

Allegato B	PIANO ATTUATIVO	27/06/2011	M.C.	L.C.	L.C.	05
Allegato B	PIANO ATTUATIVO	28/04/2011	M.C.	L.C.	L.C.	04
Allegato B	PIANO ATTUATIVO	11/04/2011	M.C.	L.C.	L.C.	03
Nome del file :	Fase di lavoro :	Data :	Redatto :	Verificato :	Approvato :	Revisione :

COMUNE di COMO

Provincia di Como

PIANO ATTUATIVO

IN LOCALITA' MONTE OLIMPINO

CONFORME AL PRG VIGENTE

AI SENSI DELL'ART. 25, COMMA 8 - BIS, L.R. N. 12/2005

ARCHITETTURA URBANISTICA INTERNI  ARCHITETTI Enzo Bonazzola Bruno Comi Luigi Conca Silvano Molinetti 23022 Chiavenna (SO) P.zza Bertacchi, 6 Tel. 0343.32835 Fax 0343.35257 E-mail: infoch@studioquattro.it 22015 Gravedona ed Uniti (CO) Viale Stampa, 4 Tel. 0344.85769 Fax 0344.89240 E-mail: infoqr@studioquattro.it P.IVA 00145020145	CRIPPA@ntonella Como Viale Innocenzo XI, 70 iscr. albo arch. Como nr 968 Tel. 031/266698 Fax. 031/261865 e-mail: arc_crippa@tin.it Residenza fiscale: via Kennedy, 1/a 22070 Capiago Intimiano p.i. 01795880135 c.f. CRPNL62R56C933R Studio di architettura dott. arch. ANTONELLA CRIPPA	PROGETTISTA: Arch. LUIGI CONCA Arch. ANTONELLA CRIPPA 	COMMITTENTE: SC EVOLUTION spa S.C. EVOLUTION S.p.A. Sede Legale: Via Arredati, 6 - 20123 MILANO Sede Amministrativa: Via La Rosa, 354 - 23010 PIANTEDO (SO) C.F. / P.IVA: 13294320158
--	--	---	--

ALLEGATI DI PROGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

COMMESSA: 344 GR	SCALA:	DATA: 27 GIUGNO 2011	TAVOLA: A11. B
----------------------------	--------	--------------------------------	--------------------------

**SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AL
PIANO ATTUATIVO IN LOCALITA' MONTE OLIMPINO
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno, il giornodel mese di
nel palazzo municipale dinanzi a me Segretario del Comune di Como
(Como) o in alternativa nello studio del Notaio Dott.

SI COSTITUISCONO

a) il Comune di Como in persona

a tale atto autorizzato con in data

b) il signor, nato a (...) il,
domiciliato presso la sede sociale, Amministratore Unico della società SC Evolution S.p.A., con
sede a (...), via, codice fiscale, di
seguito anche "proprietà" proponente un "Piano Attuativo" conforme al P.R.G. vigente
Il Comune di Como ed SC Evolution S.p.A. vengono di seguito congiuntamente indicati con
"Parti".

PREMESSO

- che la SC Evolution S.p.A. é proprietaria dell'immobile sito in Comune di Como ed individuato nel catasto terreni al foglio n. 8, sezione Monte Olimpino, mappali n. 859, 860, 861, 3036, 2035 e 2036;
- che il Comune di Como è dotato di un P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n. 4503 del 04/05/2001;
- che il predetto immobile è costituito da un'area di superficie complessiva di mq. 6.701,30 classificati in zona B4, di cui mq. 145,48 coincidenti con il sedime esistente ed risultante dalla mappa catastale del torrente Rio Cardano, sulla quale, in base al vigente PRG, è possibile edificare una volumetria pari a complessivi mc. 20.897,54, come meglio illustrato nella tavola A04 del P.A.;
- che secondo il vigente P.R.G. tale area è interamente classificata in zona B4 edilizia prevalentemente specialistica non residenziale con densità medio alta;
- che l'immobile è già stato in passato destinato ad attività industriale, oggi completamente dismessa, e pertanto risulta interamente edificato ed impermeabilizzato;
- che si tratta di un'area degradata e abbandonata da molti anni che necessita di un intervento di sistemazione e riqualificazione;
- che, a tal fine, la società SC Evolution S.p.A. ha presentato in data 10.08.2010 progetto di

P.A. a firma dell'Arch. Luigi Conca, dello Studioquattro di Gravedona, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Como al n. 339, e dell'Arch. Antonella Crippa, con studio a Como, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Como al n. 968;

