

**CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE
RESIDENZIALE DENOMINATO "AT1" IN COMUNE DI MISSAGLIA (LC) – CONFORME
ALLE PREVISIONI DEGLI ATTI DI PGT (art. 14 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n.12)**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno, in via/piazzan. nel mio studio.
Avanti a me, Notaio in, con studio in..... n. iscritto nel Ruolo
del Distretto Notarile di

si costituiscono

- il COMUNE DI MISSAGLIA, con sede in Missaglia, Via Merlini n. 2, codice fiscale 00612960138, in persona del signor dott. Corbetta Maurizio Sandro, nato a Besana in Brianza il 30 settembre 1962, domiciliato per la carica presso il Comune ed autorizzato al presente atto in forza di decreto sindacale protocollo n. 20522 del 5 novembre 2010, ai sensi del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché in forza di delibera del consiglio comunale di Missaglia in data, n., che in copia conforme all'originale si allegano rispettivamente al presente atto sotto le lettere "A" e "B";
(di seguito chiamato "COMUNE");

- il sig. Matteo Butti, nato a Lecco il 23/10/1978 residente in Via Preguda n.69 Valmadrera (LC) codice fiscale BTT MTT 78R23 E507Y;
- il sig. Arturo Butti, nato a Valmadrera il 01/08/1933 residente in Via del Donatore n.30 Valmadrera (LC) codice fiscale BTT RTR 33M01 L634R;
- la sig.ra Maria Angela Baggioli, nata a Merone il 31/12/1934 residente in Via del Donatore n.30 Valmadrera (LC) codice fiscale BGG MNG 34T71 F151X

- l' IMPRESA EDILE COLOMBO Geom. Giuseppe s.r.l. con sede in Missaglia via Delle Suffragette n.8
– P.IVA 01556410130, rappresentata da Colombo Costantino nato a Monza (MB) il 19/04/1966 residente in Via G. Garibaldi n.78 Missaglia, in qualità di Legale Rappresentante

di seguito chiamati "PROPONENTI O LOTTIZZANTI"

dell'identità personale delle parti come costituite e rappresentate sono certo. Le stesse mi hanno richiesto di ricevere questo atto, con il quale così

premettono

- che i Lottizzanti sono proprietari delle aree contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Missaglia

Sezione Contra, Foglio 1 come segue:

- il sig. Butti Matteo proprietario del mappale 103 e porzioni dei mappali 2791, 122 e 10;
- il sig. Arturo Butti usufruttuario del mappale 103 e porzioni dei mappali 2791, 122 e 10;
- la sig.ra Maria Angela Baggioli usufruttuaria del mappale 103 e porzioni dei mappali 2791, 122 e 10;

- l' IMPRESA EDILE COLOMBO Geom. Giuseppe s.r.l. proprietaria del mappale 2479;

- che le suddette porzioni immobiliari, risultano meglio individuate nell'estratto di mappa che, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "allegato 0" fatta avvertenza che le misure grafiche sono puramente indicative e non tassative;

- che i lotti sopra indicati risultano attualmente così inseriti nelle previsioni di Piano di Governo del Territorio – Documento di piano:
Ambito di Trasformazione Residenziale AT1 Missagliola;

- che è intenzione dei proponenti provvedere all'urbanizzazione ad alla edificazione di tale summenzionata area per la costruzione di 8 (otto) edifici residenziali e relative opere di urbanizzazione e standard come da planivolumetrico facente parte delle tavole più avanti elencate, per una volumetria di **3.500,00** (tremilacinquecento) metri cubi, corrispondenti ad una Slp di **1.101,19** (millecentounodiciannove) metri quadrati;

- che è stata proposta dai Proponenti, ed accettato dall' Amministrazione Comunale, una riduzione volumetrica della capacità edificatoria del comparto pari a circa il 20% della potenzialità dell'ambito. La volumetria totale realizzabile sull'area dunque non sarà quella del volume massimo consentito dal vigente PGT, così come riportato nella scheda di ambito "AT1 Missagliola" pari a mc 4.435,00, ma sarà limitata ad una volumetria massima per l'intero comparto di mc 3.500,00, avendo i proprietari rinunciato al diritto di edificare mc 935,00, così come risulta dall'apposita dichiarazione allegata al Piano Attuativo ed in esecuzione dei criteri esposti nel pubblico bando di attuazione del Documento di Piano del PGT - prot. 5383 del 09/03/2016.

