

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**COMUNE DI PORLEZZA**

**Provincia di Como**

**PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO "EX ALBERGO REGINA"**

**Artt. 27 e segg. L. 457/1978 – art. 40 bis L.R., 12/2005**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ..... del mese di ....., in  
....., avanti a me Notaio, dott. Sono personalmente  
comparsi i signori:

da una parte:

–....., nato a ..... il ....., domiciliato per la carica presso la sede municipale, che  
interviene, agisce e stipula nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico, in  
rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Porlezza (Co), con sede Via  
Garibaldi 66,22018 Porlezza (CO) – P.IVA: 00542250139 – C.F: 00542250139.; ai sensi  
dell'art. 107, comma 3, lettera c), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e del decreto  
sindacale n° .....del .....

(di seguito, anche: *il Comune*)

–**Immobiliare Lago del Ceresio SrL** con sede a Porlezza (Co), Via Osteno n. 1  
C.F./P.IVA.:01861700134), qui rappresentata dalla signora **Ortalli Simona**, nata a  
Gravedona (Co) il 05.12.1967, residente a Carlazzo (Co) in Via Paradiso di Oc n. 116 (C.F.:  
RTLSMN67T45E151M), nella sua qualità di Amministratore unico, autorizzato al seguente  
atto in base ai poteri conferitegli dallo Statuto sociale (di seguito anche **Soggetto attuatore**)

**Premesso**

**In primo luogo**

**A** – Il Comune di Porlezza è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con  
decreto commissariale n. 1 del 19.6.2015, modificato a seguito della variante puntuale  
approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 23.07.2020 e pubblicata sul

BURL n° 46 del 11.11.2020.

**B** – La società Immobiliare Lago del Ceresio S.r.L. è proprietaria degli immobili catastalmente distinti al foglio n. 6, censuario di Porlezza, mappali nn. 48 – 49 - 50 - 52 - 53 - 2683.

Il compendio immobiliare è pervenuto alla società Immobiliare Lago del Ceresio S.r.L. in forza di atto di fusione a rogito del Notaio Stefano Leoni di Porlezza (Co) del 19.09.2014 repertorio n°.89099/17547.

**C** – Gli immobili di cui sopra sono contrassegnati nelle schede del P.G.T. vigente relative ai fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione, coi nn. 135 (fabbricato su via Sammichele) e 167 (fabbricato principale fronte lungo lago di via G. Matteotti), cui è stata attribuita la categoria di intervento C5 “ristrutturazione urbanistica” che ai sensi dell’art. 44.6.5 delle N.T.A. del Piano delle Regole riguarda edifici e manufatti privi di valore architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l’ambiente circostante, condizioni che consentono anche la demolizione e ricostruzione dell’immobile senza rispetto della sagoma preesistente, previa approvazione di un piano di intervento urbanistico preventivo.

Questo è individuato nel piano di recupero previsto dall’art. 28 e segg. della legge 457/1978 e s.m.i., considerato che:

- in forza dell’art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole, i nuclei di antica formazione sono individuati come zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell’artt. 27 e segg. della legge 457/1978;

- l’espressa assimilazione dei nuclei di antica formazione alle zone A del D.M. 2.4.1968 n. 1444, richiede ai sensi dell’art. 2 bis comma 1-ter del DPR 380/2001 che la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti avvenga esclusivamente nell’ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati.

**D** – Il comparto in oggetto non è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., né a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e s.m.i., né ad altri vincoli sovraordinati aventi ricaduta sul piano urbanistico-edilizio.

### **In secondo luogo**

**A** – La società Immobiliare Lago del Ceresio S.r.L., a seguito di avviso pubblicato dal Comune in data 29.6.2020, ha presentato in data 14.07.2020 al prot. n.6288 istanza ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., per includere il comparto in oggetto, come sopra individuato, nell'elenco degli immobili dismessi con criticità così da poter usufruire della disciplina regionale in materia di rigenerazione urbana di cui alla L.R. 18/2019.