- che il P.A. presentato risulta conforme alle prescrizioni del P.R.G.;
- che detto P.A. è stato esaminato dalle Commissioni Urbanistica ed Edilizia, le quali hanno espresso parere alla sua approvazione nelle seduta del;
- che, inoltre, ai proprietari delle aree da acquisire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto è stata inviata la comunicazione di cui agli artt. 11 e 16 DPR n. 380/2001;
- che ai sensi dell'art. 25, comma 8-bis, della L.R. 12/2005, la proposta di P.A. è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. del maggio 2011;
- che detta deliberazione, unitamente agli allegati, è stata depositata per trenta giorni consecutivi presso la segreteria comunale, dal ... maggio 2011 al ... giugno 2011;
- che del deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio in data ... maggio 2011 e pubblicato sul quotidiano di interesse locale in data maggio 2011, con l'avvertenza che, durante il periodo di pubblicazione, chiunque avrebbe avuto la facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro trenta giorni consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni;
- che, nel predetto termine sono state presentate n. osservazioni/non sono state presentate osservazioni;
- che con deliberazione n. del ... luglio 2011 il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni presentate e approvato definitivamente la suddetta proposta di P.A. ed il relativo schema di convenzione e dichiarato la pubblica utilità delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto ovvero con deliberazione n. ... del ... luglio 2011 il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente la suddetta proposta di P.A. ed il relativo schema di convenzione e dichiarato la pubblica utilità delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto;
- che la proprietà si è dichiarata disponibile ad assumere, per sé e per i propri successori e/o aventi causa e diritto a qualsiasi titolo totale e/o parziale, tutti gli impegni nei confronti del Comune di Como previsti dalla presente convenzione.

Tutto ciò premesso, tra le Parti in epigrafe riportate si conviene e si stipula quanto appresso:

art. 1 PREMESSA

1.1 La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

art. 2 ATTUAZIONE

2.1 Il P.A. ha ad oggetto la trasformazione delle aree site in Comune di Como, sezione censuaria Monte Olimpino, foglio n. 8, distinte in catasto terreni ai mappali n. 859, 860, 861, 3036, 2035 e 2036, mediante l'insediamento di funzioni commerciali, ed in particolare di un esercizio della media distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, e residenziali.

2.2 La realizzazione delle opere previste dal progetto P.A. potrà avvenire per stralci funzionali, aventi ad oggetto la realizzazione anche separata dell'edificio a destinazione residenziale e di quello a destinazione commerciale assentiti mediante permesso di costruire o DIA.

art. 3 ELABORATI

Il Comune di Como, come sopra rappresentato, autorizza la proprietà ad attuare il P.A. indicato in premessa, alle condizioni di cui alla presente convenzione ed in conformità al progetto di P.A. approvato con le sopra richiamate Deliberazioni di Consiglio Comunale e composto dai seguenti elaborati:

All. A	RELAZIONE GENERALE
Rev. 03	CALCOLO ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE
	SCHEDE RILEVAMENTO EDIFICI
	STRALCIO P.R.G. E N.T.A.
	ESTRATTO MAPPA
	SCHEDE CATASTALI
	ATTO DI PROPRIETA'
	CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI
	STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA
	STRALCIO ORTOFOTO
	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
	CME OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
	CME OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A SCOMPUTO ONERI
	DI URBANIZZAZIONE
	CME OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A CONGUAGLIO
	MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD
All. B	SCHEMA DI CONVENZIONE
Rev. 03	
All. C	PIANO PARTICELLARE

