

N. Repertorio

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO
D'INTERVENTO (P.I.I.) IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE, CONNESSO
AL PA4 DI VIA GARIBALDI NEL COMUNE DI LUISAGO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ed il giorno ... del mese di, in ... davanti a me ..., notaio in ..., iscritto al Collegio Notarile di ..., sono presenti:

da una parte

Adelio Frigerio, 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 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 9 gennaio 2017, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera ".....", (di seguito anche il "*Comune*");

e dall'altra parte

Jerina Gabre, nata a Sibenik (Croazia) il 22 aprile 1954, domiciliata per la carica in Como, via Varesina n. 267, la quale dichiara di intervenire per conto ed in rappresentanza di "**CIPRIANI ANTONIO S.R.L.**", con sede in Como, via Varesina n. 267, capitale euro 49.400 i.v., iscritta al registro delle imprese di Como, numero di iscrizione e codice fiscale 01334180138, nella sua qualità di amministratore unico della società stessa, munita degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale (di seguito anche la "*Proponente*"). Comparenti della cui identità personale io notaio sono certo.

Premesso che

A) la Proponente è proprietaria in Comune di LUISAGO:

* dei terreni così distinti nel Catasto Terreni:

foglio meccanizzato 9

mappale **41** - seminativo 1 - Ha. 1.42.20 - R.D. euro 80,78 - R.A. euro 66,10

mappale **42** - prato 1 - Ha. 0.60.80 - R.D. euro 40,82 - R.A. euro 31,40

mappale **43** - bosco ceduo 1 - Ha. 0.05.80 - R.D. euro 1,20 - R.A. euro 0,15

mappale **271** - incolt. prod. 3 - Ha. 0.00.60 - R.D. euro 0,03 - R.A. euro 0,01

(dicansi mappali quarantuno, quarantadue, quarantatré, duecentosettatuno di complessivi ettari due, are nove e centiare quaranta);

* dei rustici con annesse aree di pertinenza in piazza Marconi, così individuati nelle mappe e nei registri catastali:

Catasto Fabbricati - foglio 2

mappale **59** sub. **1** (cinquantanove subalterno uno) - piazza Vittorio Emanuele III n. 4 - piani T,1 - categoria A/4 - classe 2 - vani 10,5 - superficie catastale totale mq. 240 - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 240 - rendita catastale euro 303,68

mappali **59** sub. **2**, **857** (cinquantanove subalterno due, ottocentocinquantesette) graffati - piazza Vittorio Emanuele III n. 4 - piani T,1,2,S1 - categoria A/4 - classe 2 - vani 14,5 - rendita catastale euro 419,36

mappale **60** sub. **1** (sessanta subalterno uno) - piazza Vittorio Emanuele III n. 4 - piano T - bene comune non censibile

mappale **60** sub. **2** (sessanta subalterno due) - piazza Vittorio Emanuele III n. 4 - piani T,1,2 - categoria A/4 - classe 2 - vani 6 - rendita catastale euro 173,53

mappale **60** sub. **3** (sessanta subalterno tre) - piazza Vittorio Emanuele III n. 4 - piani T,1 - categoria A/4 - classe 2 - vani 5,5 - superficie catastale totale mq. 159 - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 159 - rendita catastale euro 159,07

Catasto Terreni - foglio meccanizzato 9

mappale **59** - Ha. 0.07.30 - ente urbano senza redditi

mappale **60** - Ha. 0.03.80 - ente urbano senza redditi

(dicansi mappali cinquantanove, sessanta di complessive are undici e centiare dieci).

Confini in corpo ed in linea di contorno da nord verso est (secondo la mappa di Catasto Terreni): via Garibaldi, mappali 13, 65, piazza comunale, Chiesa, piazza comunale, mappali 55, 2369, 699, 2007, 2371, 835, 1325, 1324.

Provenienza: atto di vendita in data 19 febbraio 1998 n. 53857/21651 di rep. a rogito notaio Achille Cornelio di Como (registrato a Como il 10 marzo 1998 al n. 807 ed ivi trascritto il 10 marzo 1998 ai nn. 3833/2916).

B) I terreni mappali 41, 42, 43 e 271 hanno una superficie catastale complessiva di mq. 20.940,00.