- che i Proponenti avendo intenzione di procedere all'edificazione sull'area di cui sopra, hanno presentato al Comune il progetto di AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1, predisposto e firmato dagli Architetti Magni Michele e Mauri Daniela, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni, relativo al compendio immobiliare di cui sopra, unitamente ai relativi allegati ed allo schema di convenzione, che qui si hanno per interamente richiamati ad accettati, e precisamente:
 - All. 0 – Estratto mappa, visure catastali, titoli di proprietà;
 - All. A - Relazione tecnico- illustrativa;
 - All. B - Studio paesistico di contesto;
 - All. C - Schema di Convenzione;

- All. D - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- All. D1 - Computo metrico estimativo delle opere relative alla pista ciclopedonale Bariano - Maresso – stralcio AT1 (C.na Novaglia – Maresso);
- All. E - Norme tecniche di attuazione;
- All. F – Relazione geologica;
- All. G – Valutazione previsionale di clima acustico;
- Tav.1 – Inquadramento, estratti urbanistici e ambientali;
- Tav.2 – Stato di fatto - Rilievo fotografico;
- Tav.3 – Stato di fatto - Rilievo Planialtimetrico;
- Tav.4 – Stato di fatto - Sezioni ambientali;
- Tav.5 – Stato di fatto - Analisi e lettura del territorio;
- Tav.6 – Progetto – inquadramento urbanistico e calcoli planivolumetrici;
- Tav.7 – Progetto - Calcoli planivolumetrici, piante e sezioni edifici in progetto;
- Tav.8 – Progetto - Impianto planimetrico unità residenziali;
- Tav.9 – Progetto - Sezioni ambientali;
- Tav.10 – Progetto – Prospetti e particolari costruttivi edifici in progetto;
- Tav.11 – Progetto – Schema fognatura e schema del verde;
- Tav.12 – Progetto - Planimetria con schema sottoservizi - aree standard;
- Tav.13 – Progetto – Planimetria aree standard.

-che il progetto di Piano Attuativo prevede la localizzazione di una nuova area ad uso parcheggio pubblico e verde di mq 180,00 (centottantametriquadrati) da cedere in proprietà al Comune e prevede la cessione inoltre del tratto di strada per la nuova viabilità pubblica pari a mq 210,00 (duecentodiecimetriquadrati).

Il nuovo comparto edilizio composto da n. 8 villette, avrà unico accesso dalla nuova strada pubblica “ex Piano di Recupero Corte del Nerino”, strada a fondo cieco che unisce la viabilità pubblica di Piazza Cioja/Via Oberdan, con il comparto AT1;

- che sull'aspetto tecnico-edilizio riguardo alle soluzioni proposte l’Ufficio Tecnico Comunale si è espresso favorevolmente con proprio parere istruttorio in data 14/02/2017;

- che i Proponenti dichiarano di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti dai contenuti della presente Convenzione.

Tutto ciò premesso, da ritenersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto le parti come costituite e rappresentate,

convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

ART. 2

La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comparto di proprietà dei Lottizzanti secondo quanto previsto dal progetto di AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1, adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. del ed approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. del

ART. 3

L'attuazione del progetto di AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1 avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione giusta la scheda di Ambito di Trasformazione Residenziale "AT1 Missagliola" che deve intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto nonché nel rispetto della dichiarazione impegnativa in merito alla rinuncia all'edificazione di mc 935,00 e dunque la sola edificazione nel comparto di mc 3.500,00.

Il Piano Attuativo contiene anche un apposito fascicolo delle NTA del Piano Attuativo medesimo, fascicolo a cui si rimanda per i calcoli planivolumetrici del Piano stesso (allegato E).

Infatti, il calcolo volumetrico del comparto, che afferisce al documento di piano del PGT, non terrà conto delle disposizioni normative della variante generale al PGT approvata e vigente ma, per la costruzione geometrica dei volumi dell'ambito, si procederà come esposto nel precitato fascicolo delle NTA del PA, secondo quanto già contenuto ed in attuazione della scheda dell'ambito di trasformazione AT1; il tutto come anche già esposto nella Tav. n. 7, nonché nel successivo art. 10.

Le opere, gli impianti ed i manufatti realizzati in esecuzione della presente Convenzione non potranno essere modificati se non previo formale assenso del Comune.

ART. 4

Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale, nonché in relazione al disposto del paragrafo quinto comma dell'art. 28 della Legge 18 agosto 1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 60/77, si quantificano le seguenti aree per attrezzature e servizi pubblici afferenti al comparto.

La scheda dell'ambito di trasformazione AT1 indica un'area di dotazione di servizi minima pari a mq. 1000,00, di cui 30,00 mq/ab (mq. 750,00) da reperire in loco e 10,00 mq/ab (mq. 250,00) di possibile monetizzazione.