PIANO ATTUATIVO IN LOCALITA' MONTE OLIMPINO
Proprietà Soc. SC EVOLUTION SPA

Tav. A01	PLANIMETRIA GENERALE	Scala 1:200
Rev. 03	ESTRATTO MAPPA	Scala 1:2000
	STRALCIO DAL P.R.G.	Scala 1:2000
Tav. A02	PIANTA PIANO TERRA	
Rev. 03	FABBRICATI ESISTENTI	Scala 1:200
	PIANTA PIANO PRIMO	
	FABBRICATI ESISTENTI	Scala 1:200
Tav. A03	PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO GENERALE	Scala
1:500		
Rev. 03	SEZIONI	Scala 1:200
	ASSONOMETRIA STATO DI FATTO	
Tav. A04	GRAFICI PER CONTEGGI	
Rev. 03	PLANIVOLUMETRICI STATO DI FATTO	Scala 1:200
Tav. PA01	PLANIMETRIA GENERALE	Scala 1:200
Rev. 03		
Tav. PA02	PIANTA SECONDO PIANO INTERRATO	Scala 1:200
Rev. 03	PIANTA PRIMO PIANO INTERRATO	Scala
1:200		
Tav. PA03	PIANTA PIANO TERRA	Scala 1:200
Rev. 03		
Tav. PA04	PIANTA PIANO PRIMO	Scala 1:200
Rev. 03	PIANTA PIANO TIPO (SECONDO-QUINTO)	Scala 1:200
	PIANTA PIANO TIPO (TERZO-QUARTO)	Scala 1:200
Tav. PA05	SEZIONE A-A	Scala 1:200
Rev. 03	SEZIONE B-B	Scala 1:200
Tav. PA06	PROFILI REGOLATORI DI RILIEVO	
Rev. 03	E PROGETTO VERSO SPAZI PUBBLICI	Scala 1:200
Tav. PA07	SCHEMA URBANIZZAZIONI PRIMARIE	Scala 1:200
Rev. 03		
Tav. PA08	GRAFICI PER CONTEGGI SLP	
Rev. 03	PIANTA SECONDO PIANO INTERRATO	Scala 1:200
	PIANTA PRIMO PIANO INTERRATO	Scala
	1:200	
	PIANTA PIANO TERRA	Scala 1:200

Tav. PA09 Rev. 03	GRAFICI PER CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI SLP E VOLUME PIANTA PIANO PRIMO PIANTA PIANO TIPO (SECONDO-QUINTO) PIANTA PIANO TIPO(TERZO-QUARTO)	Scala 1:200 Scala 1:200 Scala 1:200
Tav. PA10 Rev. 03	GRAFICI PER CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI PARCHEGGI PERTINENZIALI PIANTA SECONDO PIANO INTERRATO PIANTA PRIMO PIANO INTERRATO 1:200	Scala 1:200 Scala
Tav. PA11 Rev. 03	GRAFICI PER CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI AREE A STANDARD DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO PIANTA PIANO TERRA	Scala 1:200
Tav. PA12 Rev. 03	STATO COMPARATIVO PLANIMETRIA – SEZIONE XX PROFILI REGOLATORI	Scala 1:500
Tav. PA13 1:200 Rev. 03	SCHEMA URBANIZZAZIONI SECONDARIE	Scala
Tav. PA14 Rev. 03	VISTE PROSPETTICHE	Scala ----

art. 4 VOLUMETRIA E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO DEL P.A.

4.1 La volumetria realizzabile con il P.A. é di complessivi mc. 14.422,81 fuori terra come risulta dallo schema dei conteggi delle superfici e dei volumi illustrato nella tavola A04.

4.2 Le superfici lorde di pavimento ed i volumi distinti per destinazione d'uso consentite dal PRG e dal P.A. sono di seguito indicati:

a) edilizia residenziale	mq. 2.403,80	mc. 7.211,40
b) attività commerciale	mq. 2.403,80	mc. 7.211,40

art. 5 CALCOLO DELLE AREE A STANDARD

5.1 La proprietà si impegna a garantire una dotazione di aree a standard pari a:

a) 26,50 mq., o superficie inferiore che dovesse essere stabilita dal futuro PGT, per abitante teorico in relazione al volume destinato a funzioni residenziali, di cui almeno 18 mq. per abitante teorico, o superficie inferiore che dovesse essere stabilita dal futuro PGT, all'interno del perimetro

di P.A.;

b) 100% della slp destinata a funzioni commerciali di media distribuzione.

5.2 In base ai parametri di cui al punto che precede, fatta salva l'eventuale diminuzione degli stessi ad opera del PGT, l'insediamento delle funzioni previste dal progetto di P.A. richiede la seguente dotazione di aree a standard:

a) residenziale 26,50 mq./ab.

Volume residenziale mc. $7.211,40 / 100 = 73 \text{ ab.} \times 26,50 = \text{mq. } 1.934,50$

b) commerciale 1 mq./mq. slp

Superficie lorda di pavimento commerciale mq. $2.403,80 \times 100\% = \text{mq. } 2.403,80$;

per un totale di mq. 4.338,30.