C) Nel vigente strumento urbanistico generale del Comune di Luisago (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale n. 18/2013 del 10 ottobre 2013, i terreni di cui sopra sono così classificati: Ambito residenziale sottoposto a PA con superficie territoriale di mq. 21.453,00, superficie fondiaria di mq. 7.500,00, volumetria assegnata per mc 6.000,00, altezza massima mt 8 e rapporto di copertura 0,50 a fronte della cessione delle aree da destinarsi a parco pubblico, ad allargamento stradale di via Garibaldi e a nuova strada di penetrazione, oltre alla cessione dei rustici e delle aree di pertinenza del nucleo antico, interni all'ambito perimetrato, per formazione del collegamento pedonale con la Piazza Marconi e per la realizzazione di strutture di servizio.

D) Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

E) La sottoscrizione della convenzione, 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;

F) In data 22/10/2018, al protocollo n. 6544, è stata depositata istanza di approvazione di Programma Integrato d'Intervento (di seguito definito per brevità "P.I.I."), in variante al P.G.T. vigente, riguardante il comparto P.A. 04

(pratica edilizia n. 2324/2018), da parte della Proponente, in qualità di proprietaria, a firma dei tecnici progettisti Arch. Alberto Introzzi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Como al n. 1098, e P.i.e. Orazio Spezzani, iscritto al Collegio dei P.i.e. della Provincia di Como al n. 959.

G) La Conferenza dei Servizi, riunitasi presso il Comune di Luisago il giorno, alla quale sono stati invitati Enel Sole S.p.A., Enel Distribuzione S.p.A., Telecom Italia S.p.A., Lariana Depur S.p.A., 2i Rete Gas S.p.A., Colline Comasche S.r.l., Alto Seveso S.r.l., ha espresso parere in riferimento alla suddetta istanza di approvazione di P.I.I.. Il verbale di tale conferenza viene allegato alla presente convenzione sotto la lettera ".....".

H) Il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si è concluso con provvedimento prot. n. del, attestante l'assoggettabilità/non assoggettabilità del P.I.I. alla VAS.

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

In esecuzione della procedura di cui alle leggi vigenti, il P.I.I. in oggetto è stato definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. del

J) Gli elaborati che costituiscono il P.I.I. e che in copia si allegano al presente atto sotto le lettere da "....." a ".....", sono composti da:

- * Relazione tecnica;
- * Schema di convenzione;
- * Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- * Relazione tecnica rustici da cedere;
- * Relazione variante urbanistica;
- * Documentazione fotografica;
- * Relazione geologica;
- * Allegati: visure catastali, visura camerale, documenti d'identità;
- * Tav 01 Cartografia: Estratto mappa, CTR, Ortofoto, Piano dei Servizi, Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano delle Regole variante;
- * Tav 02 Rilievo Planialtimetrico;
- * Tav 03 Planimetria di progetto,
- * Tav 04 Sezioni;
- * Tav 05 Dimostrazione Aree in cessione, superficie fondiaria;
- * Tav 06 Verifica volume, dim. e superfici impermeabili, verifica parcheggi privati;
- * Tav 07 Verifica aree a verde art. 18, art. 32 e sup. impermeabili;
- * Tav 08 Opere di urbanizzazione, parcheggio;
- * Tav 09 Opere di urbanizzazione, planimetria e reti

- sottoservizi pubblici e privati interni al Piano Attuativo;
- * Tav 10 Opere di urbanizzazione, dettagli costruttivi.
 - * Rapporto ambientale preliminare per verifica di assoggettabilità alla VAS.

Tutto ciò premesso e considerato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - RICHIAMO DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ATTUAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (P.I.I.)

La Proponente, o l'avente titolo, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

L'attuazione del P.I.I. avverrà in conformità: ai progetti delle opere di urbanizzazione così come rappresentate in linea di massima nelle tavole allegate al P.I.I.; ai parametri planivolumetrici indicati nel PGT (mc 6.000 / h max mt 8 / R.C. 0,50).