**B** – Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 16 del 30.6.2021, sulla base della relazione illustrativa predisposta dal tecnico urbanista all'uopo incaricato e registrata al prot. 5458 del 16.6.2021, ha approvato l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005 come integrata dalla L.R. 18/2019, includendovi anche le aree e gli immobili distinti ai mappali nn. 48 – 49 - 50 - 52 - 53 - 2683 di proprietà della Società Immobiliare Lago del Ceresio S.r.L., altresì indicando:

- di assegnare il termine massimo di 5 anni per presentare la richiesta di piano attuativo o di titolo edilizio ai sensi del comma 4 art. 40 bis L.R. 12/2005;
- di fissare la percentuale massima di incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto per la zona nel limite massimo del 20% ai sensi del comma 5 art. 40 bis L.R. 12/2005;
- di richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standards), corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso, come previsto dal comma 5 dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005.

### **In terzo luogo**

**A** – La Società Immobiliare Lago del Ceresio s.r.l. in data 09.03.2023 prot. n. 2533 ha depositato domanda di approvazione del piano di recupero denominato “comparto ex Albergo Regina” ai sensi degli artt. 28-31 della legge 457/1978 e dell'art 14 L.R. 12/2005, con la relativa documentazione sulla base del progetto redatto dallo studio tecnico associato FOLIATELIER con sede in Milano via Pozzuoli n. 9 (P.IVA – 12247640969), in persona dell'arch. Simone Marigosu Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di **Lecco**

al n. 1110 con recapito professionale a presso lo studio tecnico pec  
simone.marigosu@archiworldpec.it;

**B** – Il progetto di recupero e di ristrutturazione urbanistica del comparto in esame è stato predisposto in conformità al P.G.T. vigente ed in attuazione della disciplina di cui all'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005, come applicata dal Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16/2021.

**C** – Il progetto prevede:

- la demolizione del fabbricato ex albergo Regina ai mappali 48-52-53-26834 (scheda PGT n. 167 n.a.f.);

- la demolizione del fabbricato ai mappali nn. 49-50 (scheda PGT n. 135 n.a.f.);

- la ricostruzione, in luogo dei fabbricati demoliti, di un fabbricato di n. 5 piani totali fuori terra per una volumetria complessiva di mc. 4.966,64= pari al volume esistente (mc. 4.479,19=) incrementato della percentuale del 10,88% in attuazione dell'art. 40 bis, comma 5, L.R. 12/2005 e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 16/2021 di cui: il piano terra per una s.l.p. di mq. 212,04= e volumetria di mc. 890,54= a destinazione commerciale ed i piani primo, secondo, terzo ed ultimo sottotetto per una s.l.p. di mq. 1179,77= e volumetria di mc. 4076,10= a destinazione residenziale, oltre ad un piano interrato per autorimesse di mq. 391,00= ed un manufatto accessorio collegato a quello principale con una passerella area per l'accesso alle nuove unità residenziali ed alle autorimesse interrato (vano scala – ascensore – piattaforma monta-auto);

- la realizzazione di un percorso pedonale della larghezza di mt. 3 da concedere in uso pubblico al Comune di Porlezza con funzione di collegamento tra il lungolago Matteotti, ed il centro storico, per realizzare un percorso in continuità con le previsioni di cessione delle aree di cui alle convenzioni urbanistiche del 17.12.2012 rep. N. 86259-15505 e del 11.10.2010 rep. N. 82188-12511;

- la realizzazione di un porticato pedonale al piano terra asservito all'uso pubblico;

#### **In quarto luogo**

**D** – Il progetto di Piano Attuativo è stato sottoposto all'esame della Commissione Paesaggio che si è espressa sull'Esame dell'Impatto Paesistico con il seguente parere favorevole nella seduta del 16.03.2023, così come comunicato con lettera del 04.04.2023 prot.n.3426, inoltre la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole in data 06/07/2023.