5.3 Il P.A. garantisce una dotazione complessiva di aree a standard pari a mq. 4.338,30 di cui:

a) mq. 2.380,86, mediante asservimento all'uso pubblico di aree all'interno del perimetro di P.A., di cui mq. 1.314,00 per funzioni residenziali ($= \text{mc. } 7.211,40 / 100 = 73 \text{ ab.} \times 18$);

b) mq. 166,66 mediante asservimento di aree a verde all'interno del perimetro di P.A.;

b) mq. 1.790,78, mediante monetizzazione.

5.4 Le Parti pattuiscono che, la monetizzazione avverrà applicando il valore parametrico pari a €/mq. 120,00 (euro centoventi/00), commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, per un totale di € 214.893,60 (euro duecentoquattordicimilaottocentonovantatre e sessanta centesimi) che non potrà subire alcun aumento. Tale importo verrà pagato mediante cessione dell'area esterna ed adiacente al P.A., di mq. 1.801,25, meglio identificata in tratteggio rosso nella tavola PA01, avente un valore parametrico pari ad €/mq. euro 70,00 (euro settanta/00) per la nuda proprietà e di euro 89.983,96= (euro ottantanovemilanovecentottantatre/96), per le opere che verranno realizzate per la riqualificazione della stessa, come risulta dalla stima economica preventiva allegata alla deliberazione di approvazione del piano attuativo, per un totale di € 216.071,46= (euro duecentosedicimilazerosettantuno/46).

Le parti convengono che, con l'acquisto della proprietà, il Comune assumerà ogni responsabilità relativa a detta area, anche nei confronti di terzi, unitamente a tutti gli altri diritti e doveri del proprietario, fatto salvo l'obbligo di manutenzione ordinaria della stessa rimarrà in capo alla proprietà per la durata di due stagioni vegetative decorrenti dalla data di cessione. Trascorso tale termine, anche l'obbligo di manutenzione ordinaria si intenderà automaticamente e senz'altro trasferito in capo al Comune.

5.5 Qualora in futuro occorra garantire aree a standard aggiuntive rispetto a quelle sopra indicate e, in relazione alla loro estensione, conformazione, non risulti possibile reperire fisicamente dette aree

all'interno del perimetro di P.A., viene fin d'ora pattuito che è ammessa, in tutto o in parte, su richiesta della proprietà, la cessione e/o asservimento di aree esterne al comparto attuativo o la monetizzazione a norma dell'art. 46, comma 1, lett. a), L.R. n. 12/2005, ferma la dotazione minima in loco di parcheggi di uso pubblico prevista dalla legge.

5.6 Per ragioni di decoro e sicurezza, la proprietà potrà interdire l'accesso alle aree private di uso pubblico, negli orari notturni o comunque nei giorni e negli orari di chiusura dell'esercizio commerciale.

art. 6 CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

6.1 La proprietà si obbliga alla cessione gratuita al Comune di Como, a semplice richiesta scritta dello stesso, con le modalità di rito, delle aree per urbanizzazione primaria individuate, quantificate e colorate in marroncino nella tavola PA07, per complessivi mq. 150,19.

6.2 La proprietà garantisce sin d'ora che le aree sopra indicate verranno cedute libere da pesi, vincoli e servitù di qualsiasi natura.

art. 7 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

7.1 La proprietà, in relazione alle previsioni legislative di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 12/2005, si obbliga ad assumere a proprio carico gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito indicati.

a) oneri di urbanizzazione primaria:

- funzioni residenziali: € 50.119,23 = (euro cinquantamilacentodiciannove e ventitre centesimi) (mc. 7.211,40 x €/mc. 6,95);

- funzioni commerciali: € 247.686,52 = (euro duecentoquarantasettemilaseicentottantasei e cinquantadue centesimi) (mq. 2.403,79 x €/mq. 103,04);

per un totale di euro € 297.805,75 = (euro duecentonovantasettemilaottocentocinque e settantacinque centesimi).

b) oneri di urbanizzazione secondaria:

- funzioni residenziali: € 136.800,26 = (euro centotrentaseimilaottocento e ventisei centesimi) (mc. 7.211,40 x €/mc. 18,97);

- funzioni commerciali: € 106.247,52 = (euro centoseimiladuecentoquarantasettemila e cinquantadue centesimi) (mq. 2.403,79 x €/mq. 44,20);

per un totale di euro € 243.047,78 = (euro duecentoquarantatremilaquarantasette e settantotto centesimi).