I progetti delle opere edilizie così come rappresentati nelle tavole allegate al P.I.I. sono da ritenersi meramente indicativi e non vincolanti per la proponente, fatto salvo sia il rispetto dei suddetti parametri plano-volumetrici di PGT, sia il rispetto dell'art.14 comma 12 della L.R 12/05 e s.m.i. Tutti i termini della presente convenzione iniziano a decorrere dalla esecutività del Piano e nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune.

ART. 3 - SUPERFICIE/VOLUMETRIA EDIFICABILE

La Proponente ed i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, nel rispetto della presente convenzione, potranno costruire edifici con destinazione residenziale, e/o destinazioni compatibili in conformità alle disposizioni dettate dalle NTA del P.G.T., nei limiti complessivi di mc. 6.000,00 (seimila virgola zero), con rapporto di copertura 0,50 e altezza sino a mt. 8,00.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

In relazione al disposto del paragrafo 2, comma V, dell'art. 8 della legge urbanistica n. 1150/42, la Proponente, o l'avente titolo, si obbliga, anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi a carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, individuate in linea di massima negli elaborati grafici allegati al P.I.I.:

- allargamento di Via Garibaldi, limitatamente all'area nord-ovest antistante l'ingresso alla porzione edificabile residenziale del P.I.I.;
- realizzazione di parcheggio pubblico, comprensivo di aree di accesso, marciapiedi, sistemazione aree a verde, pubblica illuminazione e reti tecnologiche, in corrispondenza del limite nord-ovest del P.I.I.

Il tutto per una superficie pari a mq. 865,32 (ottocentosessantacinque virgola trentadue) e per un costo massimo come da computo metrico estimativo di euro

160'245,50 (centosessantamila duecento quarantacinque/50 €.)

Le caratteristiche di tali opere sono di massima quelle contenute nel computo metrico estimativo delle opere allegato al P.I.I.

Oltre alla realizzazione delle opere sopra indicate, la Proponente, o l'avente titolo, si impegnano altresì a riconoscere al Comune un importo complessivo di euro (euro/....) a titolo di monetizzazioni conseguenti alla mancata cessione di aree (mq. 1.349,87) a seguito della mancata realizzazione della strada di penetrazione prevista dal P.G.T. vigente per il PA4, così come indicato nella relazione tecnica. L'incidenza unitaria (€/mq.) del valore delle aree da monetizzare, in conseguenza della mancata cessione, è stata determinata, con perizia del Tecnico Comunale, in data

L'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione primaria, così come definiti dal Comune di Luisago, nel caso di edificazione dell'intera volumetria ammessa dal PGT vigente (mc. 6.000,00), è pari ad euro 33.120,00 (trentatremilacentoveventi virgola zero) [mc. 6.000,00 x €/mc 5,52 per funzione urbanizzazione primaria], mentre la realizzazione delle opere su indicate di urbanizzazione primaria, da eseguire a cura e spese della Proponente, risulta essere pari ad euro 160'245,50 (centosessantamila duecento quarantacinque/50 €.).

L'Amministrazione Comunale di Luisago, dato atto che quest'ultimo importo risulta essere superiore all'importo degli oneri sopra calcolati (euro 33.120,00) e che le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, sono relative all'intervento edilizio assentito e sono funzionali alla realizzazione del comparto, accetta che, in luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, la Proponente, o l'avente titolo, esegua direttamente le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16, commi 2 e 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 3 anni dal loro inizio e comunque entro 5 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. Non sono computabili i ritardi imputabili al Comune.

Poiché il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate supera l'ammontare totale dei contributi relativi agli oneri primari che sarebbero dovuti al momento del rilascio dei permessi di costruire o alla presentazione di altro tipo di pratica edilizia per la costruzione degli edifici previsti dal presente piano, nulla sarà dovuto dalla Proponente, o dall'avente titolo, per oneri primari.

Sino a che non avverrà la consegna delle aree, sarà obbligo della Proponente, o avente titolo, curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuato a richiesta della Proponente anche per singole opere di urbanizzazione funzionalmente autonome ed è subordinato alla

presentazione al Comune degli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

La cessione gratuita effettiva al Comune delle suddette opere di urbanizzazione primaria e delle corrispondenti aree avverrà: o a seguito di richiesta del Comune di Luisago, o a richiesta della proponente o avente titolo, al termine della realizzazione delle opere stesse, comunque dopo l'esecuzione e il collaudo di ciascuna delle opere medesime anche individualmente considerate, purché funzionalmente autonome.