**E** – Con deliberazione di Giunta comunale n. ....del .... il piano è stato adottato, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con i relativi atti depositati presso l'ufficio segreteria dal ..... e pubblicato per i successivi 15 giorni per la presa visione ed i conseguenti 15 giorni sino al ..... per la formulazione delle osservazioni.

Con la deliberazione di Giunta comunale n. ....del ....., si è provveduto in via definitiva, a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, all'approvazione del piano di recupero "Ex Albergo Regina"

**F** – La sua concreta attuazione sarà regolata dalla presente convenzione, da traspirarsi in un atto notarile in forma pubblica, regolarmente registrato e trascritto.

La sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune di Porlezza costituisce a tutti gli effetti Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione del presente piano attuativo.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti

### **STIPULANO E CONVENGONO**

quanto segue:

#### **ART. 1 – PREMESSE**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.

#### **ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI**

2.1. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

2.2. Il Piano di Recupero dovrà essere attuato in conformità a quanto contenuto nelle previsioni dei suoi documenti ed elaborati tecnici, con particolare riferimento alle clausole della presente convenzione,

Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle Norme Tecniche d'Attuazione e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti comunali ed il Piano di Governo del Territorio vigente in Comune di Porlezza.

2.3 - Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano di Recupero, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi titoli abilitativi edilizi.

### **ART. 3 – PRESCRITTIVITÀ DEL PIANO DI RECUPERO**

3.1 – Il soggetto attuatore per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo potrà realizzare, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti di cui al successivo art. 4 costituenti nel loro complesso il Piano di Recupero, interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, come definiti e precisati nelle allegate tavole progettuali e Norme Tecniche di Attuazione, per una superficie lorda di pavimento (s.l.p.) complessiva fuori terra pari a mq. 1391,81= ed una volumetria pari a mc. 4966,64 secondo l'impostazione planivolumetrica riportata in dettaglio nell'allegate tavole SD-504, SD-505, SD-506, SD-507 – Calcoli progetto e secondo le prescrizioni specifiche dell'allegato relazione tecnica con i seguenti limiti per destinazione d'uso:

- residenza, s.l.p. massima pari a mq. 1179,77 – volumetria massima mc. 4076,10;
- commerciale, s.l.p. massima pari a mq. 212, 04 – volumetria massima pari a mc. 890,54.

L'attuatore potrà inoltre realizzare nell'interrato del compendio di sua proprietà e nell'area in diritto di superficie, n.12 posti auto oltre ai relativi spazi di manovra ed accesso, spazi accessori (vano scale ed ascensore, monta auto, locali tecnici).

Ai fini delle altezze e distanze consentite, trova applicazione il disposto di cui all'art. 2 bis, comma 1 ter del DPR 380/2001 secondo cui gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e

con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti

#### **ART. 4 - ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO**

4.1 – Gli elaborati grafici a seguito elencati, sono rappresentativi degli interventi previsti dal Piano di recupero che si intendono realizzare nell'ambito del compendio "ex Albergo Regina". Tali elaborati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; gli stessi non sono materialmente allegati alla convenzione, ma debitamente sottoscritti dal progettista sono depositati nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune; e copia analogica dell'originale viene rilasciata dal Comune alla Immobiliare Lago del Ceresio S.R.L.

4.2 – Elenco elaborati:

- Istanza approvazione P.A.;
- Titolo di proprietà;
- Verifica fattibilità geologica;
- Schema di convenzione;
- Relazione tecnica;
- Relazione impatto paesaggistico;
- SD-101 Elenco elaborati;
- SD-102 Mappa catastale;
- SD-103 Estratto PGT vigente;
- SD-104 Stralcio aerofotogrammetrico;
- SD-105 Planimetria catastale;
- SD-106 Fotografie stato attuale;
- SD-107 Stato attuale – planimetria;
- SD-108 Stato progetto – planimetria;
- SD-201 Stato attuale – pianta piano terra – piano primo;
- SD-202 Stato attuale – pianta piano secondo – piano terzo;
- SD-203 Stato attuale – pianta piano copertura;
- SD-204 Stato attuale – prospetti;

