

COMUNE DI COLICO
Provincia di Lecco

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI COLICO E LA SOCIETA' IMMOBILIARE F.LLI MEMEO s.r.l., PER IL COMPARTO EDIFICATORIO "PCC3" 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 della Giunta

Comunale n. del, portante "approvazione bozza di convenzione comparto "PCC3",

dall'altra parte,

il Sig. **MEMEO RAFFAELE**, nato a _____ il _____, residente in _____, C.F. _____, in qualità di Legale Rappresentante della Società "**IMMOBILIARE F.LLI MEMEO s.r.l.**", con sede in Via Valvarrone n.1723, Valvarrone (LC), Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Como-Lecco 03924020138

Detti comparenti, 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 F.LLI MEMEO s.r.l.**", di seguito designata anche solamente quale "Soggetto Attuatore", è divenuta proprietaria con atto n..... Serie e numero di repertorio n...74217, registrato il 07.07.2023 a firma del notaio Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo., 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. 25664, 25665, 25666, 25677, 25678, 2344, 25679, 22578, 25680, 25681, 25682, 18056, 22883, 25672, 25673, 25674, 25675, 25676, 25667, 25668, 25669, 25670 e 25671.

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

1) l'area di cui al punto 1), è disciplinata dal vigente Piano di Governo del Territorio, di seguito per brevità indicato come "PGT", ed è inserita nel comparto edificatorio identificato con la sigla "PCC3", di Via al Bacco, ove sono insediabili edifici residenziali. Per l'abilitazione del "PCC3" è richiesta la preventiva approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

2) si da atto, che la superficie territoriale dello stesso ambito, risulta pari a mq 4.473,44.

3) per il comparto "PCC3", in data 22.03.2024 con atto prot. n. 6053, la società "IMMOBILIARE F.LLI MEMEO s.r.l." ha presentato richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, 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 "P.d.C. Convenzionato").

5) le aree costituenti il comparto edificatorio "PCC3" 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 dal responsabile della Struttura "Programmazione, valorizzazione e gestione del territorio", la proposta di "P.d.C. Convenzionato" relativa al "PCC3" è risultata ammissibile ai sensi della LR. 12/2005, in conformità agli indirizzi e alle disposizioni attuative 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 "P.d.C. Convenzionato" è stato istruito dalla Struttura n.3 del Comune di Colico, con esito favorevole;

9) che il "P.d.C. Convenzionato" prevede la cessione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione, meglio identificate negli allegati che seguono;

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

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

- Tav. 01.1 ABC ESISTENTE: planimetria generale
 - Tav. 01.2 ABC ESISTENTE: sezioni
 - Tav. 01.2.1 ABC ESISTENTE: sezioni trasversali
 - Tav. 01.3 OPERE PUBBLICHE ESISTENTE: inquadramento, planimetria e sezioni
 - Tav. 02.1 ABC PROGETTO: planimetria
 - Tav. 02.2 ABC PROGETTO: sezioni
 - Tav. 02.2.1 ABC PROGETTO: sezioni trasversali
 - Tav. 02.3 A PROGETTO: piante
 - Tav. 02.4 A PROGETTO: sezioni e prospetti
 - Tav. 02.4.1 ABC PROGETTO: viste
 - Tav. 02.4.1 A PROGETTO: viste
 - Tav. 02.3 B PROGETTO: piante
 - Tav. 02.4 B PROGETTO: sezioni e prospetti
 - Tav. 02.4.1 B PROGETTO: viste
 - Tav. 02.3 C PROGETTO: piante
 - Tav. 02.4 C PROGETTO: sezioni e prospetti
 - Tav. 02.4.1 C PROGETTO: viste
 - Tav. 02.5 OPERE PUBBLICHE PROGETTO: inquadramento, planimetria, sezioni e particolari
- Disposizioni concernenti gli edifici, per la prevenzione dei rischi di caduta
 - Relazione ed indagini geologiche
 - Valutazione impatto paesistico
 - Modello calcolo contributi concessori
 - Verifica e deposito relazione tecnica (ex Legge 10/91)
 - Relazione progettuale mitigazione gas radon

tutta la documentazione di cui sopra e gli elaborati relativi al “P.d.C. Convenzionato”, 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 Comparto edificatorio “PCC3”

1.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, l'area costituente il comparto edificatorio “PCC3” è la seguente:

immobili identificati presso il locale Catasto terreni al foglio 11, particella n. 25664, 25665, 25666, 25677, 25678, 2344, 25679, 22578, 25680, 25681, 25682, 18056, 22883, 25672, 25673, 25674, 25675, 25676, 25667, 25668, 25669, 25670 e 25671.