Il piano attuativo proposto dai privati prevede una riduzione volumetrica pari a circa il 20% del volume massimo consentito (mc 3.500,00 anziché mc 4.435,00).

La riduzione volumetrica del comparto proposta dai privati stessi ed inserita quale elemento premiante dei criteri di scelta e valutazione del "Pubblico bando per la presentazione di proposte private di attuazione degli ambiti di trasformazione che concorrono a sviluppare gli obiettivi quantitativi di sviluppo del secondo biennio del documento di piano" (prot. 2262 del 08/02/2016), ha quale conseguenza la riduzione pro-quota delle aree in dotazione per servizi minimi.

La valutazione complessiva, eseguita già in sede di proposta di bando pubblico per gli ambiti di trasformazione, ha tenuto conto della particolare condizione della zona, già sufficientemente servita da pubbliche infrastrutture di viabilità e parcheggi, come già esposto in premessa, anche in considerazione

della recente attuazione del Piano di Recupero della “Corte del Nerino” di cui alla Convenzione urbanistica stipulata in data 01/02/2011 per l’attuazione del Piano di Recupero denominato “Corte del Nerino” a rogito Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia rep. 65517 racc. 19811.

Pertanto, ne deriva il seguente calcolo:

- comparto AT1 volume definito dal documento di piano del PGT mc 4.435,00

- calcolo delle aree per servizi da PGT:

$mc\ 4.435,00 / 175 \times mc/ab\ 40 = mq\ 1013,00$ (arrotondato mq 1.000,00)

- calcolo delle aree per servizi del PA con autolimitazione volumetrica a mc. 3.500,00:

$mc\ 3.500,00 / 175 \times mc/ab\ 40 = mq\ 800,00$ di cui:

$mq.\ 800,00 \times 75\% = mq\ 600,00$ in cessione

$mq.\ 800,00 \times 25\% = mq.\ 200,00$ da monetizzare.

In previsione delle prescrizioni specifiche della scheda d’ambito delle previsioni del PGT, ove si indica che l’attuazione dell’ambito è subordinata alla realizzazione di un sistema viario interno al comparto che possa garantire la realizzazione della connessione viaria del comparto medesimo con la porzione di urbanizzato posta a sud di via Misericordia, si è provveduto allo studio (contenuto in apposito capitolo della relazione tecnica illustrativa del PA) della futura possibilità per il Comune di servire il nuovo comparto anche con una viabilità esterna alle aree edificate, di carattere prevalentemente ciclopeditone, che colleghi il comparto medesimo ed il nuovo parcheggio pubblico della “Corte del Nerino” alla Via Misericordia ed al sistema dei parcheggi ivi esistenti.

Per l’attuazione di un tale sistema viabilistico di mobilità leggera e ciclopeditone, l’Amministrazione Comunale ha ritenuto che il nuovo sistema dei parcheggi pubblici reperito con l’attuazione del Piano di recupero della “Corte del Nerino” sopra citata, risulta soddisfacente ed in linea con le necessità di fruizione e sviluppo urbanistico del comparto di Missagliola, demandando a successivi atti pianificatori il reperimento in loco di future aree necessarie alla formazione di tali infrastrutture viabilistiche ciclopeditone di supporto.

Si è ritenuto pertanto, di superare la previsione di cessione di area a standard, prevista dalla scheda d’ambito del Documento di piano, mediante la monetizzazione dell’utile economico conseguito dal privato per effetto della mancata cessione della superficie corrispondente secondo il seguente calcolo:

$mc\ 3.500,00 / 175 \times mc/ab\ 40 = mq\ 800,00$ area per servizi occorrente all’attuazione dell’ambito di cui:

- $mq.\ 800,00 \times 22,5\% = mq\ 180,00$ previsti in cessione

- $mq.\ 800,00 \times 77,5\% = mq.\ 620,00$ previsti da monetizzare.

Pertanto in applicazione di quanto sopra definito si ritiene di procedere alla monetizzazione di aree ed infrastrutture per servizi pubblici secondo quanto di seguito elencato:

a1) I Lottizzanti cedono gratuitamente le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio ed opere a verde connesse) indicate nell’ambito di trasformazione residenziale AT1 e sulle tavole di progetto depositate in Comune e precisamente la porzione di area (evidenziata nelle tavole n. 5 e 6 in colore rosso e con il numero 2), che si allega alla presente convenzione ed avente una superficie complessiva pari a mq. 180,00.