- SD-205 Stato attuale – sezioni AA' - BB' ;
- SD-501 Calcoli esistente – pianta piano terra – piano primo;
- SD-502 Calcoli esistente – pianta piano secondo – piano terzo;
- SD-503 Calcoli esistente – sezione AA – sezione BB;
- SD-504 Calcoli progetto – pianta piano interrato – piano terra;
- SD-505 Calcoli progetto – pianta piano primo – piano secondo;
- SD-506 Calcoli progetto – pianta piano terzo – piano quarto;
- SD-507 Calcoli progetto – sezione AA;
- SD-508 Calcolo cessione – piano interrato – piano terra;
- SD-509 Verifica volume 20% fuori sagoma;

#### **ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI INTERESSE PUBBLICO**

5.1 – Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a proprie cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, ovvero “opere di viabilità”:

- opere funzionali per il completamento delle aree/piazze per la riduzione del sedime dei fabbricati (ovvero cessioni al Comune) e la realizzazione di marciapiedi.
- marciapiede pedonale coperto in fregio alla via Matteotti.

5.2- Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a proprie cura e spese, le seguenti opere di interesse pubblico, ovvero “percorso pedonale al piano terra e portici da adibire ad uso pubblico”:

- formazione di percorso pedonale al piano terra del nuovo fabbricato a collegamento tra il lungolago Matteotti ed il centro storico per realizzare un percorso in continuità con le previsioni di cessione delle aree di cui alle convenzioni urbanistiche del 17.12.2012 rep. n. 86259-15505 e del 11.10.2010 rep. n. 82188-12511.

Le suddette opere sono rappresentate nella Tavola SD-508 nonché nel computo metrico estimativo.

5.3 - I sotto servizi esclusivamente funzionali agli interventi edilizi previsti dal Piano di recupero resteranno a carico del soggetto attuatore e dovranno essere completati prima della presentazione della SCAGI relativa a ciascun intervento edilizio.



**ART. 6 – DOTAZIONE DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI --  
DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI - CESSIONI E  
MONETIZZAZIONE**

**6.1** – Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e delle previsioni del P.G.T., le **aree per servizi** ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano sono quantificate in modo da soddisfare la dotazione minima di aree per i servizi comunali, prevista dall'art. 23 delle disposizioni normative del P.G.T., calcolata per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso e verificato nella misura di mc. 487,45= e di mq. 162,48= pari al 10,88 % della volumetria esistente e quindi determinata in **complessivi mq. 77,14=** di cui mq. 48,01= per la parte a destinazione residenziale e mq. 29,13= per la parte commerciale come da conteggio verifica aree a standard (allegato relazione tecnica).

**6.2.** Il Piano di recupero prevede l'acquisizione in "**diritto di superficie**" nel sottosuolo di aree di proprietà comunale site in via Sammichele per la realizzazione di autorimesse private a servizio delle realizzande unità residenziali per una superficie complessiva **pari a 69,67 mq.** il tutto come rappresentato rispettivamente con la lettera A nella tavola SD-508.

**6.3.** La dotazione di standard di mq. 77,14 e l'acquisizione delle aree di cui al precedente punto 6.2 per un totale di mq. **146,81**, sono parzialmente compensati dalla cessione in uso pubblico del "percorso pedonale al piano terra del nuovo fabbricato a collegamento tra il lungolago Matteotti ed il centro storico" **per mq 45,10** del "porticato pedonale" **per mq. 64,50** e della cessione, con mantenimento del diritto di superficie, di una porzione d'area risultante dalla demolizione degli esistenti fabbricati per **mq. 21,73** per una superficie complessiva di **131,33 mq.** il tutto come rappresentato rispettivamente con le lettere C-F, B-D e E-G nella tavola SD-508.