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. 9. 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.

Ad avvenuto collaudo con esito favorevole dovrà essere stipulato l'atto di cessione gratuita delle aree e delle opere al Comune. Il frazionamento delle aree dovrà essere predisposto a cura e spese della Proponente o avente titolo.

Considerato che nel presente P.I.I. non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, è richiesta dal Comune la corresponsione, per l'edificazione di ciascuno dei fabbricati in attuazione del P.I.I., degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di altro tipo di pratica edilizia. La Proponente deposita, alla sottoscrizione della presente convenzione, a titolo di cauzione, fideiussione bancaria/assicurativa contratta da recante il n. di euro 160'245,50 (centosessantamila duecento quarantacinque/50 €.), rilasciata da Assicurazioni in data, a favore del Comune, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere, 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 garanzia sarà ridotta in corso d'opera, a semplice richiesta della proponente, o avente titolo, quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e previo collaudo parziale. Si intendono parti tra loro funzionalmente autonome l'allargamento di via Garibaldi, le reti tecnologiche e il parcheggio pubblico. Infine la cauzione verrà interamente svincolata 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, la Proponente o avente titolo si impegna ad eseguire a sue spese, entro tre

mesi, i lavori di sistemazione per quanto non collaudato.

ART. 5 - AREE IN CESSIONE

In conformità a quanto stabilito all'art. 32 delle NTA del PGT vigente, "CIPRIANI ANTONIO S.R.L.", come sopra rappresentata, con la firma della presente convenzione, cede gratuitamente al Comune di Luisago, che come sopra rappresentato accetta, le aree da destinarsi a parco pubblico, oltre ai rustici ed alle aree di pertinenza del nucleo antico interni all'ambito perimetrato del P.A., ai fini della formazione del collegamento pedonale con la Piazza Marconi e per la realizzazione delle strutture di servizio, come meglio rappresentato nelle tavole di progetto 3 e 5, nonché le aree necessarie al futuro allargamento della via Garibaldi, e l'area da destinare a pertinenza dell'immobile al mapp 65 sub 21 di proprietà comunale.

Dati catastali

Le aree oggetto di cessione, della superficie complessiva di mq. 13.356,62, corrispondono nel Catasto Terreni, a foglio meccanizzato 9,

a parte dei mappali

n. **41** - seminativo 1 - Ha. 1.42.20 - R.D. euro 80,78 - R.A. euro 66,10

n. **42** - prato 1 - Ha. 0.60.80 - R.D. euro 40,82 - R.A. euro 31,40

n. **43** - bosco ceduo 1 - Ha. 0.05.80 - R.D. euro 1,20 - R.A. euro 0,15

all'intero mappale

n. **271** - incolt. prod. 3 - Ha. 0.00.60 - R.D. euro 0,03 - R.A. euro 0,01

Confini in corpo ed in linea di contorno da nord verso est:

.....
I rustici e le relative aree di pertinenza oggetto di cessione corrispondono:

* nel Catasto Fabbricati, a foglio 2

agli interi mappali

n. **60** sub. **1** (sessanta subalterno uno) - piazza Vittorio Emanuele III - piano T - bene comune non censibile

n. **60** sub. **3** (sessanta subalterno tre) - piazza Vittorio Emanuele III - piani T,1 - categoria A/4 - classe 2 - vani 5,5 - superficie catastale totale mq. 159 - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 159 - rendita catastale euro 159,07

a parte del mappale

n. mappale **60** sub. **2** (sessanta subalterno due) - ~~n. 4~~ piazza Vittorio Emanuele III - piani T,1,2 - categoria A/4 - classe 2 - vani 6 - rendita catastale euro 173,53

* nel Catasto Terreni, a foglio meccanizzato 9, a parte del mappale **60** - Ha. 0.03.80 - ente urbano senza redditi (dicesi mappale sessanta di are tre e centiare ottanta).

Confini in linea di contorno da nord verso est:

.....
Le aree ed i rustici oggetto di cessione sono individuati con colore VIOLA nella planimetria qui allegata sotto la lettera ".....".

