziali. Per l’attuazione dell’AT_4 è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

3) la superficie territoriale dello stesso ambito, risulta pari a mq 3.608,73, come dal rilievo effettuato, in luogo di mq 3.561,00 indicati nella scheda n.4 di indirizzo progettuale di cui all’Allegato SA, delle norme del Documento di Piano.

4) per l’ambito AT_4, in datacon atto prot....., la società “IMMOBILIARE CONTI ALBERTI s.r.l.” ha presentato proposta di Piano Attuativo, in conformità alle disposizioni delle norme del Piano di Governo

del Territorio vigente, ai sensi degli articoli 12, 14 e 46 della LR. 12/05 e smi, finalizzata alla realizzazione di un intervento di nuova edificazione destinato all'insediamento di edifici residenziali (di seguito il "Piano Attuativo").

5) le aree costituenti l'ambito di trasformazione AT_4 non sono classificate agricole nello stato di fatto dalla cartografia del PGT e del DUSAF 2 di Regione Lombardia; pertanto l'attuazione degli interventi non comporta consumo di suolo agricolo;

6) all'esito dell'istruttoria effettuata dagli uffici della Struttura n.3 "Programmazione, valorizzazione e gestione del territorio" la proposta di Piano Attuativo, relativa all'AT_4 è risultata ammissibile ai sensi della LR. 12/2005, in conformità agli indirizzi e alle disposizioni attuative del Documento di Piano del PGT vigente;

7) la verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Lecco ai sensi dell'art. 3 della LR. 1/2000 e smi, è stata acquisita con l'approvazione del PGT;

8) il Piano è stato adottato con deliberazione dalla Giunta Comunale in data n., che si allega, senza i relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, sotto la lettera, e successivamente approvato con deliberazione della Giunta Comunale in data, n., che si allega unitamente a parte dei relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, sotto la lettera; tutti gli allegati della citata deliberazione di adozione, nonché i residui allegati della citata deliberazione di approvazione,

depositati in originale presso il Comune di Colico, non vengono materialmente allegati al presente atto;

9) che l'attuazione di tale ambito è di iniziativa privata;

tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto unitamente ai seguenti allegati:

- Domanda di attuazione
- Delega e procura per trasmissione telematica
- All. A: Documentazione fotografica
- All. B: Relazione tecnico -urbanistica
- All. C: Ricognizione speditiva del contesto
- All. D: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- All. E: Bozza di convenzione
- All. F: Titolo di proprietà, procura e copia atto vincolo diritti edificatori

- Elaborati grafici:
 - Tav. 01: INQUADRAMENTO URBANISTICO
 - Tav. 02 (AT_4): PLANIMETRIA GENERALE DI RILIEVO AT_4
 - Tav. 03 (AT_4): SEZIONI GENERALI DI RILIEVO AT_4
 - Tav. 04 (Via al Bacco): INQUADRAMENTO, PLANIMETRIA e SEZIONI GENERALI DI RILIEVO
 - Tav. 05 (AT_4): PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO AT_4
 - Tav. 06 (AT_4): SEZIONI GENERALI DI PROGETTO AT_4
 - Tav. 07 (Via al Bacco): PLANIMETRIA, SEZIONI GENERALI e PARTICOLARI DI PROGETTO

tutta la documentazione di cui sopra e gli elaborati relativi al Piano Attuativo, risultano già depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Colico e sono pertanto noti alle parti;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - Ambito del Piano Attuativo

1.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, l'area costituente il Piano Attuativo è la seguente: porzione degli immobili identificati presso il locale Catasto terreni al foglio 11, particella n. 25785, 25788, 25782, 25775, 25779, 25791, 25794, per intero ed in parte per i mappali n. 25784, 25786, 25787, 25781, 25774, 25776, 25778, 25780, 25790, 25792, 25795.

La società "IMMOBILIARE CONTI ALBERTI s.r.l."e detiene procura speciale da parte della Sig.ra Zugnoni Giovanna, relativa al terreno ubicato in Via al Bacco ed identificato presso il locale Catasto terreni al foglio 11, particella n. 25733 (ex 25569) e la proprietà dei mappali n. 2347, 2348 sub. 701 e 703, foglio n.11, coinvolti nel processo di attuazione .dell'AT_4.