**6.4.** Il Soggetto Attuatore, o suo successore e/o avente causa a qualsiasi titolo, si impegna a cedere al Comune, con separato atto notarile a suo carico, le aree in di cui al precedente *punto 6.3.* così come deriveranno da frazionamento e identificazione catastale. Contestualmente il Comune si impegna a cedere, nel medesimo atto notarile suddetto, le aree di cui al precedente *punto 6.2.* così come deriveranno da frazionamento e identificazione

catastale-al Soggetto Attuatore, o suo successore e/o avente causa a qualsiasi titolo.

**6.5.** La differenza pari a mq. **15,48** è oggetto di monetizzazione ed il soggetto attuatore si obbliga a versare la somma di **€. 53.23/mq**, pari ad **Euro 824,00 (ottocentoventiquattro)** al momento della stipula della convenzione in forma pubblica.

**6.6.** La dotazione minima di parcheggi pubblici, prevista dall'art. 23.1 delle Disposizioni normative del P.G.T., per le destinazioni previste nel Piano, ammonta complessivamente a n. 13 posti auto per una superficie complessiva di mq. 162,50= di cui n. 9 posti auto per le unità residenziali e n. 4 posti auto per la superficie commerciale come da conteggio di verifica dotazione art. 23.1. (allegato relazione tecnica), superficie che il soggetto attuatore si obbliga a monetizzare alla sottoscrizione della presente convenzione nella somma di €. 101.06/mq, pari ad Euro 16.422,25 (sedecimilaquattrocentoventidue/25).“

**6.7.** Ai sensi dell'art. 35 delle NTA del P.G.T., la dotazione di parcheggi pertinenziali a servizio delle unità residenziali e commerciali in progetto ammonta a n. totali 17 posti e ad una superficie complessiva di mq. 496,66 come indicato nell'allegata relazione.

La dotazione in progetto prevede n. 12 posti auto per una superficie complessiva di mq. 391. Il soggetto attuatore si obbliga a monetizzare le differenze sia di superficie che di nr. di posti auto non realizzati pari a mq. 168,16 (mq.105,66 + mq.62,50) e, quindi a versare la somma di Euro 101.06/mq pari ad Euro 16.994,25 “sedecimilanovecentonovaquattro/25 “.

**6.8.** Gli importi delle monetizzazioni sono eventualmente rivalutabili in fase di ottenimento dei titoli edilizi abilitativi. I valori delle monetizzazioni, di cui sopra, sono stati calcolati dall'U.T.C. sulla base di valori già attribuiti ad eltri interventi similari e rivalutati secondo gli indici Istat attuali, il tutto in relazione a quanto disposto dall'art. 46, comma 1 lett. a) della L.R. 12/2005 e s.m.i. ed alla normativa del P.G.T. vigente.

**6.9.** Il soggetto attuatore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la disponibilità delle aree e degli immobili dichiarati in premessa, di cui è previsto l'asservimento ad uso pubblico; tutte le spese connesse alla esatta individuazione catastale delle aree ed al loro frazionamento ove necessiti sono a carico del soggetto attuatore.

**6.10.** La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite all'uso pubblico rimarrà

in capo al soggetto attuatore sollevando il Comune di Porlezza da ogni onere e responsabilità in tal senso.

#### **ART. 7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo al pagamento degli oneri primari e secondari e del costo di costruzione, secondo le tabelle comunali vigenti, al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio e/o all'assenso della SCIA alternativa al Permesso di Costruire a seguito della emanazione del relativo avviso di pagamento.

Sono fatte salve le riduzioni e le agevolazioni previste dalla normativa statale e regionale per qualsiasi causa ed in particolare in tema di interventi sugli edifici esistenti, e di recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione.

La quota del contributo di costruzione, relativa agli oneri primari e secondari verrà scomputata, sino alla concorrenza, dai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di interesse pubblico di cui al precedente art. 5.

