

## **INDICE**

### **Premesse**

- 1) **Oggetto della convenzione**
- 2) **Elaborati del Piano Attuativo**
- 3) **Descrizione degli interventi**
- 4) **Vincoli**
- 5) **Titolo edilizio**
- 6) **Tempistica**
- 7) **Opere di urbanizzazione**
- 8) **Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione**
- 9) **Contributo di costruzione - Esenzioni**
- 10) **Dotazione di aree per servizi - Standard-Urbanizzazioni-Cessioni**
- 11) **Varianti**
- 12) **Polizza fideiussoria - Garanzie – Inadempienze**
- 13) **Durata della Convenzione**
- 14) **Deroga – Recesso - Trasferimento degli obblighi convenzionali**
- 15) **Spese**
- 16) **Controversie - Foro competente**
- 17) **Norme finali**

## Premesso

- che tra gli obbiettivi del P.G.T. di Bene Lario, approvato con D.C.C. n. 21 del 14.10.2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n.31 del 03.08.2011, rientra quello di favorire l'insediamento di funzioni produttivo-artigianali a completamento delle attività esistenti lungo la Via Pio IX ed in continuità con il compendio comunitario gravitante perlopiù sul territorio del Comune di Grandola ed Uniti;

- che la società Immobil House snc di Giancarlo Immordino e Sancassani Marco Mario è proprietaria dei seguenti fondi individuati nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Censuario di Bene Lario:

- mappale n. 398	Ha 0.01.10	Incolto		R.D. € 0,01	R.A. € 0,01
- mappale n. 467	Ha 0.12.00	Prato	3	R.D. € 3,41	R.A. € 2,17
- mappale n. 3777	Ha 0.04.90	Prato	3	R.D. € 1,39	R.A. € 0,89
- mappale n. 3780	Ha 0.06.20	Prato	3	R.D. € 1,76	R.A. € 1,12

- che i suddetti terreni sono pervenuti alla società Immobil House snc.:

per quanto riguarda i mappali nn. 398 e 467, a seguito della compravendita a rogito del Notaio Alessandra Mascellaro di Como, e precisamente con l'atto stipulato in data 28.10.2011 –n. 16529 di Rep. e n. 9093 di Racc. registrato a Como il 03.11.2011 al n. 120174 – serie 1T;

per quanto riguarda i mappali nn. 3777 e 3780 (ex 3202), a seguito della compravendita a rogito del Notaio Ennio Dell'Era di Menaggio, e precisamente con l'atto stipulato in data 26.09.2005 –n. 4814 di Rep. e n. 10605 di Racc. registrato a Como il 19.10.2005 al n. 1535 – serie 1T;

- che una parte dei suddetti fondi, per un totale di **1.555 mq** è ricompresa nell'Ambito di Trasformazione Produttivo indicato con la sigla A.T.P. -1 nel Documento di Piano del P.G.T. di Bene Lario, ed è soggetto a pianificazione attuativa da approvarsi da parte della Giunta Comunale, ai sensi dell'Art. 14 della L.R. 12/2005;
- che la suddetta parte corrisponde complessivamente ad una percentuale pari all'84,60% della Sup. Terr. dell'Ambito, fissata dal P.G.T. in **1.838 mq**, e rappresenta la maggioranza assoluta dei valori catastali complessivi;
- che sussistono quindi i presupposti affinché la stessa società Immobil House sia pienamente legittimata alla presentazione del Piano attuativo, ai sensi dell'Art.12, comma 4, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., stante altresì la formale rinuncia alla compartecipazione dei proprietari della restante parte, corrispondente ad una Sup. Terr. di **283mq**;
- che una parte dei suddetti fondi, è altresì ricompresa negli Ambiti di interesse pubblico generale indicati, nel Piano dei Servizi del P.G.T., con la sigla A.P.G.n. 1 (standard

galleggiante da reperirsi all'interno del perimetro del suddetto Piano attuativo), nonché con la sigla A.P.G.e. 4 (esistente, destinato a parcheggio per mq 497) e con la sigla A.P.G. r. 2 (esistente riconosciuto, destinato a parcheggio per mq 267);