Con la presente convenzione, la Proponente o l'avente titolo, si impegna inoltre a cedere gratuitamente al Comune le aree indicate nelle tavole delle aree in cessione, sulle quali verranno realizzate, a carico della Proponente stessa, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

l'allargamento di Via Garibaldi limitatamente all'area nord-ovest antistante l'ingresso alla porzione edificabile residenziale del P.I.I., i marciapiedi e parcheggi sui mappali insistenti sul mappale 271 e parte dei mappali 41 e 42, per una superficie complessiva di circa mq. 865,32 (ottocentosessantacinque virgola trentadue), il tutto come meglio evidenziato nella tavola n. 03.

Dichiarazioni ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, Legge n. 52/1985

Le parti dichiarano che:

- (i) i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in Catasto che, previa loro visione ed approvazione, in copia si allegano al presente atto sotto le lettere "... " et "... " e che costituiscono parte integrante dell'atto stesso;
- (ii) i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Normativa edilizia (Legge 47/1985 - D.P.R. 380/2001 e successive modifiche)

La rappresentante di "CIPRIANI ANTONIO S.R.L.", da me notaio richiamata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci a sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, attesta che le opere di costruzione dei fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Dichiara inoltre che:

* successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi comunali;

* non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici comunali successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "...".

1. Il Comune assume ogni onere conseguente alla rettifica dei confini e delle consistenze dell'area ceduta, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo; la Proponente assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili, anche di identificazione catastale.

2. La Proponente garantisce la sua proprietà e piena disponibilità degli immobili sopra descritti, liberi da ipoteche, contratti di locazione e di affitto, servitù passive, privilegi anche fiscali ed altri oneri pregiudizievoli.

ART. 6 - EDIFICAZIONE

Il presente P.I.I. non ha valore di permesso di costruire o altro titolo abilitativo all'edificazione.

La Proponente, o l'avente titolo, si impegna a presentare, ai fini dell'ottenimento dei permessi di costruire o ai fini

dell'efficacia di altre tipologie equivalenti di pratiche edilizie, i progetti delle opere edilizie per l'edificazione dei fabbricati.

Il progetto di Piano prevede la suddivisione del comparto in lotti di dimensioni variabili, così come rappresentato sulle tavole progettuali, fatta salva ogni diversa suddivisione che la Proponente, o l'avente titolo, dovesse ritenere opportuna in fase di esecuzione del P.I.I. e di realizzazione dei singoli edifici (villa singola, villa bifamiliare o villette a schiera, ciascuna composta al massimo da cinque unità). Ai fini dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12/2005 non necessitano di approvazione di preventiva variante le previsioni, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste rispettino la volumetria massima complessiva pari a mc 6.000,00, l'altezza massima consentita pari a mt 8,00, il rapporto di copertura pari a 0,50 e i c.d. "patti e condizioni speciali" definiti al successivo art. 12, così intendendosi non alterate le caratteristiche tipologiche del Piano.

La Proponente con il presente atto si impegna per sé, suoi successori o aventi causa, 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. 7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo relativo al costo di costruzione previsto dall'art. 48 della Legge Regionale n. 12/2005, unitamente agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà determinato al momento dell'emanazione del permesso di costruire o della presentazione di altro tipo di pratica edilizia, sulla base delle tariffe vigenti in quel momento.

ART. 8 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità ed efficacia di dieci anni a partire dalla data della deliberazione di approvazione definitiva del P.I.I., intesa come esecutività della relativa deliberazione. Entro tale termine dovranno essere richiesti tutti i provvedimenti abilitativi relativi agli interventi edilizi di edificazione dei fabbricati previsti dal P.I.I.

ART. 9 - CONVENZIONAMENTO DEI SOTTOSERVIZI CON ENTI PROPRIETARI

La Proponente, o l'avente titolo, si impegna, all'atto della richiesta del permesso di costruire o della presentazione di altro tipo di pratica edilizia e comunque prima dell'inizio 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. 10 - RISPETTO DI PARERI RILASCIATI DA ENTI

La Proponente, o l'avente titolo, si impegna a rispettare, in fase sia di realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia di edificazione dei fabbricati, le condizioni di cui ai pareri della conferenza dei servizi del, di cui alla lettera "G" delle premesse alla presente convenzione.