Detta area risulta attualmente ancora identificata catastalmente con una porzione del mappale n. 103;

a2) I Lottizzanti monetizzano a favore del Comune la rimanente area per servizi minimi corrispondente al seguente calcolo:

- area per servizi occorrente all’attuazione dell’ambito mq. 800,00;

- sup. dell'area in cessione (punto a1): mq. 180,00;
- sup. da monetizzare: mq. (800,00 – 180,00) = mq. 620,00;
- calcolo dell'importo dovuto per la monetizzazione: mq. 620,00 x €/mq. 50,00 = € 31.000,00. (euro trentunmila virgola zero zero).

L'importo della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria Comunale alla sottoscrizione della presente Convenzione, riconoscendo che l'importo stesso è congruamente commisurato alla utilità economica conseguita dai Proponenti medesimi in virtù della mancata cessione, come risulta dalla verifica del valore delle aree a standard comunali effettuata dell'Ufficio Tecnico Comunale ed approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 31 del 14/02/2013.

ART 5

I Lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo II, quinto comma, dell'art. 28 della Legge 18 agosto 1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 60/77, così come introdotto dall'art. 3 della L.R. n. 31/86, si obbligano per, sé e per i propri aventi diritto a realizzare le opere di urbanizzazione, sulle aree indicate al precedente art. 4, comprensive di spazi di sosta, rete acque meteoriche e fognaria, rete idrica, canalizzazione per distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica e privata, canalizzazione per la rete telefonica e gas metano, così come meglio specificato nelle tavole di progetto depositate in Comune. Le parti, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 60/77 ed a scomputo totale dei servizi di qualità aggiunta previsti dal vigente PGT.

Gli oneri dovuti saranno calcolati nella misura attualmente vigente nel Comune di Missaglia e, salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, sono i seguenti:

- **oneri di urbanizzazione primaria** - Residenziale euro/mc 5,00 per complessivi euro 17.500,00 (mc. 3.500,00 x euro 5,00 = euro totali 17.500,00);
- **oneri di urbanizzazione secondaria** - Residenziale Euro/mc 7,00, per complessivi Euro 24.500,00 (mc. 3.500,00 x euro 7,00 = euro totali 24.500,00);

Il totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risulta pertanto essere di € 42.000,00 (euro quarantaduemila virgola zero zero).

Complessivamente, a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al Comune per **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**, verranno eseguite a totale carico dei lottizzanti e da loro liquidate, opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo di € 37.634,70 (euro trentasettemilaseicentotrentaquattro virgola settanta), così come risulta dal computo metrico estimativo (allegato D) e dalle tavole di progetto sopra citate, depositate presso il Comune.

Descrizione sintetica delle opere da realizzare:

- a) nuova strada di lottizzazione pubblica (indicata con colore azzurro e con il n. 1 nelle tavole n. 5 e 6), per una superficie di circa mq. 210,00. Detta viabilità collega la viabilità interna del comparto con la strada pubblica della Corte del Nerino e da accesso alla nuova area di parcheggio/verde pubblica;
- b) l'area a verde e parcheggio, in fregio alla nuova strada di lottizzazione (indicata in colore rosso e con il n. 2 nelle tavole n. 5 e 6) con la formazione di n. 8 posti auto, dotati delle necessarie

infrastrutture, debitamente illuminati e destinati a parcheggio pubblico;

- c) le reti tecnologiche occorrenti all'urbanizzazione del comparto: rete acque meteoriche e fognaria, rete idrica, canalizzazione per distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica e privata, canalizzazione per la rete telefonica e gas metano (indicate nella tavola n. 12).

Inoltre, in aggiunta alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esposte nei paragrafi precedenti, verranno eseguite a totale carico dei lottizzanti e da loro liquidate, le opere di infrastrutturazione interna al comparto, come sotto indicate:

- d) viabilità interna privata del comparto (indicata in colore giallo nelle tavole n. 5 e 6).

Detta viabilità privata seppur non considerata pubblica viabilità, dovrà essere comunque realizzata in quanto risulta infrastruttura privata necessaria allo sviluppo urbanistico ordinato del comparto medesimo;

- e) le reti tecnologiche interne al comparto occorrenti: rete acque meteoriche e fognaria, rete idrica, canalizzazione per distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica e privata, canalizzazione per la rete telefonica e gas metano.

Dette reti tecnologiche private, seppur non considerate pubbliche, dovranno essere comunque realizzate in quanto risultano infrastrutture private necessarie allo sviluppo urbanistico ed edificatorio del comparto medesimo;

- f) la barriera a verde "siepe boscata e/o filari di specie miste" (indicata in colore verde nella Tav. 5) necessaria alla riqualificazione del margine urbano, giuste le previsioni della scheda d'ambito e la nota della Soprintendenza del 06/09/2016 allegata alla pratica paesaggistica del PA.