- che la stessa società è inoltre proprietaria dell'edificio artigianale esistente individuato nel Foglio n. 12 del Catasto Fabbricati del Censuario di Bene Lario con la particella n. 3776, articolato su due livelli, con una Sup. catastale di 667mq;
- che la società Immobil House snc, ha presentato una Proposta di Piano Attuativo sulla base dell'Art.18.2 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, in particolare della Scheda dell'Ambito A.T.P. 1, riportante le prescrizioni con i dati dimensionali, i parametri urbanistici-edilizi e gli aspetti tipologici e formali dell'intervento;
- che la suddetta Proposta è stata redatta dall'Arch. Paolo Genovese, con studio a Porlezza, Via lungolago Matteotti n. 21-b, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Como al n. 918;
- che il Comune di Bene Lario ha adottato con D.G.C. n.....del.....il Piano Attuativo di che trattasi e che, ai sensi dell'Art. 14 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. , gli atti e gli elaborati relativi, comprensivi della della presente Convenzione, sono stati liberamente depositati presso gli uffici comunali dal.....al.....affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare nei 15 giorni successivi eventuali osservazioni;
- che il Piano Attuativo è stato definitivamente approvato con D.G.C. n.....del..... e che la sua concreta attuazione sarà regolata dalla presente Convenzione della quale le premesse, fanno parte integrante e sostanziale;

**Tutto ciò premesso, tra i sottoscritti:**

....., Responsabile del Servizio Tecnico edilizia privata del Comune di Bene Lario, investito dei poteri di rappresentanza dello stesso in virtù di .....ai sensi di .....ecc.

**Immordino Giancarlo**, nato a Valsolda (Co) il 27.03.1969 (C.F.:MMR GCR 69CO27 C936Z) e **Sancassani Marco Mario**, nato a Gravedona (Co) il 08.09.1968 (C.F.:SNC MCM 68P08 E151J), d'ora in avanti denominati anche "*soggetti attuatori*" in qualità di legali rappresentanti della società Immobil House snc, con sede a Porlezza, Via Fratelli campioni n. 31 ( C.F.- P.I. 02664030133), d'ora in avanti denominata anche "*società attuatrice*" **si stipula e conviene quanto segue:**

- **1) Oggetto della convenzione**

Costituisce oggetto della presente convenzione, l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione A.T.P. 1 in località La Santa, lungo Via Pio IX, da parte della società Immobil House snc, che si obbliga a realizzare un intervento a prevalente destinazione produttivo-artigianale così come indicato negli elaborati del Piano attuativo approvato, conformemente alle N.T.A. del P.G.T. ed alla vigente normativa urbanistico-edilizia;

- **2) Elaborati del Piano Attuativo**

Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati testuali e grafico-progettuali, fatte salve le possibilità di eventuali successive varianti date dall'Art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:

**Elaborati testuali**

- **A)** Relazione tecnico-illustrativa –.....Luglio 2017
- **B2)** Schema di convenzione –.....Aggiornam. Ottobre 2019
- **C)** Documentazione fotografica –.....Luglio 2017
- **D)** Titoli di proprietà e legittimazione –.....Luglio 2017;
- **E)** Visure catastali –..... Luglio 2017
- **F)** Norme tecniche attuative integrative –..... Luglio 2017
- **G)** Studio di prefattibilità tecnico-ambientale – .....Luglio 2017
- **H1)** Preventivo sommario opere di urbanizzazione e Quadro economico –Aggiornam. Marzo 2019
- **I2)** Standards e Contributo di costruzione: Tabelle e conteggi –.....Aggiornam. Ottobre 2019
- **L)** Relazione paesaggistica: Impatto paesistico ed incidenza del progetto urbanistico
- **M1)** Cessioni e Monetizzazioni - Note illustrative –..... Aggiornam. Ottobre 2019

**Elaborati grafico – progettuali – Luglio 2017**

**Situazione esistente - Inquadramento urbanistico-territoriale e paesaggistico-ambientale:**

- **1)** Corografia - Estratti C.T.R. Varie scale
- **2)** Inquadramento territoriale: Estratti vari Varie scale
- **3)** Inquadramento urbanistico: Estratti del P.G.T. 1:2000
- **4)** Inquadramento paesaggistico: Estratti del P.T.R. e del P.T.C.P. Varie scale
- **5)** Inquadramento paesaggistico-ambientale:  
Estratti del P.G.T. e dello Studio geologico 1:2000/5000
- **6)** Plano-altimetria di rilievo con urbanizzazioni esistenti 1:200

