

N. .... / ..... Repertorio

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO RIGUARDANTE  
IL COMPARTO PA2 – VIA ALLA CAVA NEL COMUNE DI LUISAGO  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ..... (.....) ed il giorno ..... (.....) del mese di ....., in Como, nel mio studio in via .....n. ...., davanti a me ....., notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile di ....., sono presenti:

da una parte

- Frigerio Adelio, nato a Como il 18 febbraio 1955, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale dichiara di intervenire per conto ed in rappresentanza del COMUNE DI LUISAGO (con meno di tremila abitanti alla data odierna), con sede in Luisago, piazza Libertà, codice fiscale 00688600139, nella sua qualità di Sindaco pro-tempore e Responsabile del Settore Territorio, tale nominato con decreto n. 3 in data 09 gennaio 2017, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale;

e dall'altra parte

- la signora Botta Giuliana, nata a Como (CO) il 07 luglio 1939, residente in Luisago (CO) Via Parini n. 1, codice fiscale BTTGLN39L47C933A, domiciliata per la carica presso la sede della società IGEA s.r.l., la quale dichiara di intervenire per conto ed in rappresentanza della società "IGEA s.r.l." con sede in Como (CO) Via Rezzonico n. 39, capitale sociale Euro 20.000,00, iscritta al registro delle imprese di Como, numero di iscrizione e codice fiscale 02876050135, nella sua qualità di Amministratore Unico della società stessa, a quanto infra facoltizzato dai vigenti patti sociali, di seguito per brevità chiamata "Proponente".

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premessi che

A) la società IGEA s.r.l., con sede in Como (CO) Via Rezzonico n. 39 è proprietaria del terreno in Comune di LUISAGO così distinto nel Catasto Terreni:

foglio logico 9 (nove) foglio effettivo di mappa 2 (due)

mappale n. 1139	Sem.Arb. II	Ett. 0.18.55	R.D. Euro 8,62	R.A. Euro 8,62
mappale n. 1140	Sem.Arb. II	Ett. 0.02.30	R.D. Euro 1,07	R.A. Euro 1,07
mappale n. 1296	Prato III	Ett. 0.26.43	R.D. Euro 10,92	R.A. Euro 9,55
mappale n. 1297	Prato III	Ett. 0.00.01	R.D. Euro 0,01	R.A. Euro 0,01
mappale n. 1689	Sem.Arb. II	Ett. 0.16.00	R.D. Euro 7,44	R.A. Euro 7,44
mappale n. 1690	Sem.Arb. II	Ett. 0.05.30	R.D. Euro 2,46	R.A. Euro 2,46
mappale n. 2006	Bosco ceduo I	Ett. 0.14.43	R.D. Euro 2,98	R.A. Euro 0,37
mappale n. 2241	Sem.Arb. II	Ett. 0.01.70	R.D. Euro 0,79	R.A. Euro 0,79
mappale n. 2643	Sem.Arb. II	Ett. 0.11.10	R.D. Euro 5,16	R.A. Euro 5,16
mappale n. 395	Prato II	<u>Ett. 0.22.00</u>	<u>R.D. Euro 12,50</u>	<u>R.A. Euro 10,23</u>
	Totale	Ett. 1.17.82	R.D. Euro 51,95	R.A. Euro 45,70

(ettari uno are diciassette e centiare ottantadue, rendita dominicale euro cinquantuno/95, rendita agraria euro quarantacinque/70).

Coerenze in unico corpo da nord verso est (secondo la vigente mappa del Catasto Terreni):

- a nord, strada consorziale detta "del Rongo di Togui" ora denominata Via alla Cava;
- ad est, dapprima il mappale n. 2642, indi, con salto rientrante il mappale n. 2551, indi, con salto rientrante il mappale n. 1998, indi, con salto rientrante i mappali n. 2243 e 2242;
- a sud, dapprima il mappale n. 2551, indi, con salto sporgente i mappali 1999 e 1998, indi, con salto sporgente i mappali n. 2240 e 2243, indi con salto sporgente dapprima il mappale n. 2495 indi, a muro di recinzione qui escluso i mappali n. 2323, 2318, 2322 e 2317;
- ad ovest, strada consorziale detta "del Rongo di Togui" ora denominata Via alla Cava.

Provenienza:

Atto di Compravendita in data 3 febbraio 2011 Repertorio n. 21271/14905 a rogito dott. Gianfranco Manfredi, Notaio in Cantù registrato presso l'Agenzia del Territorio di Cantù in data 21 febbraio 2011 al n. 786 Serie 1T e trascritto a Como in data 22 febbraio 2011: note di trascrizione n. 4558/2930 – 4559/291 – 4560/2932 – 4561/2933.