Articolo 2 - Oggetto del Piano Attuativo

Il Soggetto Attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Colico, a dare attuazione al Piano Attuativo dell'ambito AT_4, secondo quanto indicato dagli allegati e dalle tavole.

In particolare, nel comparto, di cui al precedente art. 1, sono previsti interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, a destinazione residenziale, per una SL (superficie

lorda) di progetto pari a mq. 541,31 mq, corrispondente alla SL ammissibile, utilizzando quindi l'Indice di edificabilità Territoriale (IT) di 0,15 mq/mq, aumentato del 20%, con l'utilizzazione di volumetrie generate dai diritti edificatori accertati, così come previsto dalla scheda n.4 delle norme del Documento di Piano. Tale incremento corrispondente a 108,26 mq., deriva dall'atto notarile redatto dal Notaio Dottor Ottaviano Anselmo Nuzzo al repertorio n. 72483 del 13.12.2021, e porta la SL (superficie lorda) dell'AT_4 a complessivi 649,57 mq. (541,31 + 108,26 mq.).

2.1 Il Piano Attuativo è disciplinato dalla documentazione tecnica allegata, nonché da quanto previsto dal corpo normativo del vigente PGT.

2.2 L'esecuzione degli interventi per fasi temporali è regolata come previsto dall'attuazione della presente convenzione. È comunque ammessa la realizzazione per stralci funzionali.

2.3 In fase di progettazione esecutiva il Soggetto Attuatore potrà apportare modifiche planivolumetriche oltre a quelle interne ed esterne sia ai fabbricati, che agli accessori o alle opere complementari, mantenendo comunque sempre invariati i parametri urbanistici massimi previsti dal PGT vigente e riportati in dettaglio dalla scheda d'ambito allegata al documento di piano e nella documentazione allegata al Piano Attuativo. In sede di rilascio dei titoli abilitativi saranno ammissibili le modifiche rientranti fra quelle previste dall'art. 14, comma 12, della Legge Regionale 12 del 2005 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 3 – Cessione aree di urbanizzazione primaria

3.1 In conformità alla Relazione tecnico-urbanistica ed alle tavole n. 04 e 07 il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e propri aventi causa alle opere di allargamento stradale in prossimità della strettoia di Via al Bacco, meglio evidenziate nelle tavole allegate al Piano Attuativo.

In relazione a quanto sopra il Soggetto Attuatore si impegna, anche per gli aventi causa e diritto a qualsiasi titolo, alla cessione delle aree necessarie per le opere di allargamento stradale evidenziate in colore azzurro nella tavola n. 07, pari a 115,54 mq.. La cessione avverrà contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

3.2 Le aree di cui al punto 3.1, che saranno oggetto di opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 46 della LR 12/05, costituiscono la dotazione richiesta dalla scheda n.4 delle norme del Documento di Piano, concernente l'ambito di trasformazione AT_4.

Articolo 4 – Aree di urbanizzazione secondaria

4.1 In conformità alla Relazione tecnico-urbanistica (Allegato B), il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e propri aventi causa, ad eseguire le opere di allargamento stradale in prossimità della strettoia di Via al Bacco, secondo quanto previsto dalle tavole allegate.

4.2 Le aree di cui al punto 3.1, che saranno oggetto di opere di urbanizzazione, costituiscono parte della dotazione richiesta ai sensi della scheda n.4 delle norme del Documento di Piano.

Articolo 5 – Incremento SL

In relazione a quanto richiamato al punto delle “premesse”, il Soggetto Attuatore ha prodotto copia dell’atto per l’incremento della superficie lorda (SL) aggiuntiva dovuta all’incremento dell’IT, così come previsto dalla scheda n.4 delle norme del Documento di Piano, pari al 20% della SL ammessa, a titolo di perequazione ai sensi dell’art. n. 10 e 45 del corpo normativo del PGT vigente. Da quanto detenuto nell’atto sopracitato ammontante a 252,54 mq., vengono trasferiti nell’AT_4 108,26 mq..

Articolo 6 - Dotazioni territoriali.