**Situazione prevista - Progetto urbanistico:**

- **7)** Plano-volumetria generale dell'intervento: 1° e 2° livello 1:200
- **8)** Profili e sezioni schematiche 1:200
- **9)** Plano-altimetria con opere di urbanizzazione 1:200
- **10)** Planimetria con aree a standard e da cedere 1:400
- **11)** Caratterizzazione dell'intervento

- **3) Descrizione degli interventi**

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione da parte della società attuatrice di un edificio avente una S.l.p. di **960mq** per una volumetria complessiva di **4.080mc**, stante l'altezza massima di 8,50m, a fronte di una volumetria massima costruibile afferente la proprietà

della stessa società attuatrice di **6.742mc**, derivante dall'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi del P.G.T.

Il progetto urbanistico contempla altresì tutte le necessarie dotazioni di servizi ed impianti afferenti le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché i sottoservizi e gli allacciamenti alle reti canalizzate, così come indicato negli elaborati progettuali;

- **4) Vincoli**

L'ambito in oggetto è soggetto a vincolo ambientale ai sensi del DLgs n. 42/2004, cosiddetto Codice Urbani e ss.mm.ii., ricadendo nella fascia dei 150m di distanza dal Binadone, mentre non è interessato dalla fascia di rispetto idraulica dello stesso canale, facente parte del Reticolo Idrico Minore, né dal vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1923 e ss.mm.ii., né da altri vincoli sovraordinati aventi ricaduta sul piano urbanistico-edilizio;

- **5) Titolo edilizio**

Gli interventi previsti, sia per quanto riguarda l'edificio che per le opere di urbanizzazione, verranno realizzati sulla scorta dei progetti edilizi che saranno approvati con Permesso di Costruire da parte del Comune di Bene Lario e/o asseverati con S.C.I.A., sulla base della legislazione e della normativa urbanistico-edilizia vigente ed in conformità al Piano attuativo approvato, previo acquisizione dei pareri della Commissione edilizia e della Commissione per il paesaggio;

- **6) Tempistica**

La realizzazione dell'edificio dovrà essere preceduta, o essere contestuale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla sua completa autonomia strutturale e funzionale, tenuto conto della diversa durata temporale dei titoli edilizi rispetto alla durata della presente Convenzione;

- **7) Opere di urbanizzazione**

La società attuatrice si obbliga, contestualmente, a realizzare nell'ambito A.T.P. 1 e nelle aree di proprietà anche esterne all'Ambito ed individuate dal Piano dei Servizi quali aree a standard (A.P.G.n 1 – A.P.G. e 4 – A.P.G. r. 2) , le seguenti opere costituenti le urbanizzazioni cosiddette primarie, per un importo presunto di € 25.000,00, oltre I.V.A. del 10%, come risultante dal Preventivo sommario (Elab. H1):

- Nuova viabilità primaria

- Sottoservizi lungo la viabilità con allacciamenti in Via Pio IX

Parimenti, la stessa società si obbliga a realizzare nell'ambito A.T.P. 1 e nelle aree di proprietà anche esterne all'Ambito ed individuate dal Piano dei Servizi quali aree a standard (A.P.G.n 1 – A.P.G. e 4 – A.P.G. r. 2) le seguenti opere costituenti le urbanizzazioni cosiddette secondarie, per un importo presunto di € 56.000,00, oltre I.V.A. del 10%, come risultante dal Preventivo sommario (Elab. H1):

- Parcheggio pubblico
- Viabilità pubblica
- Isola ecologica per contenitori soprassuolo
- Verde alberato di schermo e/o mitigazione

- **8) Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è soggetta a Permesso di costruire gratuito ai sensi dell'Art. 17, comma 3-lett. c del D.P.R. 380/2001, secondo il procedimento dell'Art. 38 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. e le stesse saranno eseguite nel rispetto delle attuali discipline tecniche e normative di settore, coerentemente al progetto allegato alla presente Convenzione.