B) Il compendio immobiliare (mappali n. 1139, 1296, 1690, 1140, 1297, 1689, 2241, 2006, 395 e 2643) ha una superficie catastale complessiva di mq. 11.782,00 (undicimilasettecentottantadue/00), una superficie territoriale di mq. 10.540,00 (diecimilacinquecentoquaranta/00) ed una superficie fondiaria di mq. 9.530,00 (novemilacinquecentotrenta/00) in ambito soggetto a P.A. con una volumetria massima assegnata da PGT di mc. 8.900,00 (ottomilanovecento/00).

C) In data 08 maggio 2017 al protocollo n. 2607 è stata depositata istanza di attuazione di piano attuativo riguardante il comparto PA2 (pratica edilizia n. 2226/2017) da parte della signora Botta Giuliana, in qualità di Amministratore Unico della società IGEA s.r.l., a firma del tecnico progettista Dott. Ing. Enrico Tettamanti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Como al n. 1877/A, con studio in Luisago (CO) Via Volta n. 1.

D) Nel vigente strumento urbanistico generale del Comune di Luisago i terreni di cui sopra sono così classificati in ambito residenziale a volumetria assegnata soggetti a pianificazione attuativa (PA2 - Art. 32 NTA-PdR).

E) Nel corso di conferenza di servizi (convocata dal Comune di Luisago in data ..... con prot. nr. ....) tenutasi in data ....., gli enti seguenti hanno formulato i pareri di rispettiva competenza:

- .....
- .....
- .....

Sono stati inoltre acquisiti, al di fuori della suddetta Conferenza dei Servizi, i seguenti ulteriori pareri, rilasciati dai seguenti enti:

- .....
- .....

Tutti i suddetti pareri vengono allegati al presente atto sotto la lettera **“B”**, per farne parte integrante e sostanziale.

F) Il progetto di piano attuativo in argomento è stato adottato dalla Giunta Comunale con delibera n. .... del ....., depositata nella segreteria comunale ed affissa all'albo pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi dal ..... al ..... e nei successivi 15 (quindici) giorni non sono pervenute osservazioni.

In esecuzione della procedura di cui alle leggi vigenti il piano attuativo in oggetto è stato definitivamente approvato con delibera di Giunta Comunale n. .... del .....

G) In aggiunta agli allegati, come riportati nel presente atto, sotto le lettere da **“A”** a **“C”**, gli ulteriori elaborati tecnici allegati alla presente convenzione, che costituiscono il progetto di Piano Attuativo e che in copia si allegano al presente atto, sono composti da:

- \* Elaborato A – Relazione Tecnica;
- \* Elaborato B – Elenco Prezzi;
- \* Elaborato C – Bozza di convenzione;
- \* Tav. 01 - Inquadramento territoriale;
- \* Tav. 02 - Rilievo, identificazione e calcolo delle superfici;
- \* Tav. 03 - Planivolumetrico;
- \* Tav. 04 - Sezioni generali;
- \* Tav. 05 - Urbanizzazioni;
- \* Tav. 06 - Particolare costruttivo;

In aggiunta alla documentazione tecnica che costituisce il progetto del PA, si allega altresì al presente atto gli elaborati grafici e descrittivi facenti parte del progetto esecutivo di "Riqualificazione di Via alla Cava, adeguamento tratto di Via Fontanino (Lotto 1B)".

Tale progetto stradale verrà attuato, secondo le percentuali di rispettiva competenza, dai seguenti soggetti:

- "IGEA s.r.l." con sede in Como (CO) Via Rezzonico n. 39, iscritta al registro delle imprese di Como, numero di iscrizione e codice fiscale 02876050135 (Perc. di competenza: 76%);
- "Costruzioni Edili Tettamanti di Giuseppe Tettamanti & C. S.n.c." con sede in Luisago (CO) Via IV Novembre n. 19, iscritta al registro delle imprese di Como, numero di iscrizione e codice fiscale 02028560130 (Perc. di competenza: 24%).