Coerenze, a partire da nord e in senso orario: mappali n.....

L'area rilevata del "PCC3" è pari a mq. 4.473,44.

Articolo 2 - Oggetto del Comparto edificatorio "PCC3"

Il Soggetto Attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Colico, a dare attuazione al comparto edificatorio "PCC3", secondo quanto indicato dagli allegati e dalle tavole di progetto.

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. 805,21 mq, corrispondente alla SL ammissibile derivante dall'indice di edificabilità Territoriale (IT) di 0,18 mq/mq, incrementato del 17,92%, con l'utilizzazione di volumetrie generate dai diritti edificatori accertati, così come previsto dall'articolo 51.9 delle norme del Documento di Piano (il massimo incremento è del 20,00%). Tale incremento corrisponde a 144,28 mq derivati dall'atto notarile redatto dal Notaio Dottor Ottaviano Anselmo Nuzzo al repertorio n. 72483 del 13.12.2021, e porta la SL (superficie lorda) del "PCC3" a complessivi 949,49 mq. (805,21 + 144,28 mq.).

2.1 Il “PCC3” 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 realizzazione 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 e le opere di urbanizzazione, sia in termini qualitativi, che quantitativi.

Articolo 3 – Cessione aree di urbanizzazione primaria e secondaria

3.1 In conformità alla Relazione tecnico-urbanistica il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e propri aventi causa all'allargamento stradale della Via al Bacco, per mt 2 interamente sulla proprietà del richiedente, oltre alla realizzazione del parcheggio, opere meglio evidenziate nelle tavole allegate al “P.d.C. Convenzionato”.

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 e realizzazione parcheggio evidenziate in colore verde nella tavola n. 02.5, pari a 465,90 mq. rilevati ed identificati con la particella n. 25664. La cessione avverrà contestuale alla sottoscrizione

della presente Convenzione. Il soggetto attuatore si impegna altresì alla manutenzione delle aree a verde ivi previste.

3.2 Le aree di cui al punto 3.1, quali opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 46 della LR 12/05, costituiscono la dotazione richiesta dall'art. 51.8 delle vigenti disposizioni normative, considerato che il comparto risulta già urbanizzato e non necessitano ulteriori opere di urbanizzazione.

Articolo 4 – Incremento SL

In relazione a quanto richiamato al precedente articolo n. 2, il Soggetto Attuatore ha prodotto copia dell'atto per l'incremento della superficie lorda (SL) aggiuntiva dovuta all'incremento dell'IT, così come previsto dall'art. 51.9 delle disposizioni normative del Documento di Piano, pari a 17,92% della SL ammessa, a titolo di perequazione (il massimo incremento è del 20,00%). Da quanto detenuto dalla società Immobiliare Conti Alberti s.r.l. nell'atto sopraccitato, ammontante a 252,54 mq., vengono trasferiti nel "PCC3" 144,28 mq.

Articolo 5 - Dotazioni territoriali.

5.1 Si dà atto che la dotazione richiesta di aree per servizi funzionali delle attività insediabili nel comparto edificatorio, ai sensi delle norme del Documento di Piano, e dall'art. n.46 della L.R. n. 12/05, corrisponde alla misura minima di 18,00 mq. per ogni abitante teorico insediabile, calcolata

sulla base del parametro di 150,00 mc./abitante ed è pari pari a 324,00 mq.,
così ottenuti :

$SI \times h = Volume = 2.623,062 \text{ mc.}$

$Volume/150,00mc./abitante = n. \text{ Abitanti} : 2.623,062 / 150,00 = 17,49 =$
arrotondamento a 18,00 abitanti,

$n. \text{ abitanti} \times 18,00mq = \text{dotazione di aree e servizi: } 18,00 \times 18,00 = 324,00$
mq.,

Dotazione di aree e servizi in cessione lungo la Via al Bacco = 465,90 mq..