ART. 11 - CESSIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI

Qualora la Proponente ceda a terzi in tutto o in parte le aree

o gli immobili del P.I.I., dovrà trasmettere ai terzi gli obblighi e gli oneri assunti con la presente convenzione mediante richiamo della stessa negli atti di vendita.

In caso contrario la 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. 12 - PATTI E CONDIZIONI SPECIALI

Il Comune assume precise obbligazioni in relazione all'area destinata a parco pubblico:

- intitolare il parco pubblico alla memoria del sig. Antonio Cipriani;
- eseguire regolarmente la manutenzione del parco pubblico per conservarlo in condizioni ottimali e di pregio;
- garantire la sicurezza dell'area pubblica, anche mediante idonea illuminazione;
- per nessuna ragione l'area potrà essere abbandonata e lasciata al degrado.

Il Comune si impegna altresì a chiudere le aperture oggi esistenti sui rustici in cessione ed affacciati su area destinata a rimanere di proprietà della proponente.

All'interno del P.I.I.:

- è ammessa la costruzione di edifici, composti ciascuno al massimo da cinque unità abitative (villa singola, villa bifamiliare o villette a schiera);
- è ammesso, entro il limite della volumetria massima ammessa dalle NTA del PGT vigente (mc. 6.000,00) il trasferimento volumetrico all'interno del P.I.I. tra i lotti che di volta in volta si andranno a formare, con l'obbligo di indicare, negli eventuali atti di trasferimento di proprietà, la capacità edificatoria assegnata ad ogni singolo lotto ed eventuali asservimenti volumetrici a beneficio del lotto medesimo o a favore di altri lotti;
- i cancelli alle proprietà delle singole abitazioni potranno essere posizionati sul filo della recinzione al limite della proprietà senza nessun arretramento rispetto alla sede stradale, in conformità con quanto stabilito all'art 13 delle NTA del Piano delle Regole vigente;
- il rilascio dei certificati di agibilità delle singole unità immobiliari sarà vincolato al completamento delle opere di urbanizzazione primaria relative al corrispondente lotto edificato di appartenenza di cui al precedente art. 4;

ART. 13 - SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione al Comune e le sole operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione, sono a carico della proponente.

Il compenso/costo degli enti collaudatori o professionisti

incaricati dal Comune per il collaudo e posto a carico della Proponente, o avente causa, non potrà essere superiore a complessivi € 5.000,00 (oltre IVA, oneri, accessori e contributi previdenziali).

La 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 al 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. 14 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

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

ART. 15 - INADEMPIENZA

Il Comune potrà dichiarare, in danno alla Proponente e ai suoi aventi causa, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- a) il ritardo di oltre un anno, rispetto ai termini prefissati della presente convenzione, per l'attuazione di quanto in essa previsto, salvo casi di forza 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 fidejussione di cui all'art.4;
- 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 dei Proponenti e loro aventi causa, nei contratti di vendita del lotto, delle clausole di cui l'art.12;

ART. 16 - 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. 17 - FORO COMPETENTE

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere circa la presente convenzione e che non dovessero risolversi d'intesa tra le parti, sarà competente il Foro di Como.

ART. 18 - NORME FINALI

1. Ai fini della registrazione, le parti dichiarano che quanto ha formato oggetto del presente atto è esente dall'imposta di donazione e dalle imposte catastali ed ipotecarie, a sensi del

terzo comma dell'art. 10, del secondo comma dell'art. 1 del decreto legislativo n. 347/1990, nonché dell'art. 32 del D.P.R. n. 601/73 (vedasi Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 68/E del 3 luglio 2014).

ART. 19 - INTERVENTO DI MEDIATORI

In quanto occorrer possa e ad ogni effetto di legge, le parti - consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o non veritiera indicazione dei dati - dichiarano in via sostitutiva di atto di notorietà a sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 che il presente atto è stato concluso senza intervento di alcun mediatore e senza spese di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del codice civile.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati. Questo atto, steso a mia cura, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, io notaio ho letto ai comparenti che dichiarano di approvarlo e con me lo sottoscrivono alle ore

Occupi 6 (sei) fogli per 12 (dodici) facciate intere .