Gli ulteriori elaborati tecnici allegati alla presente convenzione, che costituiscono il progetto stradale di cui sopra e che in copia si allegano al presente atto, sono composti da:

- \* Elaborato A – Relazione Tecnica e Descrittiva;
- \* Elaborato B – Relazione opere strutturali;
- \* Elaborato C – Relazione idraulica;
- \* Elaborato D – Relazione Geologica e Geotecnica;
- \* Elaborato E – Piano di sicurezza e coordinamento;
- \* Elaborato F – Cronoprogramma;
- \* Elaborato G – Elenco prezzi;
- \* Elaborato H – Computo metrico estimativo;
- \* Elaborato I – Piano particellare d'esproprio;
- \* Elaborato L – Schema di contratto e capitolato speciale d'appalto;
- \* Elaborato M – Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- \* Tav. 01 – Planimetria Generale – stato di fatto;
- \* Tav. 02 - Planimetria Lotto 1 – stato di fatto;
- \* Tav. 03 – Planimetria Generale Lotto 1B - Progetto;
- \* Tav. 04 – Planimetria Lotto 1B - progetto;
- \* Tav. 05 – Profili longitudinali – Profili tombature;
- \* Tav. 06a – Sezioni Progetto – Asse 03 da n.01 a n. 04;
- \* Tav. 06b – Sezioni Progetto – Asse 03 da n.05 a n. 09;
- \* Tav. 06c – Sezioni Progetto – Asse 02 da n.10 a n. 15;
- \* Tav. 06d – Sezioni Progetto – Asse 02 da n.16 a n. 22;
- \* Tav. 07 – Sezioni Progetto – Asse 04 da n.01 a n. 04;
- \* Tav. 08 – Segnaletica Stradale - progetto;

Tutto ciò premesso e considerato, le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### **ART. 1 – RICHIAMO DELLE PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

#### **ART. 2 – ATTUAZIONE PIANO ATTUATIVO**

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

L'attuazione del piano attuativo avverrà in conformità ai progetti delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione, così come rappresentato nelle tavole allegate al piano attuativo ed al progetto esecutivo stradale che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### **ART. 3 – SUPERFICIE/VOLUMETRIA EDIFICABILE**

Il Proponente e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, nel rispetto della presente convenzione, potranno costruire edifici con destinazione residenziale o complementare come da art. 5 NTA – PdR, fatte salve le prescrizioni e i limiti di cui all'art. 32 NTA -PdR, nei limiti complessivi di volumetria di mc. 8.000,00 (ottomila/00), come meglio specificato nell'elaborato A e nelle tavole

grafiche di progetto del P.A.

#### **ART. 4 – AREE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI PIANO ATTUATIVO**

Una parte delle opere di urbanizzazione connesse con la realizzazione del progetto stradale “Riqualificazione di Via alla Cava, adeguamento tratto di Via Fontanino (Lotto 1B)” ricade su aree, esterne al P.A. stesso ed identificate catastalmente in Comune Censuario di Luisago, al foglio 2, mappali 825, 1064, 540.

Le superfici dei predetti mappali interessate dalle opere di urbanizzazione, così come rappresentate sulle tavole di progetto, risultano essere pari a:

Mapp. 825: mq. 247,00 (duecentoquarantasette/00);

Mapp. 1064: mq. 431,00 (quattrocentotrentuno/00);

Mapp. 540: mq. 306,00 (trecentosei/00);

Sulle aree di cui sopra verranno realizzate, a carico del Proponente stesso, nonché dell'altro attuatore (“Costruzioni Edili Tettamanti di Giuseppe Tettamanti & C. S.n.c.”) del progetto stradale “Riqualificazione di Via alla Cava, adeguamento tratto di Via Fontanino (Lotto 1B)”, le seguenti opere di urbanizzazione: sede stradale comprensiva di marciapiedi e sottoservizi.

Le porzioni dei mappali 1064 (431,00 mq.) e 540 (306,00 mq.), di proprietà della “Costruzioni Edili Tettamanti di Giuseppe Tettamanti & C. S.n.c.”, pur essendo esterni al perimetro del P.A., verranno automaticamente messi a disposizione per la realizzazione dell'opera stradale.

Per quanto riguarda la porzione del mappale 825 (247,00 mq.) di proprietà di Consonni Anna Maria e Panzeri Agostino, il Comune di Luisago si impegna ad acquisire tale area ed a metterla a disposizione del proponente, prima della presentazione al Comune della pratica edilizia avente ad oggetto la realizzazione delle opere viabilistiche esterne al P.A.

#### **ART. 5 – AREE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL P.A.**

Sono previste opere di urbanizzazione da realizzarsi su aree interne al P.A. e specificatamente la riqualificazione di Via Milanino, la realizzazione di un parcheggio pubblico, accessibile dalla suddetta via, nell'area antistante al P.A. e la realizzazione di una fascia di permeabilità ambientale/paesistica in senso est ovest (lungo il confine nord) così come identificata da PGT. Risultano pertanto cessioni a titolo gratuito al Comune di aree interne al P.A. come meglio specificato nell'elaborato A e nelle tavole grafiche di progetto del P.A.

