



COMUNE DI COMO

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PGT DI INIZIATIVA PRIVATA INTERESSANTE L'AREA SITA IN COMUNE DI COMO, VIA BELLINZONA/VIA CAMOZZI AI MAPPALI N. 859 E 3036, FOGLIO N. 8 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI COMO MONTE OLIMPINO - S.C. EVOLUTION S.p.A.

Articoli 12 e 14, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

REPUBBLICA ITALIANA

In Como, l'anno duemilasedici il giorno del mese di innanzi a me Segretario Generale del Comune di Como/.....Notaio senza assistenza di testimoni per espressa e concorde rinuncia dei comparenti, con il mio consenso sono presenti i signori:

- nato a il, il quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Como, Partita IVA 00417480134, Codice Fiscale 8000537013, nella sua qualità di Dirigente del Settore Urbanistica - Edilizia Privata - SUAP del Comune di Como, che in tale veste agisce nel presente atto nell'esclusivo interesse del Comune che rappresenta;

e

- 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 denominata anche "Soggetto Attuatore".

Il Comune di Como ed SC Evolution S.p.A. vengono di seguito congiuntamente indicati come "Parti".

PREMESSO CHE

1. con deliberazione di Giunta Comunale n. 3 dell' 11 gennaio 2012 è stato approvato un Piano di Recupero, proposto da SC Evolution s.p.a. per la realizzazione di un complesso immobiliare in Como, via Bellinzona/via Camozzi sull'area di cui ai mappali n. 859 e n. 3036 della Sezione Censuaria di Monte Olimpino;
2. in data 14 marzo 2012 è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica al n. 2978 di Rep.;

S.C. EVOLUTION S.p.A.

Sede Legale:

Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO

Sede Amministrativa:

Via La Rosa, 354 - 23010 PIANTEDO (SO)

C.F./P.IVA: 13294320158

3. il Soggetto Attuatore è proprietario dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Como, Sezione Censuaria Como Monte Olimpino, foglio n. 8, mappali 859 e 3036, della superficie territoriale di mq 6.555,82 (con esclusione, del sedime dell'esistente torrente denominato "Rio Cardano" di mq 145,48, di proprietà demaniale);
4. tale area è pervenuta al Soggetto Attuatore a seguito di atto a rogito notaio Dott. Alberto Nessi, con n. 259329 di repertorio, registrato a Como il 08/03/2004 al n. 1634;
5. la sopraindicata proprietà dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal Piano di Recupero vigente e dalla presente variante e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, la quale lo vincolerà sino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte dell'Amministrazione Comunale;
6. il PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.32 del 13 giugno 2013 nonché la variante allo stesso PGT, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 11 luglio 2016, recepiscono integralmente i contenuti del suddetto Piano di Recupero SC Evolution s.p.a. così come approvato e convenzionato, riconfermando i parametri dimensionali e funzionali nonché il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale ed identificano l'area come ambito "CV3 Ambiti di Pianificazione previgente" e come "Aree ed edifici a rischio di compromissione e degrado";
7. il Soggetto Attuatore ha presentato in data 6 agosto 2015 P.G. 41182 progetto di variante al Piano di Recupero in variante al PGT vigente, a firma del dott. arch. LUIGI CONCA iscritto all'Albo degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Como al n. 339;
8. l'ambito oggetto del Piano di Recupero e della sopracitata variante:
 - non è soggetto a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42;
 - non risulta compreso, neanche parzialmente, nel perimetro di parchi o riserve naturali istituiti con Legge Nazionale o Regionale;
9. il Soggetto Attuatore ha presentato in data 12/06/2015, a firma del Dott. Geologo Flavio Castiglioni, progetto per gli adeguamenti idraulici del tratto del Rio Cardano esistente all'interno dell'ambito

S.C. EVOLUTION S.p.A.
Sede Legale:
Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO
Sede Amministrativa:
Via La Rosa, 354 - 20010 PIANTEDO (SO)
C.F./P. IVA: 13294320158

del Piano di Recupero e richiesta di riduzione della relativa fascia di rispetto;