Si da atto che l'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti dalle tabelle oneri vigenti, ammontano ad € 42.000,00.

Le opere in esecuzione diretta a totale carico dei Lottizzanti risultano corrispondenti all'importo di € 37.634,70.

Risulta pertanto che la differenza dovuta al Comune è pari al seguente calcolo:

- oneri di urbanizzazione da tabelle vigenti € 42.000,00
- opere eseguite come da computo metrico estimativo e tavole di progetto allegati € 37.634,70
- importo da versare al Comune: € (42.000,00 - 37.634,70) = € 4.365,30 (euro quattromilatrecentosessantacinque virgola trenta).

Detto importo verrà versato alla Tesoreria Comunale all'atto della firma della presente Convenzione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle opere infrastrutturali e viabilistiche interne al comparto, avverranno contemporaneamente alla costruzione degli edifici in modo tale da assicurare i servizi necessari e indispensabili agli edifici stessi realizzati e dovranno, comunque, essere ultimate entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente Convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si trasferiranno gratuitamente al Comune di Missaglia dopo che sia stata accertata la realizzazione ed esecuzione a regola d'arte di dette opere, a seguito di collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e/o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune, con spese a carico dei lottizzanti, da eseguirsi entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere indicate, che i Lottizzanti dovranno avere cura di comunicare al Comune con lettera raccomandata.

Dalla data dell'atto di identificazione catastale delle aree, con l'ultimazione delle opere da realizzarsi su di esse, da redigersi entro tre mesi dal collaudo delle opere in questione, il Comune assumerà a suo carico

la proprietà e la responsabilità civile verso terzi, mentre, l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria rimarranno a carico perpetuo dei Lottizzanti o loro aventi causa.

Unitamente al certificato di collaudo delle opere eseguite, il Comune approverà anche il Programma di manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio, delle canalizzazioni e dei sottoservizi, e della strada eseguita e ceduta al Comune in modo che siano chiaramente stabilite e definite le modalità di intervento del privato sulla proprietà pubblica inerenti agli obblighi di manutenzione ordinaria, pulizia e manutenzione straordinaria a carico dei Lottizzanti ed aventi diritto.

Qualora il Comune non procedesse nei termini ai collaudi di cui sopra, senza giusta causa, previa un'apposita diffida ad adempiere, notificata al Comune, i Lottizzanti procederanno all'esecuzione degli stessi, a norma di legge, nominando tecnici propri.

Tali collaudi saranno successivamente fatti propri dall'Amministrazione Comunale.

Le opere di infrastrutturazione interne al comparto (viabilità privata e relative reti tecnologiche), rimarranno perpetuamente di proprietà privata, anche dopo che sia stata accertata la realizzazione ed esecuzione a regola d'arte di dette opere, a seguito di redazione di certificato di regolare esecuzione, da parte del Direttore dei lavori, da eseguirsi entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori medesimi.

Dalla data dell'atto di identificazione catastale delle aree, con l'ultimazione delle opere da realizzarsi su di esse, da redigersi entro tre mesi dal CRE delle opere in questione, i Lottizzanti in proprio, o riuniti in condominio assumeranno a proprio totale carico l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi delle opere medesime.

ART. 6

I Lottizzanti, in relazione al disposto dell'apparato normativo del PGT, ove si prevede che l'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva, si obbligano per, sé e per i propri aventi diritto a realizzare opere pubbliche su terreni di proprietà del comune di Missaglia, secondo il seguente calcolo:

- servizio di qualità aggiuntiva – n° 8 x Euro/mc 7,00 (U2) x mc. 3.500,00 = € 196.000,00.

Il totale del servizio di qualità aggiuntiva è quindi pari ad € 196.000,00 (centonovantaseimila virgola zero zero).

Le opere da eseguirsi, consistono nella formazione parziale della pista ciclopeditone dal nucleo di Bariano alla frazione di Maresco.

I Lottizzanti dovranno attenersi all'esecuzione dell'opera così come da progetto approvato dall'Amministrazione Comunale e predisposto a cura del progettista Dott. Ing. Mario Invernizzi, secondo apposito computo metrico di opere a stralcio dell'importo di € 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero) allegato alla presente convenzione (Allegato D1).

La direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza e la liquidazione delle opere, rimarranno a carico del Comune, che provvederà ad affidarle al progettista con apposito separato Atto Amministrativo.

I Lottizzanti si impegnano già sin d'ora ad accettare sia le disposizioni impartite da parte del Direttore dei lavori incaricato che da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale; il tutto per dare l'opera pubblica rispettosa dei criteri, tracciati, forme e dimensioni previste dal progetto approvato dalla Giunta Comunale con delibera n.88 del 11/09/2014 ed eventuali successive varianti non modificative in fase progettuale esecutiva, dell'importo di € 210.000,00 che l'Amministrazione volesse predisporre ed approvare.