Le caratteristiche di tali opere sono di massima quelle contenute nel computo metrico estimativo delle opere inserito nella relazione tecnica di cui all'elaborato A e nelle tavole 05 e 06 di progetto del P.A.

#### **ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

In relazione al disposto del paragrafo 2, comma V, dell'art. 8 della legge urbanistica n. 1150/42, il Proponente si obbliga, anche per i suoi aventi causa e diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi a carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, individuate negli elaborati grafici Tavola 03, 05 e 06 di progetto del P.A. nonché negli elaborati grafici del Progetto Esecutivo stradale:

- riqualificazione di strada pubblica (Via Milanino) a servizio dell'area del comparto per un costo come da computo metrico estimativo (elaborato A del progetto di P.A.) di euro 32.437,80 (trentaduemilaquattrocentotrentasette virgola ottanta);
- realizzazione di parcheggio pubblico accessibile da Via Milanino e antistante il P.A. Per un costo come da computo metrico estimativo (elaborato A del progetto di P.A.) di euro 80.480,44 (ottantamila quattrocentottanta/44);
- riqualificazione di strada pubblica, pubblica illuminazione e reti tecnologiche, a servizio dell'area “Riqualificazione di Via alla Cava, adeguamento tratto di Via Fontanino (Lotto 1B) per un costo come da computo metrico estimativo (elaborato H del progetto stradale) di euro 407.926,66 (quattrocentosettemilanovecentoventisei/66) più spese tecniche di euro 8.398,00 (ottomilatrecentonovantotto/00) per un totale di euro 416.324,66

(quattrocentosedicimilatrecentoventiquattro/66);

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione risulta pertanto essere di euro 529.242,90 (cinquecentoventinoveduecentoquarantadue/90).

L'ammontare previsto degli oneri di urbanizzazione, così come definiti dal Comune di Luisago, risulta essere pari ad euro 102.960,00 (centoduemilanovecentosessanta/00) così suddivisi: oneri di urbanizzazione primaria [mc. 8.000,00 x €/mc. 5,52 per destinazione residenziale in caso di nuove costruzioni] pari ad euro 44.160,00 (quarantaquattromilacentosessanta/00), oneri di urbanizzazione secondaria [mc. 8.000,00 x €/mc. 7,35 per destinazione residenziale in caso di nuove costruzioni] pari ad euro 58.800,00 (cinquantottomilaottocento/00), mentre la realizzazione delle opere di urbanizzazione, da eseguire in luogo a cura e spese del Proponente, risulta essere pari ad euro 529.242,90 (cinquecentoventinoveduecentoquarantadue/90); quest'ultimo importo risulta essere dunque ampiamente superiore all'importo degli oneri sopra calcolati.

L'Amministrazione Comunale di Luisago accetta pertanto che, in luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Proponente esegua le opere di urbanizzazione.

Qualora venisse confermato che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra elencate superi l'ammontare totale dei contributi relativi agli oneri primari e secondari dovuti al momento del perfezionamento del titolo abilitativo edilizio, per la costruzione degli edifici previsti dal presente piano, nulla sarà dovuto dal Proponente a titolo di oneri primari e secondari.

Invece, l'eventuale differenza a favore del Comune sarà versata secondo le modalità previste per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La consegna contestuale con cessione gratuita effettiva al Comune delle suddette opere di urbanizzazione e delle corrispondenti aree avverrà, a seguito di richiesta del Comune di Luisago, dopo l'esecuzione e il collaudo delle opere medesime.

In ogni caso, l'agibilità delle costruzioni edificate ai sensi dell'art. 3 della presente convenzione non potrà essere richiesta prima dell'approvazione, da parte del Comune di Luisago, del collaudo delle opere di urbanizzazione, fatta salva la possibilità di procedere successivamente al completamento di alcune opere non essenziali (ad es: stesura del tappeto d'usura finale della strada) da concordare con l'Amministrazione comunale e che non pregiudichino la possibilità di usufruire dell'opera eseguita.