6.1 Si dà atto che la dotazione richiesta di aree per servizi funzionali delle attività insediabili nell’ambito del Piano Attuativo, ai sensi della scheda n.4 delle norme del Documento di Piano, in ottemperanza all’art. n. 25 delle NT del PGT vigente, nella misura di minima di 18,00 mq. ogni abitante, calcolata sulla base del parametro di 150,00 mc./abitante, è pari a 234,00 mq., così ottenuti :

SL x h = Volume : 649,57mq. x 3,00 = 1.948,710 mc.

Volume/150,00mc./abitante = n. Abitanti : 1.948,710 / 150,00 = 12,99 =
arrotondamento a 13,00,

n.abitanti x 18,00mq = dotazione di aree e servizi : 13,00 x 18,00 = 234,00
mq.,

Dotazione di aree e servizi in cessione lungo la Via al Bacco = 112,85 mq..

Pertanto per differenza tra la dotazione di aree e servizi prevista dalla
normativa vigente (234,00 mq.) e la parte in cessione ai fini dell'utilità
pubblica, lungo la Via al Bacco (112,85 mq.), la monetizzazione riguarderà
una superficie pari a 121,15 mq. (234,00 – 112,85 mq.).

Tale monetizzazione ammonta a 9.692,00 € (121,15 mq. x €/mq. 80,00)

Articolo 7 – Opere di urbanizzazione: progettazione, tipologia e importi

7.1 Il Soggetto Attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Colico, nel
rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione delle
seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto, consistenti
nell'allargamento della Via al Bacco, in prossimità della strettoia, attraverso
la demolizione del fabbricato e dei manufatti, a favore dell'ampliamento della
sede strale, comprensiva del nuovo marciapiede, con calibro complessivo di
8,00 mt., meglio rappresentato nella tavola n. 07.

7.2 Il valore effettivo delle opere ammesse ammonta a 50.650,85 €, come evidenziato nell'allegato D (computo metrico estimativo opere di urbanizzazione).

7.3 L'importo degli oneri di urbanizzazione, così come l'importo relativo al contributo del costo di costruzione, saranno quantificati al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, avendo a riguardo i parametri di determinazione vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo in coerenza ed ai sensi di quanto disposto dall'art. 44, comma 6, della LR n. 12/2005 e s.m.i. e non sono previsti scomputi di oneri concessori.

Articolo 8 – Opere di urbanizzazione: affidamento dei lavori, esecuzione degli interventi, obblighi in materia di normativa antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro, vigilanza.

8.1 Il Soggetto Attuatore prende atto che il Comune esercita il potere generale di vigilanza in ordine all'attività urbanistica - edilizia; in particolare il Comune, tramite il Responsabile del Procedimento per la realizzazione delle Opere e delle Attrezzature, nell'esercizio di potere di vigilanza, può effettuare ispezioni e controlli ai fini dell'accertamento sulla corretta esecuzione delle opere e dell'attrezzatura di servizio avvalendosi di referenti operativi nominati dai Settori competenti.

Trattandosi di opere strettamente funzionali alla realizzazione dell'intervento edilizio la esecuzione delle stesse potrà avvenire mediante appalto diretto

da parte dei soggetti attuatori trovando applicazione l'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/2001.

Articolo 9 – Opere di urbanizzazione: fine lavori, collaudi e presa in carico degli interventi

9.1 Le opere di urbanizzazione vengono sottoposte se richiesto dall'ufficio tecnico del Comune al collaudo tecnico - amministrativo finale o in corso d'opera con costi a carico del soggetto attuatore, al fine di verificare e certificare che le stesse siano eseguite a regola d'arte, secondo il progetto esecutivo, nel rispetto della normativa vigente in materia.

9.2 Il collaudatore deve essere messo nelle condizioni di svolgere in modo puntuale le operazioni di collaudo (visite di collaudo, redazione dei verbali di visite, redazione della relazione di collaudo) e, a tale fine, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice (se soggetto diverso dal soggetto attuatore), il Responsabile del Procedimento per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione devono svolgere le attività di rispettiva competenza, interagire, fornire la documentazione richiesta e assumere gli atti preordinati connessi e successivi al collaudo.