Le suddette opere, saranno affidate ai sensi della normativa vigente in materia, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 36 c.4 del nuovo Codice degli appalti di cui al D.Lgs 18.04.2016 n. 50;

Il collaudo tecnico-amministrativo e tecnico-strutturale delle opere di urbanizzazione eseguite sarà curato dal Comune di Bene Lario, che nominerà il collaudatore entro 30 giorni dall'inizio delle stesse con oneri a carico del soggetto attuatore e dovrà essere effettuato entro 3 mesi dall'ultimazione delle stesse opere di urbanizzazione, prima dell'ultimazione dell'edificio e comunque prima della richiesta del Certificato di agibilità, nel periodo di validità del Permesso di Costruire.

Il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato, ai fini dell'emanazione del Permesso di costruire, prima di quello relativo all'edificio previsto, che potrà essere rilasciato solo successivamente, così come successiva dovrà essere l'efficacia dell'eventuale S.C.I.A.

Dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo delle stesse, il progetto esecutivo dovrà essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati "*as built*" che rappresentino effettivamente quanto realizzato, in particolare per quanto riguarda le reti canalizzate interrate.

- **9) Contributo di costruzione - Esenzioni-**

Le parti danno atto che, fermo restando che la quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'Art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., non è dovuta per le destinazioni funzionali previste, e valutato altresì che l'importo complessivo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che ammonta ad € 89.000,00 (oltre alle somme a disposizione per IVA, spese tecniche ecc...) è superiore a quello dovuto al Comune per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primari e secondari (in base alle vigenti tabelle) e considerate le possibilità di scomputo ( ai sensi dell'Art. 45 c.1 della L.R. 12/2005 e s.m.i ) la quota-parte di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, non sarà dovuta;

La verifica delle opere e la loro contabilizzazione in sede di collaudo, ai fini dei suddetti scomputi, potrà eventualmente determinare ulteriori compensazioni a carico della società attuatrice.

- **10)Dotazione di aree per servizi – Standard – Urbanizzazioni – Cessioni – Monetizzazioni**

La società attuatrice, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a **parking pubblico per mq306**, oltre all'**isola ecologica di mq33**, una volta realizzate e collaudate.

Allo stesso modo si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate alla **viabilità pubblica per mq52** (32+20) ed a **verde per mq52** (22+30), oltre alla restante parte di **viabilità primaria di uso pubblico per mq58** (50+8).

La quota-parte della dotazione a standard di cui all'Art. 11 delle N.T.A., per le destinazioni produttive nei Piani attuativi, non reperita all'interno dell'Ambito, e quindi non ceduta, pari a mq 96 (10% x 960) sarà reperita nell'ambito APGr.

**Le aree di proprietà che il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, una volta trasformate ed urbanizzate, ammontano quindi complessivamente a mq501, di cui mq443 per urbanizzazioni secondarie (a standard) e mq58 per viabilità primaria.**

**L'importo delle monetizzazioni relative alle aree a standard non cedute (mq 303), al netto delle dovute compensazioni, sarà pari ad € 5.250,00.**

La dotazione di cui all'Art. 10 delle N.T.A. relativa agli spazi a parcheggio, aggiuntivi rispetto a quelli pubblici e funzionali alla destinazione produttivo-artigianale, in misura di 1 posto-auto ogni 80mq di SIp (ovvero  $960/80 = 12$  posti auto), saranno reperiti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio artigianale previsto.

Qualora nella fase esecutiva e/o di collaudo, si dovesse rilevare una minore superficie delle aree e questa risultasse inferiore, la differenza potrà essere monetizzata.

La cessione delle suddette aree avverrà per atto pubblico, direttamente da parte del soggetto attuatore, una volta collaudate le opere sulle aree oggetto di cessione con spese per frazionamenti catastali, notarili e fiscali a proprio carico, sollevando l'Amministrazione comunale da ogni onere in merito ad eventuali contenziosi con le proprietà confinanti.

La stessa cessione avverrà senza riserva alcuna o vincolo per l'Amministrazione comunale e le aree dovranno essere libere da pesi, vincoli e gravami di qualsiasi natura.