La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione non scomputata dal costo di realizzazione delle opere di cui al punto 5, verrà versata al momento del rilascio del titolo abilitativo secondo la disciplina e le modalità ed i tempi previsti dal Comune.

8.3 Sono, a carico del soggetto attuatore, tutti gli oneri relativi all'allacciamento agli impianti e reti tecnologiche pubbliche esistenti, senza alcun onere da parte del Comune di Porlezza. Gli scarichi dei nuovi insediamenti saranno conformi alle disposizioni della L.R. n° 62/1985, art. 36, e successive modifiche e integrazioni.

#### **ART. 8 – TITOLI EDILIZI**

Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione, il soggetto attuatore e/o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo possono presentare domanda per ottenere il permesso per costruire o titolo abilitativo equipollente, per l'edificazione in conformità al Piano di Recupero, che sarà rilasciato subordinatamente alla registrazione e trascrizione della presente convenzione ed al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Come già stabilito all'art. 8, dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputati i costi delle opere di urbanizzazione di interesse pubblico

direttamente realizzate dal soggetto attuatore e/o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello accertato sulla base del progetto esecutivo approvato al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere stesse; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico del soggetto attuatore.

#### **ART. 9 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI – DURATA DELLA CONVENZIONE**

Il soggetto attuatore ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto della presente convenzione, potranno realizzare gli interventi edilizi previsti nel Piano di recupero con le destinazioni d'uso consentite, sino al raggiungimento dei parametri massimi come meglio descritto nell'apposita scheda normativa urbanistica e come rappresentati negli elaborati tecnici.

In fase di attuazione del piano potranno essere consentite le modificazioni planivolumetriche ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni ed in particolare di quanto disposto dall'art.14, comma 12, della L.R. n° 12/2005.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e della Legge n.1150/42 la presente convenzione urbanistica ha durata e validità di anni dieci decorrenti dalla sua sottoscrizione in forma pubblica.

#### **ART. 10 – TRASFERIMENTO A TERZI**

Il soggetto attuatore si impegna all'assolvimento di tutte le obbligazioni previste dalla presente convenzione per loro stessi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo.

In caso di trasferimento anche parziale, a qualsiasi titolo del diritto di proprietà delle aree, oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa e ciò indipendentemente da diverse o contrarie volontà delle parti interessate, patti o clausole contrattuali, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree suddette, con specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, il lottizzante dovrà rendere noti agli acquirenti tutti gli obblighi e gli

oneri derivanti dalla presente, che dovrà essere espressamente richiamata ed allegata all'atto di trasferimento.

Il soggetto attuatore ed i singoli acquirenti saranno solidalmente responsabili verso il comune per tutti gli obblighi derivanti dalla presente.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree di cui alla presente convenzione, le garanzie dal soggetto attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che l'acquirente abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione.

#### **ART. 11- GARANZIE ED INADEMPIENZE**

A garanzia della corretta e tempestiva esecuzione delle opere pubbliche di cui al precedente articolo 5, nonché di ogni impegno assunto con la presente convenzione, il soggetto attuatore ha presentato, rispettivamente, polizza fideiussoria assicurativa n.....del ..... rilasciata da .....per l'importo lavori di €. 35.732,76 oltre iva al 10% per un totale di Euro 39.306,04, il tutto e come da Computo Metrico Estimativo.

La suddetta fideiussione costituisce garanzia per l'esecuzione delle opere di interesse pubblico con le relative spese tecniche, di cui all'art. 5, opere da realizzare utilizzando, a scomputo, sino alla concorrenza l'ammontare del contributo di costruzione per oneri primari e secondari.

La garanzia fideiussoria è prestata senza il beneficio della preventiva escussione del debitore, a semplice richiesta e senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche a titolo di risarcimento del danno.