7.2 L'importo complessivo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è pari ad €

540.853,53 (euro cinquecentoquarantamilaottococinquantatre e cinquantatre centesimi).

7.3 La somma che la proprietà dovrà effettivamente corrispondere al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verrà calcolata scomputando dall'importo sopra determinato, indifferentemente, il costo di realizzazione, ivi compreso ogni onere e spesa ed accessorio, anche di carattere fiscale, per lavori, progettazione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al successivo art. 8, senza tenere conto degli eventuali risparmi dovuti a ribassi d'asta o ad altro. Considerato che il costo di realizzazione stimato delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 8, è superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione sopra determinato, le Parti pattuiscono che nulla è dovuto dalla proprietà al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

7.4 Qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione sia primaria sia secondaria risultasse, in esito alla selezione concorsuale diretta ad individuare l'appaltatore privato incaricato di eseguirle, o in sede di collaudo, superiore agli importi sopraindicati, la differenza sarà comunque a carico del soggetto attuatore e verrà scomputata da quanto dallo stesso dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione.

7.5 Viene in ogni caso fin d'ora riconosciuta alla proprietà, a norma dell'art. 38, comma 7-bis, L.R. n. 12/2005, la facoltà di corrispondere, a sua semplice richiesta, l'importo eventualmente dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, una volta effettuato lo scomputo, in più rate, previo rilascio di idonea fideiussione bancaria o assicurativa.

7.6 Le Parti pattuiscono che la quota dovuta per il contributo relativo al costo di costruzione relativamente, a tutti gli interventi e le funzioni previste dal PA, è pari a:

a) euro 59.042,61 = (euro cinquantanovemilaquarantadue e sessantuno centesimi), per le funzioni residenziali, in base a quanto stabilito dal D.M. 10 maggio 1977 criterio che il Comune riconosce corretto e applicabile al P.A. in esame;

b) euro 76.921,28 = (euro settantaseimilanovecentoventuno e ventotto centesimi), per le funzioni commerciali (= 400 €/mq x 8% x 2.403,79 mq);

per un totale di euro 135.963,89 = (euro centotrentacinquemilanovecentosessantatre e ottantanove centesimi).

Viene, tuttavia, fin d'ora riconosciuta al soggetto attuatore, a norma dell'art. 48, comma 7, L.R. n. 12/2005, la facoltà di corrispondere, a sua semplice richiesta, detto contributo in più rate, previo rilascio di idonea fideiussione bancaria o assicurativa.

7.7 L'ammontare delle somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione, così come calcolati e determinati nel presente articolo, per patto espresso tra le parti, rimarrà invariato e non potrà subire aumenti e verrà corrisposto, fatta salva la facoltà di rateizzazione sopra

descritta, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire/DIA esecutivi del P.A., in proporzione ai mc di volumetria e/o mq. di slp ivi assentiti.

**art. 8 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E
SECONDARIA INTERNE ED ESTERNE AL P.A.**

8.1 Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare, individuate nella tavola PA07, costituente il progetto preliminare integrato ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, L.R. n. 3/ 2009 delle stesse, riguardano la realizzazione di una nuova rotonda all'incrocio tra la via Bellinzona e la via per San Fermo che interessa una superficie complessiva pari a mq. 2.740,19, di cui mq. 2.590 costituiti da aree esterne al P.A. di proprietà pubblica e mq. 150,19 da aree private di proprietà del soggetto attuatore all'interno dell'ambito del P.A. che verranno cedute al Comune, e mq. 35,70 di aree esterne all'ambito di P.A. che verranno acquisite a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore come di seguito meglio disciplinato, mediante le seguenti opere:

- demolizione completa della pavimentazione bituminosa esistente;
- scavo per l'apertura di cassonetti stradali;
- rimozione di recinzioni, lampioni, idrante e reti tecnologiche esistenti;
- demolizione di parte dei muri di confine tra la proprietà e la sede stradale;
- livellamento meccanico del piano di cassonetto stradale;
- stesa di materiale stabilizzato;
- costruzione della nuova rotonda in cemento armato con rivestimento esterno in sasso a vista e soprastante copertina in granito;
- nuova pavimentazione in cubetti di granito e relativi cordoli di contenimento in granito;
- realizzazione del nuovo tappeto di usura in asfalto con adeguato sottofondo bituminoso;
- posa di pozzetti per reti tecnologiche;
- formazione di nuove aiuole in manto erboso ed arbusti;
- realizzazione di opportuna segnaletica orizzontale e verticale;
- posa di un nuovo punto luce al centro della nuova rotonda;
- illuminazione scenografica della nuova rotonda;
- predisposizione per l'impianto di irrigazione delle aiuole.