Allo stesso modo passeranno contestualmente alla proprietà pubblica le opere di urbanizzazione primarie e le reti canalizzate del comparto in oggetto, afferenti le aree in cessione, allacciate alle pubbliche utenze già esistenti ovvero con le necessarie caratteristiche tecniche nel caso in cui i sottoservizi previsti siano solo predisposti, ai fini di un loro futuro allacciamento.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute e delle opere afferenti realizzate sarà a carico dell'Amministrazione comunale a decorrere dal suddetto trasferimento di proprietà, sollevando il soggetto attuatore da ogni onere e responsabilità in tal senso, che a sua volta si assumerà gli stessi oneri di manutenzione relativamente alle aree a standard non cedute e dei sotto servizi afferenti.

- **11)Varianti**

In fase esecutiva potranno essere apportate varianti nei limiti ed ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., e così come previsto nelle Norme tecniche attuative integrative.

- **12)Polizza fideiussoria . Garanzie - Inadempienze**

La società Immobil House snc, fornirà all'atto della stipula della presente Convenzione, una polizza fideiussoria di € 89.000,00, pari all'importo stimato per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione (oltre alle somme a disposizione per IVA, spese tecniche ecc...), prestata fino alla data del loro positivo collaudo, ai fini della cessione al Comune, a garanzia della loro regolare esecuzione e dell'esatto adempimento delle obbligazioni patrimoniali derivanti.

La polizza dovrà prevedere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta da parte del Comune, così come l'espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per la stessa Amministrazione comunale.

La fideiussione potrà essere ridotta proporzionalmente alla progressiva esecuzione delle opere di urbanizzazione, previo certificazione da parte del direttore dei lavori e del collaudatore, salvo essere definitivamente svincolata a seguito del collaudo finale delle stesse opere.

Il Comune potrà disporre nel modo più ampio della cauzione, dopo formale diffida ad adempiere e messa in mora, per l'esecuzione diretta delle suddette opere, ovvero, una volta accertate eventuali inadempienze da parte dell'operatore, anche per sopperire eventualmente alle obbligazioni patrimoniali nascenti dalla presente Convenzione, compreso il risarcimento di eventuali maggiori oneri necessari, compresi gli obblighi relativi alle previste cessioni.

- **13)Durata della Convenzione**

La presente Convenzione ha la durata di 10 anni a decorrere dalla data di stipula, prorogabili d'accordo entrambe le parti.

- **14)Deroga – Recesso - Trasferimento degli obblighi convenzionali**

Il soggetto attuatore si è dichiarato in grado di assumere gli obblighi contenuti nella presente Convenzione, per i quali si impegna nei confronti del Comune, per sé, suoi successori ed aventi causa.

Gli obblighi assunti con la presente Convenzione potranno essere trasferiti agli acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo, in parte o in toto, a condizione che gli stessi prestino al Comune le medesime garanzie offerte dal soggetto attuatore.

Nel caso di trasferimento parziale, il soggetto attuatore resterà comunque solidalmente obbligato nei confronti dell'Amministrazione comunale sulla base delle garanzie già prestate.



- **15)Spese**

La società attuatrice assume a proprio carico tutte le spese , le imposte e le tasse, ovvero oneri notarili, fiscali e catastali inerenti e derivanti dalla stipula della presente Convenzione, avvalendosi delle agevolazioni fiscali vigenti di cui alla Legge.....; compresi gli oneri di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, così come tutte le spese occorrenti per il rispetto delle obbligazioni assunte per l'attuazione del Piano;

- **16)Controversie - Foro competente**

Eventuali controversie sull'interpretazione e l'attuazione della presente Convenzione, che non si risolvano d'intesa tra le parti, saranno definite presso il Tribunale di Como;

Le parti eleggono fin d'ora il loro domicilio, rispettivamente presso il Municipio e presso la sede aziendale della società attuatrice.

- **17)Norme finali**

Per tutto quanto non previsto dalla presente Convenzione si farà riferimento ai criteri ed ai parametri di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., all'Art. 46 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. nonché alle vigenti norme nazionali, regionali e locali applicabili in materia;

Letto, confermato e sottoscritto.

Bene Lario lì, .....

**Il Responsabile del Servizio Tecnico**

---

**Immobil House snc**

---