I lavori da eseguirsi a cura dei Lottizzanti, consistono sostanzialmente nelle opere occorrenti al parziale completamento della pista ciclopedonale nel tratto dalla C.na Novaglia a Marezzo e consistenti in opere stradali e lavori vari di finitura ed arredo della pista e delle aree limitrofe di proprietà pubblica.

L'importo dei lavori di cui sopra, pari ad € 210.000,00, risulta essere superiore all'importo determinato per il servizio di qualità aggiuntiva (€ 196.000,00), e pertanto nulla è dovuto al Comune da parte dei Lottizzanti che si impegnano, comunque, alla completa realizzazione delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comportasse un incremento dei costi relativi.

L'esecuzione delle opere per formazione parziale della pista ciclopedonale dal nucleo di Bariano alla frazione di Marezzo (nel tratto dalla C.na Novaglia a Marezzo) avverrà contemporaneamente alla costruzione degli edifici e comunque, dovranno iniziare entro quindici giorni dalla stipula definitiva della presente Convenzione, ed essere ultimate entro sei mesi dall'inizio lavori.

Ove dovuto, per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo, i Lottizzanti, ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 163/2006, e successive modifiche ed integrazioni, affideranno l'appalto dei lavori mediante procedura di evidenza pubblica di cui all'art. 57 comma 6 (procedura negoziata) del D.Lgs. 163/2006, ovvero nel rispetto della normativa comunitaria e nazionale vigente, affidando le lavorazioni ad imprese in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dalla vigente normativa nazionale ed europea in materia di appalti pubblici.

Le opere eseguite direttamente dai Lottizzanti, saranno prese in carico dal Comune dopo che il Direttore dei lavori abbia regolarmente provveduto alla stesura e consegna all'Amministrazione comunale del certificato di regolare esecuzione nel quale lo stesso Direttore dei lavori incaricato dal Comune dovrà attestare il rispetto del progetto approvato, il raggiungimento dell'importo delle opere eseguite pari ad € 210.000,00, nonché la corretta esecuzione delle medesime secondo le indicazioni riportate nel progetto medesimo ed inpartite dalla Direzione dei lavori e/o dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 7

I Lottizzanti si obbligano ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni, apposte nelle concessioni ed autorizzazioni, giusta relazione tecnica che, firmata dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", ai sensi e per gli effetti clegli art. 12 e 13 della L.R. n. 48/74 e dell'art. 36 della L.R. n. 62/85.

ART. 8

Al fine di garantire il mantenimento dello stato di fatto dell'assetto viabilistico-manutentivo del comparto, i Lottizzanti dovranno eseguire a proprie cure e spese le opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi che dovessero modificarsi rispetto alle attuali condizioni di fatto, per il periodo di apertura del cantiere.

Dette opere del valore stimato dall'Ufficio Tecnico Comunale in € 7.500,00 (euro settemilacinquecento virgola zero zero) (IVA compresa) saranno eseguite dai Lottizzanti a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, prima del collaudo complessivo delle opere di PA.

ART. 9

Prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di ogni singolo edificio dovrà essere versato al Comune il contributo commisurato al Costo di Costruzione. Tale contributo verrà versato secondo le

modalità previste dall'Amministrazione Comunale a partire dal primo rilascio del primo Permesso di costruire o titolo equipollente. Il contributo potrà variare non oltre l'aggiornamento annuale del parametro del contributo commisurato al costo di costruzione da parte della Regione Lombardia .

ART. 10

In attuazione dell'assetto urbanistico stabilito dal progetto di AT1, che prevede la costruzione di n. 8 edifici residenziali con relativi spazi ed immobili ad uso autorimessa privata, si conviene che dovendo la nuova strada di lottizzazione essere posta a servizio della nuova area di parcheggio in prosecuzione della pubblica viabilità esistente (ex PR "Corte del Nerino") unicamente per l'edificio indicato con il n. U1 nella tavola n. 5, 6 e 7, la distanza minima del corpo autorimessa dalla nuova strada pubblica sia corrispondente a mt. 1,50 anziché mt. 5,00 come normalmente previsto dalle NTA del PGT e dal R.E. vigente.

Detta deroga risulta confacente al rispetto di tutte le norme stradali di sicurezza essendo la medesima autorimessa comunque separata dalla viabilità pubblica da un'apposita recinzione prevista nelle medesime tavole progettuali citate. Inoltre si da atto che il nuovo tronco stradale consiste in un breve tratto a fondo cieco che da accesso e servizio urbano alla sola area AT1, senza possibilità futura di collegamento e/o uso pubblico a servizio di altri ambiti o di comparti edificati.