8.2 Il costo di realizzazione di tali opere, esclusi gli oneri di progettazione, è quantificato in € 394.826,63 (euro trecentonovantaquattromilaottocentoventisei/63), come risulta dalla stima economica preventiva allegata agli elaborati di P.A.

8.3 Le opere di urbanizzazione secondaria riguardano la realizzazione di spazi a verde, all'interno del P.A., adiacenti all'area esterna oggetto di cessione localizzate a fianco del Rio Cardano e della

via Bellinzona., mediante le seguenti opere:

- demolizione totale di fabbricati esistenti;
- demolizione totale di strutture murarie di sostegno e di recinzione;
- demolizione strutture in cls non armato;
- abbattimento di alberi adulti;
- scavi di sbancamento ed a sezione obbligata;
- opere complete in C.A.;
- formazione di area a verde attrezzata e piantumata e relative opere di movimentazione terra e da giardiniere;
- realizzazione rampa di accesso per disabili e scale di accesso;
- posa di nuovi punti luce nell'area a verde;
- posa di panchine, cestini portarifiuti e fontanella;
- realizzazione pergolato in legno lamellare;
- impianto di irrigazione dell'area a verde;
- formazione parapetti e staccionate;
- intervento di protezione cedri del libano.

8.4 Il costo complessivo di realizzazione di tali opere, esclusi gli oneri di progettazione, è quantificato in euro € € 265.976,35 (euro duecentosessantacinquemilanovecentosettantasei/35) come risulta dalla stima economica preventiva allegata alla deliberazione di approvazione del P.A. Le suddette opere eseguite, a cura e spese della proprietà, da parte del soggetto individuato con la procedura negoziata di cui all'art. 122, c. 8 del D.Lgs n. 163/2006 e ss. mm. e ii, secondo il procedimento di cui al successivo art. 9.

8.5 Il Comune si impegna, entro cinque mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto e al più tardi contestualmente al rilascio del premesso di costruire/DIA, a mettere gratuitamente a disposizione della proprietà e/o del soggetto che sarà incaricato di realizzare le opere di cui al presente articolo le aree di sua proprietà e/o di proprietà di terzi necessarie per la loro realizzazione fino al completamento ed al collaudo delle stesse, purché realizzate nel termine di validità della presente convenzione o con le eventuali proroghe motivatamente richieste. Il Comune si impegna inoltre ad acquisire, a sua cura e spese, attivando dapprima le procedure di occupazione d'urgenza (il relativo procedimento dovrà essere avviato entro tre mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione e concluso nel termine di legge) e poi quelle di espropriazione per pubblica utilità, anche le aree di proprietà di terzi previste dal piano particellare degli espropri e a metterle a disposizione del soggetto attuatore e/o soggetto che sarà incaricato di realizzare le predette opere. In tale evenienza ed anche nel caso di cessione bonaria, il Comune si impegna altresì a mantenere

in capo ai rispettivi proprietari la suscettività edificatoria delle aree espropriate e, di conseguenza, a liquidare sia le indennità di occupazione d'urgenza e di esproprio che il prezzo di acquisizione bonaria nella misura prevista per le aree non edificabili.

I costi delle indennità di occupazione d'urgenza e di esproprio, a condizione che vengano commisurati secondo quanto previsto dal capoverso che precede, saranno carico dell'Operatore e verranno dedotti da quanto eventualmente dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

L'impegno della proprietà alla realizzazione delle suddette opere è subordinato alla messa a disposizione, a norma dei precedenti capoversi, da parte del Comune delle aree di sua proprietà nonché di quelle di proprietà di terzi necessarie per la loro esecuzione. Le parti si danno atto che la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione dipendente dalla mancata messa a disposizione di dette aree non legittima il Comune ad escutere la polizza fideiussoria di cui all'art. 11), fermo l'obbligo del Comune di mettere a disposizione le aree come sopra pattuito.

8.6 Il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

8.7 Per quanto riguarda l'eventuale manomissione di suolo pubblico, peraltro esente da Tosap riguardando l'esecuzione di opere pubbliche, l'Operatore si impegna a ripristinare in ogni sua parte tutte le aree pubbliche manomesse al fine della realizzazione dell'intervento in oggetto, a suo totale carico e senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale.