10. il settore Reti, Impianti Tecnologici e Protezione Civile ha espresso parere favorevole in data 6.11.2015 all'esecuzione delle opere di adeguamento idraulico ed alla riduzione della fascia di rispetto dal corso d'acqua a m. 5,00;
11. il Soggetto Attuatore ha presentato in data 16/06/2016 P.G. 30841/16, richiesta di regolarizzazione della situazione in essere relativa ai canoni dovuti per l'utilizzo del sedime del Rio Cardano;

Atteso che

con Deliberazioni di Consiglio n. _____ in data e n. _____ in data è stata rispettivamente adottata e approvata la variante al Piano di Recupero in oggetto in variante al PGT;

*tutto ciò premesso e considerato, le Parti, come sopra costituite,
convengono e stipulano quanto segue:*

Art. 1 – Premesse e validità della presente Convenzione

1. Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.
2. La presente Convenzione sostituisce integralmente la Convenzione sottoscritta in data 14.03.2012, rep. 2978, trascritta a Como reg. gen. N. 8972 reg. part. N. 6353, presentazione n. 128 del 11.04.2012 – avv. Nunzio Fabiano Segretario Generale del Comune di Como.

Art. 2 – Oggetto del Piano di Recupero in variante.

1. Il Piano di Recupero in variante da realizzarsi sull'area e sugli immobili di cui ai mappali 859 e 3036, foglio 8, Sez. Cens. Como Monte Olimpino, della superficie complessiva di mq. 6.701,30, comprensiva dell'alveo del Torrente Rio Cardano di superficie pari a mq. 145,48, riguarda la costruzione di un edificio a destinazione commerciale per media struttura di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari (superficie di vendita mq. 1500) per complessivi mq. 2.375,85 e con volumetria di mc. 7.127,54;
2. La superficie territoriale risulta essere di mq 6.555,82;
3. La superficie delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, richiesta dalla legge, risulta pari al 100% della slp commerciale pari a mq. 2.375,85;
4. La superficie destinata ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (a verde e parcheggio) risulta di mq. 1.358,45;
5. La residua superficie per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, da monetizzare, risulta di mq. 1.017,40;
6. In luogo della monetizzazione verrà ceduta ad uso pubblico un'area

S.C. EVOLUTION S.p.A.

Sede Legale:

Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO

Sede Amministrativa

Via La Rosa, 35 - 20121 PIANTEDO (SO)

C.F./P.IVA: 13294320158

a verde attrezzato per mq 1.801,25, con obbligo di realizzazione a carico del soggetto attuatore tramite impresa qualificata ai sensi della normativa relativa alle opere pubbliche e secondo procedura conforme al combinato disposto degli artt. 1 e 36 del D.Lgs. 50/2016;

7. La cessione di mq. 150,19 funzionali alla realizzazione della nuova rotatoria in qualità di urbanizzazione primaria.

Art. 3 - Elaborati del Piano di Recupero in variante

Il Piano di Recupero in variante è composto dai seguenti elaborati timbrati e firmati dal Dirigente del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP del Comune di Como in data

- All. A Relazione tecnica, Calcolo oneri, Stralcio NTA PRG vigente Approvazione P.A., Stralcio PGT e Disposizioni attuative, Estratto Mappa, Visure catastali, Atto di proprietà, conteggi planivolumetrici, scheda urbanistica variante, stralcio aerofotogrammetria 1:2000, stralcio ortofoto, documentazione fotografica, viste assonometriche, vista prospettica, CME opere di urbanizzazione primaria – rotatoria, CME opere di urbanizzazione primaria – area a parcheggio, CME opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo oneri;
- All. B schema di convenzione;
- Tav. A01 Planimetria generale stato di fatto, Estratto di Mappa e stralcio dal P.G.T.;
- Tav. A02 Planimetria generale P.A. vigente;
- Tav. PA01 Planimetria generale P.A. variante;
- Tav. PA02 Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo e Pianta Locali Tecnologici;
- Tav. PA03 Stato di fatto P.A. vigente P.A. Variante Sezione A-A – Sezione B-B;
- Tav. PA04 Stato di fatto P.A. vigente P.A. Variante Profilo regolatore lungo la via Bellinzona, scala 1:200 - Profilo regolatore lungo la via Luigi Camozzi, scala 1:200;
- Tav. PA05 Schema superficie drenante, schema urbanizzazioni primarie, schema urbanizzazioni secondarie;
- Tav. PA06 Grafici per conteggi planivolumetrici Slp e volume, Pianta Piano Primo, Pianta Locali Tecnologici;

S.C. EVOLUTION S.p.A.