La fideiussione prevista nel presente articolo potrà essere ridotta proporzionalmente alla progressiva esecuzione delle opere pubbliche, previa certificazione del direttore dei lavori o del collaudatore e verranno definitivamente svincolate entro 30 giorni dall'esecuzione del collaudo positivo e dall'accettazione, anche tacita, delle opere.

Gli svincoli parziali delle fideiussioni dovranno tener conto del maggior costo dei prezzi unitari, garantendo comunque sempre un valore corrispondente alle opere ancora da realizzare.

Qualora si riscontrasse inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza il Comune di Porlezza a disporre delle cauzioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovesse effettuare per l'attuazione degli impegni qui stipulati.

Le parti esplicitamente convengono che è da qualificarsi quale grave inadempimento delle obbligazioni la seguente casistica e pertanto il Comune potrà quindi dichiarare la risoluzione per inadempimento della presente Convenzione acquisendo di diritto la disponibilità delle aree, manufatti ed impianti senza alcun onere a carico dell'Amministrazione procedente nei seguenti casi:

- rifiuto o mancato riscontro alla richiesta di stipulazione di cessione delle aree e delle opere pubbliche, come previsto dalla convenzione;
- mancata ultimazione delle opere pubbliche entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore;
- non collaudabilità delle opere pubbliche realizzate.

La dichiarazione di risoluzione, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al soggetto attuatore per effetto della convenzione, determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune delle opere pubbliche e delle relative aree, senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi e rimborsi di qualsiasi natura.

In caso di inadempimento il Comune potrà realizzare le opere pubbliche mancanti o non collaudabili su aree di proprietà del soggetto attuatore non ancora cedute al Comune.

#### **ART. 12 – COLLAUDO DELLE OPERE**

Le opere di interesse pubblico saranno collaudate da un professionista individuato dal Comune, su una terna di professionisti indicati dal soggetto attuatore, con spese a carico del soggetto attuatore.

Il collaudatore dovrà essere indicato dal Comune entro 7 giorni dalla comunicazione della terna proposta dal soggetto attuatore.

Il collaudo dovrà essere completato entro 60 giorni dalla data in cui il soggetto attuatore avrà comunicato al Comune il completamento delle opere pubbliche previste dalla convenzione; decorso, inutilmente, tale termine le opere pubbliche si intenderanno approvate ed accettate dal Comune senza rilievi e/o riserve.

Il Comune, entro i successivi 15 giorni, provvederà a riconsegnare al soggetto attuatore le polizze fidejussorie rilasciate a garanzia dell'esecuzione di dette opere, accompagnate da ampia liberatoria.

Il soggetto attuatore è obbligato a riparare alle eventuali imperfezioni o difformità risultanti dal collaudo entro il termine stabilito dal collaudatore.

Nel caso il soggetto attuatore non dovessero adempiere, il Comune procederà a propria cura addebitando al soggetto attuatore le spese e rivalendosi sulle garanzie di cui al precedente art. 11.

#### **ART. 13 – SPESE E TRATTAMENTO FISCALE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese le spese tecniche e catastali, nonché le spese notarili e fiscali, sono a totale carico del soggetto attuatore.

Inoltre, viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 18.6.1943 n. 666 e D.P.R. 26.10.1973 n. 634, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

Comune e soggetto attuatore chiedono al Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della presente, affinché siano noti ai terzi gli obblighi in essa contenuti, esonerandolo da ogni responsabilità.

#### **ART. 14 – FORO COMPETENTE**

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sull'interpretazione, formazione e esecuzione della presente convenzione sono devolute alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo territorialmente competente.

#### **ART. 15 - RINVIO**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alle Leggi 17.8.1942 n°

1150, 457/1978, alla Legge Regionale 11.03.05 n° 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

Eventuali novelle legislative e regolamentari troveranno applicazione automatica, senza la necessità di provvedere ad integrazione o rettifica della presente.

Il Responsabile del Settore Tecnico

Il Soggetto attuatore

Immobiliare Lago del Ceresio S.r.L.