Lo sviluppo planimetrico della collocazione della parete del box di cui al presente articolo è da realizzarsi secondo lo schema planimetrico della unità U1 così come rappresentata nella tavola n. 6 e dovrà comunque distare dalla nuova strada pubblica (ex PR "Corte del Nerino") almeno mt. 18,00 dal bordo est dell'ambito AT1.

In relazione alla Concessione di predetta deroga alla distanza minima i Lottizzanti si impegnano a monetizzare a favore del Comune di Missaglia la somma derivante dal seguente calcolo:

- lunghezza parete box mt. 6,60;
- sviluppo dell'area occorrente: ml. $(6,60 + 5,00 + 5,00) \times \text{ml. } (5,00 - 1,50) = \text{mq. } 58,10$;
- sviluppo del valore economico da monetizzare a favore del Comune:
 $\text{mq. } 58,10 \times \text{€/mq. } 60,00 = \text{€ } 3.486,00$ (euro tremilaquattrocentoottantasei vigola zero zero).

Detto importo sarà versato al Comune all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione.

ART. 11

I Lottizzanti garantiscono il Comune di Missaglia da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, ed in particolare garantiscono:

- la legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza;
- che gli immobili non sono gravati da garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri, diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano in modo apprezzabile il libero godimento.

Garantiscono, inoltre:

- che quanto trasferito è immune da vizi;
- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa o imposta (diretta o indiretta) comunque afferente i cespiti in oggetto impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute anche se accertate o iscritte a ruolo successivamente alla stipula di questo atto;
- che non sussistono eventuali soggetti (affittuari del fondo o confinanti con esso) aventi diritto alla

prelazione legale ai sensi della legge 26 maggio 1965 n. 590 e della legge 14 agosto 1971 n. 817;
- che ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353 i terreni oggetto del presente atto non sono stati mai percorsi dal fuoco e quindi non rientrano negli elenchi predisposti ai sensi della Legge n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della predetta Legge n. 353/2000.

ART. 12

Per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 5, i Lottizzanti dovranno presentare, in data successiva alla presente Convenzione ma almeno contestualmente alle richieste di Permesso di costruire o titolo equipollente, i relativi progetti esecutivi in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 31 della L.U. n. 1150/1942 e dell'art. 33 L. R. n. 12/2005 s.m.i. nel rispetto del D. L.gs n. 163/2006, a firma dei tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali. Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dalla sviluppo dei progetti esecutivi fosse superiore agli impegni assunti, i lottizzanti si obbligano comunque ad eseguirli.

Analogamente, i Lottizzanti si impegnano ad accettare, qualora dal confronto con gli enti gestori dei sottoservizi in fase di realizzazione del progetto esecutivo ne faccia emergere la necessità, l'eventuale potenziamento dell'allacciamento dei nuovi sottoservizi da realizzare alle reti esistenti, limitatamente all'ambito di interferenza del nuovo progetto di AT1 con la Piazza Cioja-Via Oberdan.

I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate e favorevolmente collaudate secondo quanto indicato ai precedenti artt. 5 e 6.

È tuttavia possibile il rilascio dei certificati di agibilità anche per parte degli edifici qualora sia accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale il regolare allacciamento ai pubblici Servizi.

ART. 13

Il trasferimento delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nuova area a verde e parcheggio e nuova strada di PL) di cui sopra, avvenuto alla data odierna a favore del Comune di Missaglia, sarà pienamente efficace in conformità sopra indicato all'art. 5.

ART. 14

Relativamente a quanto contenuto nel progetto, ed alla procedura di Piano di Lottizzazione si conviene, in analogia a quanto contemplato dal punto 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., che saranno considerate varianti urbanistiche le alterazioni/modifiche alla superficie lorda di pavimento massima, alla dotazione massima di standard richiesti, alle altezze massime dei fabbricati da realizzare, nonchè quant'altro incida sulla morfologia e sulla tipologia del progetto presentato.

Gli edifici potranno subire variazioni di sedime all'interno dell'area di galleggiamento (indicata nella tav. n. 8), tranne che per quanto riguarda il box dell'unità U1 che dovrà attenersi a quanto riportato nel precedente art. 10 e la barriera a verde siepe boscata e/o filari di specie miste" (indicata in colore verde nella Tav. 5), che dovrà attenersi a quanto riportato nel precedente art. 5 punto f.