Sino a che non avverrà la cessione delle aree, sarà obbligo del Proponente curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le reti tecnologiche e gli allacciamenti ai pubblici servizi attualmente presenti o che dovessero rimanere in futuro presenti su area privata, unitamente alle corrispondenti aree, passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Luisago in forza di apposita convenzione di cui al successivo art. 11. Il collaudo di tali opere dovrà essere effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale o da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale entro 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

Ad avvenuto collaudo con esito favorevole dovrà essere stipulato l'atto di cessione gratuita al Comune sulla base di apposito frazionamento da predisporre a cura e spese del Proponente.

Il Proponente deposita, alla sottoscrizione della presente convenzione, a titolo di cauzione, fideiussione contratta da ..... recante il n. .... di euro ..... (..... virgola .....) rilasciata da ..... in data ....., a favore del Comune di Luisago, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere e della loro manutenzione, come da preventivo di spesa. La fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale

e la sua operatività entro 30 (trenta) giorni a semplice richiesta scritta del Comune ed altresì la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile.

La cauzione verrà svincolata solo a collaudo definitivo favorevole. Nell'ipotesi, in cui a seguito di collaudo non favorevole, dovesse emergere la necessità di interventi per rendere le opere funzionali a regola d'arte, il Proponente si impegna ad eseguire a sue spese entro tre mesi i lavori di sistemazione per quanto non collaudato.

Ai sensi dell'art. 32 delle NTA del PDR vigente, nel caso in cui l'opera di riqualificazione viabilistica qui definita "Riqualificazione di Via Alla Cava, adeguamento di tratto di Via Fontanino (Lotto 1B)" dovesse essere realizzata dal Comune o da altri attori, il proponente dovrà rimborsare al Comune le spese non sostenute per le porzioni dallo stesso proponente non realizzate.

#### **ART. 7 – AREE A STANDARD**

In relazione al disposto dell'art. 8 NTA – PdS le aree a standard da reperire e cedere all'interno del P.A. sono state calcolate come segue:

- area totale a standard: volume edificato mc. 8.000,00 (ottomila/00) / mc. 80 (ottanta) \* mq. 18 (diciotto) = mq. 1.800,00 (milleottocento/00) di cui mq. 500,00 (cinquecento/00) di area a parcheggio.

Le aree in effettiva cessione per un totale di mq. 1.749,00 (millesettecentoquarantanove/00) e identificate nella tavola 02 di progetto del P.A. risultano le seguenti:

- area destinata a fascia di permeabilità ambientale/paesistica mq. 1.009,50 (milenove/50);
- area destinata a parcheggio pubblico mq. 739,50 (settecentotrentanove/50).

La differenza tra le aree a standard da cedere e le aree in effettiva cessione, pari a mq. 51,00 (cinquantuno/00), viene monetizzata.

Tale monetizzazione, definita nella misura di € ..... (Euro ..... virgola .....) al mq., per complessivi € ..... (Euro ..... virgola .....), è stata determinata con perizia dall'Ufficio Comunale, tenendo in considerazione e valutando gli elementi oggettivi riferiti al costo di acquisizione di aree simili, all'ubicazione, alla consistenza immobiliare e comunque, commisurata all'utilità economica conseguita dai Proponenti per effetto della mancata cessione delle aree, ai sensi del paragrafo "a" del comma 1 dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Il suddetto importo è stato versato dai Proponenti alla Tesoreria Comunale.

La cessione delle aree di cui al presente articolo dovrà avvenire contestualmente a quelle di cui al precedente articolo 6.

#### **ART. 8 – EDIFICAZIONE**

Il presente piano attuativo non ha valore di titolo abilitativo ad edificare.

Il Proponente si impegna a presentare, per l'ottenimento titolo abilitativo edilizio, il progetto delle opere edilizie per l'edificazione dei fabbricati.

Relativamente alle previsioni oggetto del presente Piano Attuativo è possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità d'approvazione di preventiva variante, modificazioni planimetriche e planovolumetriche, ai sensi dell'art. 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005 mediante una diversa collocazione e numero dei lotti e una diversa distribuzione del volume edificabile e della viabilità interna, a condizione che non vengano modificati la volumetria totale assegnata e la dotazione complessiva dell'area a standard, nonché gli altri parametri previsti dal PGT vigente e che non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione dello strumento attuativo stesso.

Il Proponente si impegna per sé, suoi successori o aventi causa, con il presente atto, ad adottare tutti gli accorgimenti previsti dal T.U. sulla tutela delle acque di cui al D.L. 152/06 e della L.R. 48/74, recante "norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

#### **ART. 9 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo relativo al costo di costruzione previsto dall'art. 48 della Legge Regionale n. 12/2005 sarà determinato e versato al momento del perfezionamento del titolo abilitativo edilizio, sulla

base delle tariffe vigenti in quel momento.