9.3 Il Soggetto Attuatore si impegna a disciplinare nel contratto con l'impresa esecutrice gli aspetti relativi alla eventuale non collaudabilità delle opere e dell'attrezzatura derivante dall'esistenza di difetti o vizi prevedendo l'esecuzione dei lavori necessari per rendere le stesse collaudabili.

9.4 La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetto Attuatore, Responsabile del Procedimento per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, direttore dei lavori, impresa esecutrice; il Responsabile del Procedimento per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione è garante in questa sede della presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune nella figura del soggetto precedentemente identificato, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.

9.5 Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il Soggetto Attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine dei lavori in relazione al permesso di costruire o altro titolo abilitativo delle opere.

Articolo 10 - Modalità e tempi di attuazione

10.1 Gli interventi oggetto della presente convenzione, da stipulare entro 30 giorni dalla data di efficacia del Piano, dovranno essere completati entro i termini seguenti:

- a) per le parti private entro il termine massimo di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione;
- b) per le parti pubbliche entro sei mesi dalla stipula della convenzione per la realizzazione dell'ambito in oggetto.

10.2 La comunicazione di fine lavori delle opere pubbliche previste dal Piano, secondo le modalità specificate al precedente art. 9, dovrà intervenire entro il termine previsto dal relativo permesso di costruire – o di altro idoneo

titolo abilitativo – e comunque prima dell’analoga comunicazione relativamente all’intervento privato.

10.3 Tutte le opere relative agli allacciamenti ai servizi ed alle utenze sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 11 - Validità del Piano Attuativo

Il presente Piano Attuativo ha validità ed efficacia di 10 (dieci) anni a partire dalla data di stipula della convenzione.

Articolo 12 – Garanzie e Penali

12.1 A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore presenta, alla stipula della presente convenzione, la seguente fideiussione o polizza fideiussoria rilasciata da primaria compagnia di assicurazione: Fideiussione / polizza n. per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 7.2, pari a € 50.650,85 € (euro cinquantamilaseicentocinquanta/85), maggiorato del 20%, per un totale complessivo di € 60.781,02 (sessantamilasettecentottantuno/02).

12.2 Il Responsabile del servizio competente, sulla base della proposta del Responsabile delle Opere di Urbanizzazione, rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie ad avvenuta fine lavori e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

12.3 In caso di violazione totale degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, il Comune di Colico potrà liberamente escutere le garanzie prestate, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificare e trasmettere per raccomandata A.R. ovvero PEC con indicato il termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della diffida.

Decorso tale termine, il Comune di Colico potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare al Soggetto Attuatore (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Comune di Colico procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

12.4 Le garanzie fideiussorie sopra indicate potranno essere proporzionalmente ridotte in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta del Soggetto Attuatore e previa autorizzazione comunale; fino al collaudo delle opere, tale riduzione non può essere superiore all'80% dell'importo garantito. Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

Il Responsabile del servizio competente, sulla base della proposta del Responsabile delle Opere di Urbanizzazione, rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie ad avvenuta consegna e presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria o al collaudo con esito positivo, nei casi di consegna anticipata.

Articolo 13 – Trasferimento degli obblighi convenzionali

13.1 In caso di alienazione totale o parziale dell'area edificata oggetto del Piano, le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al/ai soggetto/i acquirente/i. Il Soggetto Attuatore rimane comunque solidamente obbligati nei confronti del Comune di Colico per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dal precedente art.12.

13.2 Fermo restando quanto previsto al punto precedente, qualora la cessione (totale o parziale) fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire – o di altro idoneo titolo abilitativo – lo stesso dovrà essere direttamente intestato al soggetto subentrante. Qualora invece la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire – o di altro idoneo titolo abilitativo – lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato 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 costruzione, come responsabile in via diretta oppure quale subentrante per voltura.

Articolo 14 - Spese e tasse

14.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore e di suo eventuale avente causa.

14.2 Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese relative agli adempimenti catastali di cui al precedente art. 6.

14.3 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.

Articolo 15 - Controversie

15.1 Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, l'Autorità giudiziaria competente è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sede di Milano.