Pertanto considerata la dotazione di aree e servizi prevista dalla normativa vigente (324,00 mq.) e l'area in cessione ai fini dell'utilità pubblica prevista dal comparto edificatorio "PCC3", lungo la Via al Bacco (465,90 mq.), non è richiesta alcuna monetizzazione, in quanto le aree in cessione risultano maggiori rispetto alle dotazioni minime.

Articolo 6 – Opere di urbanizzazione: progettazione, tipologia e importi ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione

6.1 Il Soggetto Attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Colico, a realizzare in coerenza con i progetti definitivi allegati al "P.d.C. Convenzionato", valutati congrui negli aspetti tecnico-economici, come risulta dai pareri dei settori competenti del Comune di Colico, l'allargamento della

sede stradale di Via al Bacco e la realizzazione del parcheggio, così come dettagliatamente previsto nelle tavole n. 02.5 e 02.6, allegate al "P.d.C. Convenzionato".

6.2 Il valore effettivo delle opere previste ammonta a 57.418,38 € (euro cinquantasettemilaquattrocentodiciotto/38), come evidenziato nell'allegato E (computo metrico estimativo opere di urbanizzazione)

6.3 L'importo degli oneri di urbanizzazione, così come l'importo relativo al contributo del costo di costruzione, sono quantificati nell'allegato "determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione" in coerenza ed ai sensi di quanto disposto dall'art. 44, comma 6, della LR n. 12/2005 e s.m.i.. Il soggetto attuatore, all'atto del rilascio del titolo abilitativo è tenuto al versamento dei contributi di concessione, che comprendono:

- oneri di urbanizzazione primaria pari a 15.738,37 €
(quindicimilasettecentotrentotto/37);

- oneri di urbanizzazione secondaria pari a 26.230,62 €
(ventiseimiladuecentotrenta/62);

- contributo sul costo di costruzione pari a 55.183,03 €
(cinquantacinquemilacentottantatre/03);

per un importo complessivo pari a 97.152,02 €
(novantasettemilacentocinquantadue/02).

Il tutto salvo congruagli in fase di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

Articolo 7 – Opere di urbanizzazione: affidamento dei lavori, esecuzione degli interventi, obblighi in materia di normativa antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro, vigilanza.

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

Articolo 8 – Opere di urbanizzazione: fine lavori, collaudi e presa in carico degli interventi

8.1 Le opere di urbanizzazione vengono sottoposte, se richiesto dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP) 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, nel rispetto della normativa vigente in materia.

8.2 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), dovranno svolgere le attività di rispettiva competenza, interagire, fornire la documentazione richiesta e assumere gli atti preordinati connessi e successivi al collaudo.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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 9 - Modalità e tempi di attuazione

9.1 Gli interventi oggetto della presente convenzione, dovranno essere completati entro i termini seguenti:

- a) per le parti private entro il termine massimo di 3 (tre) anni decorrenti dalla data di inizio lavori, salvo proroghe previste per legge;
- b) per le parti pubbliche entro 1 anno dalla stipula della convenzione e comunque prima del completamento delle parti private.

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

Articolo 10 - Validità del Comparto edificatorio "PCC3"

Il presente "P.d.C. Convenzionato" ha validità ed efficacia di 3 (tre) anni a partire dalla data di inizio lavori a seguito del rilascio del permesso di costruire.

Articolo 11 – Garanzie e Penali

11.1 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. 6.2, incrementato del 20,00%, pari a € 68.902,06 € (euro sessantottomilanovecentodue/06).

11.2 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.

11.3 In caso di violazione 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.

11.4 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 o al collaudo con esito positivo, nei casi di consegna anticipata.

Articolo 12 – Trasferimento degli obblighi convenzionali

12.1 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.11.

12.2 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 13 - Spese e tasse

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

13.2 Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese relative agli adempimenti catastali di cui al precedente art. 5.

13.3 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 14 - Controversie

14.1 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.