#### **ART. 10 – VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

La presente convenzione ha validità ed efficacia di dieci anni a partire dalla data della sottoscrizione della presente convenzione. Entro tale termine dovranno essere richiesti tutti i provvedimenti abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti dal piano attuativo.

#### **ART. 11 – CONVENZIONAMENTO DEI SOTTOSERVIZI CON ENTI PROPRIETARI**

Il Proponente si impegna, all'atto del perfezionamento del titolo abilitativo edilizio e comunque prima dell'inizio dei lavori, a convenzionare con gli enti proprietari la permanenza, qualora presenti, di sottoservizi pubblici nell'ambito del lotto d'intervento.

L'esecuzione di eventuali opere sarà correlata all'attuazione delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 12 – RISPETTO DI PARERI RILASCIATI DA ENTI**

Il Proponente si impegna a rispettare, in fase sia di realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia di edificazione dei fabbricati, le prescrizioni dettate dai pareri di competenza emessi dai vari enti ed organi consultati, così come elencati al punto E) delle premesse.

#### **ART. 13 – CESSIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI**

Qualora il Proponente ceda a terzi in tutto o in parte le aree o gli immobili del piano attuativo, dovrà trasmettere ai terzi gli obblighi e gli oneri assunti con la presente convenzione.

In caso contrario il Proponente resterà solidamente responsabile verso il Comune insieme con i terzi acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento la garanzia già prestata non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia a sua volta prestato idonea garanzia a sostituzione o integrazione.

#### **ART. 14 – SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, come pure i diritti da corrispondere eventualmente ai vari enti per la formulazione dei pareri di rispettiva competenza e le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e le operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione, sono a totale carico del Proponente.

Il Proponente autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con sollievo dello stesso Conservatore di ogni responsabilità a riguardo.

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.

#### **ART. 15 – RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

Il Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che gli potesse competere in dipendenza della presente convenzione; all'uopo solleva il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 16 – INADEMPIENZA**

In caso in inadempienza, da parte del Proponente e aventi causa ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e l'efficacia del titolo abilitativo edilizio, delle licenze di agibilità e di uso dei locali, nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, previo formale e motivato preavviso di almeno 15 (quindici) giorni.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione di cui sopra.

Il Comune potrà inoltre dichiarare, in danno ai Proponenti e i lori aventi causa, la decadenza delle presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

a) il ritardo di oltre un anno, rispetto ai termini prefissati dai precedenti artt. 4 e 5, per l'attuazione di quanto in esso previsto, salvo casi di forma maggiore;

- b) il rifiuto di stipulare gli atti di cessione delle aree e delle opere come previsto dalla presente convenzione;
- c) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune, per il rispetto della Convenzione;
- d) la mancata reintegrazione, nei termini fissati dal Comune della fideiussione di cui all'art. 6;
- e) il mancato adempimento in materia di imposta di registro, spese e diritti inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri Enti interessati, a norma della presente convenzione;
- f) il ripetuto mancato inserimento da parte del Proponente e suoi aventi causa, nei contratti di vendita del lotto, delle clausole di cui all'art. 13;
- g) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione. La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti per effetto della Convenzione, determinerà altresì l'acquisto di diritto da parte del Comune di Luisago della disponibilità delle aree, opere, manufatti ed impianti di cui agli artt. 4-5, senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento danni.

**ART. 17 – RISPETTO DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si farà riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, alle norme tecniche di attuazione del P.G.T. del Comune di Luisago, al regolamento edilizio comunale.

**ART. 18 – REGIME PATRIMONIALE**

..... dichiara di essere ..... e di versare in regime di ..... dei beni.

..... dichiara di essere ..... e di versare in regime di ..... dei beni.

**ART. 19 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere circa l'entità e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione e che non dovessero risolversi d'intesa tra le parti, sarà competente il Foro di Como.

**ART. 20 – NORME FINALI**

Le parti richiedono la registrazione a tassa fissa ai sensi del D.P.R. n. 131/1986.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Questo atto, steso a mia cura e dattiloscritto da persona di mia fiducia, io notaio ho letto ai comparenti che dichiarano di approvarlo e con me lo sottoscrivono alle ora ..... e minuti .....

Occupa ..... (.....) foglio per ..... (.....) facciate intere e parte della .....

Firmato: Adelio Frigerio, Giuliana Botta,

Firmato: ..... notaio