8.8 Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere presentato contestualmente alla prima domanda di permesso di costruire gli edifici con destinazione privata.

8.9 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno ed all'esterno del perimetro del P.A. saranno effettuate sulla base di progetti esecutivi, predisposti dal soggetto individuato a seguito della predetta procedura negoziata ed approvati dai competenti organi comunali.

8.10 La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire in ogni caso in modo tale da assicurare, nel corso dell'edificazione, tutti i servizi relativi all'edificato.

8.11 I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale competente a cui viene demandato il collaudo definitivo delle opere, che dovrà essere effettuato entro un anno dalla data di ultimazione degli stessi. Il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere eseguito dall'Ufficio Tecnico Comunale competente o da Tecnico abilitato scelto dall'Amministrazione Comunale e dovrà essere effettuato entro un mese dall'ultimazione dei lavori, circostanza che la proprietà dovrà comunicare al Comune tramite lettera raccomandata.

8.12 Le Parti convengono che le aree di proprietà di terzi, che secondo il piano particellare degli espropri occorre acquisire, non influiscono sul regolare e corretto funzionamento della rotatoria di accesso al comparto prevista dal progetto di P.A.. Detta rotatoria potrà pertanto essere collaudata provvisoriamente anche in mancanza dell'acquisizione e trasformazione delle aree di proprietà di terzi indicate nel piano particellare degli espropri, fermo rimanendo l'impegno del Comune a mettere a disposizione tali aree e quello del soggetto attuatore di completare l'intervento prima del collaudo definitivo. Le Parti si danno reciprocamente atto che il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione consentirà il rilascio del/i certificato/i di agibilità degli edifici previsti dal progetto di P.A. e di cui al successivo art. 14.

8.13 Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste, nell'ambito del P.A., saranno cedute gratuitamente al Comune, dietro richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.

8.14 Il passaggio di proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, interne al perimetro del P.A., trasferirà a carico del Comune anche gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria, oneri che saranno comunque a carico della proprietà sino alla esecuzione del collaudo definitivo.

art. 9 AGGIUDICAZIONE DEI CONTRATTI DI APPALTO RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

9.1 In ordine all'affidamento del contratto d'appalto per la realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 8, la proprietà svolgerà le funzioni di stazione appaltante, ai sensi dell'art. 32, lett. g, D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, sulla base di quanto previsto dagli atti di P.A.

9.2. Prima di avviare la selezione concorsuale, la proprietà presenterà al Comune lo schema di contratto di appalto che avrà ad oggetto la progettazione esecutiva, l'esecuzione delle opere, nonché lo schema di lettera di invito. Il Comune si impegna ad approvare i predetti schemi entro e non oltre quindici giorni dalla loro presentazione.

9.3 Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione verrà acquisito in sede selezione concorsuale.

9.4 Ai fini della realizzazione delle opere di cui sopra, l'appaltatore privato dovrà ottenere idonea autorizzazione e garantire il rispetto della normativa vigente in materia di appalti; a tale scopo la proprietà presenterà domanda per il rilascio del permesso di costruire e/o presentazione D.I.A. relativi alle opere di urbanizzazione, corredata dai progetti definitivi acquisiti nel corso della procedura di selezione concorsuale, che dovranno garantirne l'esecuzione in conformità alle normative tecniche applicabili.

9.5 Il Comune si impegna ad approvare il progetto/i definitivo/i ed esecutivo e a rilasciare il permesso/i di costruire le opere di urbanizzazione e/o assentire la/le DIA entro 30 giorni dalla presentazione della relativa richiesta.

9.6 Nel caso che per la realizzazione di tali opere siano necessari atti di assenso di altri Enti ed Amministrazioni il Comune si impegna a convocare, nei dieci giorni successivi alla presentazione della domanda, una Conferenza di servizi per la loro approvazione.

art. 10 DURATA PIANO ATTUATIVO

10.1 Il Piano Attuativo avrà una durata di anni 10 a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

art. 11 GARANZIE

11.1 A garanzia dell'adempimento degli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, la proprietà, anche per propri successori e/o aventi causa, si impegna a consegnare alla stipula della Convenzione al Comune una polizza di fidejussione bancaria o assicurativa per un importo globale di € 754.609,06 (euro settecentocinquantaquattromilaseicentonove e sei centesimi) pari al 100% del costo prevedibile secondo una stima di massima del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle di riqualificazione dell'area esterna oggetto di cessione, a carico della proprietà .