ART. 15

I Lottizzanti si obbligano a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e servizio di qualità aggiuntiva, con la apposizione di picchetti inamovibili, che dovranno essere verificati, alla presenza del responsabile o suo delegato, dell'

Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 16

Il presente Piano di Lottizzazione ha validità massima di anni 5 (cinque) con decorrenza dalla data di stipula della presente Convenzione.

ART. 17

I Lottizzanti in relazione al disposto del paragrafo 4), quinto comma, dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 60/77 così come introdotto dall'art. 3 della L.R. 31/66, costituisce per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, contestualmente alla presente convenzione, fideiussione assicurativa rilasciata in data a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere previste, nella misura del 100% (cento per cento) degli obblighi derivanti dal precedenti art. 6 e 7 per l'importo globale di Euro 284.414,33 (duecentoottaquattroquattrocentoquattordici/trentatre) IVA compresa, atto di garanzia numeroe comunque nel rispetto degli importi di seguito riportati:

Opere di urbanizzazione: € 37.634,70 x 22% = € 45.914,33

Standard di qualità: € 210.000,00 + 10% = € 231.000,00

Ripristini: € 7.500,00 (IVA compresa)

Per un totale di €284.414,33 (duecentoottaquattroquattrocentoquattordici virgola trentatre) (IVA compresa).

Le fidejussioni dovranno essere a preventiva escussione del debitore principale, con loro piena operatività entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta scritta della Amministrazione Comunale. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i Lottizzanti autorizzano il Comune di Missaglia, dopo una formale diffida ad adempiere rimasta inattuata, a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e/o prelievi che il Comune riterrà di dover fare. Prima di attivare le garanzie di cui sopra, il Comune sarà tenuto unicamente a notificare alla parte Lottizzante espressa lettera di messa in mora contenente gli addebiti specificatamente movati con la fissazione di un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni per consentire, da parte dei Lottizzanti stessi la regolarizzazione degli addebiti.

Le fideiussioni suddette potranno essere ridotte proporzionalmente in relazione alla realizzazione delle singole opere di urbanizzazione eseguite, sulla base di certificazioni da redigersi dall'Ufficio Tecnico Comunale, previa comunicazione da parte dei Lottizzanti e relativa verifica compiuta dall'Ufficio Tecnico Comunale, sullo stato di avanzamento dei lavori.

Lo svincolo delle garanzie fidejussorie avverrà ad opere di urbanizzazione regolarmente eseguite, favorevolmente collaudate ed accettate dall'Amministrazione Comunale.

ART. 18

In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree lottizzate a terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, i Lottizzanti resteranno solidalmente responsabili dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dal presente atto, salvo che i terzi aventi cause in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, subentrino

integralmente nelle garanzie finanziarie e fideiussorie di cui al precedente art. 17.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i Lottizzanti ed i loro successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune, di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

ART. 19

I Lottizzanti ed i loro successori ad eventi causa, nell'esecuzione di dette opere impianti, dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

ART. 20

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di cui agli art. 5 e 6, in sostituzione dei Lottizzanti e a spese degli stessi, rivalendosi, nei modi stabiliti della legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto entro il termine stabilito ed il Comune abbia provveduto alla loro messa in mora, con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 (trenta) giorni.

ART. 21

Le parti, come sopra rappresentate, invocano, ai sensi dell'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, i benefici di cui all'articolo 32, secondo comma, del D.P.R. settembre 1973 n. 601, nonché ogni altra agevolazione più favorevole e chiedono, pertanto l'applicazione delle imposte di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, trattandosi di atti resi per l'esecuzione del P.G.T. del Comune di Missaglia.

ART. 22

I Lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizza la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Lecco, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando il relativo conservatore da ogni responsabilità a riguardo.

ART. 23

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti Nazionali, Regionali e Comunali disciplinanti la materia. In caso di controversie non componibili in via amichevole, il Foro competente è quello di Lecco.

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione nonché quelle ad esse connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere) sono a carico della parte Attuatrice che, come sopra rappresentata, si riserva di chiedere e sin da ora chiede tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Di questo atto, scritto da persona di mia fiducia e completato da me Notaio, ho dato lettura e ampia spiegazione, fatta eccezione per quanto allegato, per cui ho ricevuto dispensa, ai comparenti, che, su mia interpellanza, lo riconoscono conforme alla loro volontà indagata contestualmente alla presente stipula personalmente da me Notaio, lo approvano e sottoscrivono con me Notaio, alle ore

Consta di fogli per pagine intere e questa fin qui.

F.to XXXXXXXX

F.to XXXXXXXXXX

F.to Maurizio Sandro Corbetta

F.to Notaio