11.2 Detta polizza fideiussoria dovrà essere emessa da primario istituto di Credito o Assicurativo, e dovrà essere consegnata al Comune contestualmente alla stipula della convenzione.

11.3 L'escussione della polizza fideiussoria potrà essere effettuata dal Comune, solo in caso di grave e reiterato inadempimento o di ritardo e comunque subordinatamente alla messa in mora della proprietà, tramite notifica di atto di diffida recante puntuale contestazione dell'inadempienza e assegnazione di un termine adeguato, comunque non inferiore a 90 (novanta) giorni, per produrre giustificazioni o porre rimedio all'inadempienza.

Art. 12 APPROVAZIONE VARIANTI AL P.A.

12.1 Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, comprese, ad es., quelle concernenti la sagoma e/o la localizzazione dei fabbricati, e/o l'uso funzionale del suolo (verde, sosta, manovra, parcheggi, etc), a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione generale dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

art. 13 IMPEGNI

13.1 La proprietà si impegna ad osservare le destinazioni d'uso previste in progetto, le norme vigenti in materia di scarichi e le prescrizioni delle concessioni ed autorizzazioni, nonché ad assumere personalmente ogni responsabilità anche in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite.

13.2 In nessun caso il Comune è legittimato a dichiarare in via unilaterale, in danno della proprietà, la decadenza della presente convenzione, restando in sua facoltà, in caso di eventuale inadempimento, il diritto di procedere all'escussione della garanzia fideiussoria di cui al precedente art. 11, previa diffida e messa in mora della proprietà nei modi e termini ivi indicati.

art. 14 AGIBILITA'

14.1 Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al completamento dei lavori conformemente a quanto previsto dai titoli abilitativi edilizi che verranno rilasciati conformemente alla presente convenzione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto di P.A.

14.2 Su richiesta della proprietà, il Comune si impegna a rilasciare distinti certificati di agibilità concernenti le singole unità immobiliari, che verranno realizzate conformemente al progetto di P.A. ed ai titoli edilizi da esso discendenti, a condizione che risultino utilizzabili autonomamente e rispondano ai requisiti previsti dagli artt. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001. In particolare, il Comune si impegna a rilasciare, separatamente ed indipendentemente, l'uno dall'altro il certificato di agibilità per l'edificio a destinazione residenziale e quello per l'edificio a destinazione commerciale per media struttura di vendita, dando atto che il certificato relativo a quest'ultimo edificio dovrà essere rilasciato e consegnato, in presenza dei presupposti di legge, alla sola condizione che siano state realizzate le opere di urbanizzazione secondaria, la rotatoria di accesso, come previsto dal precedente art. 8.12, la viabilità interna, la dotazione di parcheggi a standard e quella relativa ai parcheggi pertinenziali per la media struttura di vendita.

14.3 Il Comune si impegna a rilasciare il/i certificato/i di agibilità entro trenta giorni dalla relativa richiesta.

art. 15 ALIENAZIONI

15.1 Qualora la proprietà proceda all'alienazione parziale o totale delle aree, dovrà tassativamente trasmettere ed imporre agli acquirenti le prescrizioni tutte sia di natura generale che di natura particolare, accettate con la presente convenzione stipulata con il Comune di Como.

15.2 Nel caso ciò non avvenga, ovvero che avvenga solo parzialmente, la proprietà ed i propri

successori e/o aventi causa o diritto, restano solidamente responsabili nei confronti del Comune per tutti gli obblighi, oneri e prescrizioni di cui alla presente convenzione.

art. 16 SPESE - TASSE - IMPOSTE

16.1 Tutte le spese inerenti e conseguenti la formazione, registrazione, stipulazione del presente atto, diritti di segreteria, nonché ogni altro di registrazione e tassazione sono a totale carico della proprietà che per queste ultime chiedono le agevolazioni fiscali previste dall'art. 20 della Legge 10/1977, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici fiscali più favorevoli.

art. 17 IPOTECHE

17.1 La proprietà dichiara di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, ed all'uopo sollevano il Conservatore dei RR.II. di Como da ogni responsabilità al riguardo.

art. 18 RIFERIMENTO A LEGGI

18.1 Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente in materia.

Letto, approvato, sottoscritto.

Como, lì .. aprile 2010.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

.....

SC EVOLUTION S.P.A.

.....

IL SEGRETARIO ROGANTE

.....