Sede Legale:

Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO

Sede Amministrativa:

Via La Rosa, 354 - 23010 PIATTEDO (SO)

C.F./P. IVA: 13294320158

- Tav. PA07 Grafici per conteggi planivolumetrici Parcheggi pertinenziali – aree a verde da cedere, aree a standard da asservire ad uso pubblico Pianta Piano Terra;
- Tav. PA08 Stato Comparativo, Planimetria – sezione A-A – Profili Regolatori;
- Tav. PA09 Stato di fatto – P.A. Variante Planimetria - Sezione A-A, Sezione F-F, Sezione G-G, Sezione Y-Y;
- Dichiarazione in merito ai conteggi planivolumetrici;
- Perizia di stima aree da cedersi in attuazione del P.A.;
- Perizia di stima aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non cedute in loco e da monetizzare;
- Schema atto unilaterale d’obbligo;
- Relazione Geologica;
- Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà (art. D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445);
- Integrazione Verifiche Idrauliche;
- Provvedimento di certificazione di avvenuta bonifica.

Detti elaborati sono depositati agli atti del Comune e anche se non materialmente allegati alla presente Convenzione ne costituiscono parte integrale e sostanziale.

Art. 4 – Prescrizioni del Piano di Recupero in variante

1. La destinazione prevista dal Piano di Recupero in variante al PGT è la seguente: commerciale per media struttura di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari (superficie di vendita mq. 1.500) per complessivi mq. 2.375,85 pari a mc. 7127,54.
2. La suddetta destinazione comporta il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche nella misura complessiva per destinazione commerciale pari al 100% della slp commerciale e quindi di mq. 2.375,85.
3. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad asservire ad uso pubblico aree per mq 1.081,85 in qualità di parcheggio e mq. 109,94 quale quota proporzionale di area di manovra e in cessione mq 166,66 in qualità di area a verde, per un totale di mq 1.358,46, aree meglio identificate nel successivo articolo 5 e nell’elaborato grafico PA02.

S.C. EVOLUTION S.p.A.
 Sede Legale:
 Via Mazzini, 41 - 20121 Milano
 Sede Amministrativa:
 Via La Rosa, 354 - 23010 PIANTEDO (SO)
 C.F. / P. IVA: 13294320158

4. Il Soggetto Attuatore, in parziale alternativa alla cessione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ne monetizza la residua quota di mq. 1.017,40 in ragione di € 120,00/mq., valore stimato con perizia prodotta dal Soggetto Attuatore in data 18 aprile 2016, ritenuto congruo con scheda peritale dell'Ente datata 3 maggio 2016, per complessivi € 122.088,00.

La corresponsione di tale importo avverrà mediante cessione dell'area adiacente l'intervento, di mq. 1.801,25, esterna ed adiacente al P.A., dove verranno realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore nel rispetto di quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 1 e 36 del D.Lgs. 50/2016 opere di urbanizzazione secondaria secondo quanto previsto al successivo art. 8; tale area, ha un valore parametrico pari ad € 70,00/mq. per la nuda proprietà per un valore totale di € 126.087,50, superiore al valore delle monetizzazioni.

5. Il Soggetto Attuatore, altresì, cede area di proprietà per complessivi mq. 150,19 per opere di urbanizzazione primaria, meglio identificate nel successivo articolo 6, area che concorre alla realizzazione di una nuova rotatoria all'incrocio tra via Bellinzona e via Camozzi con integrazione del sistema viabilistico; l'area è individuata nell'elaborato grafico PA01.

Art. 5 - Aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

5.1 Area a parcheggio

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga all'asservimento ad uso pubblico delle aree di proprietà descritte al precedente art. 4.3 e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, parcheggio pubblico, descritte nei successivi articoli 6 e 7.
2. Il Soggetto Attuatore e/o gli aventi causa assicurano l'accesso e la fruizione dei suddetti parcheggi, nel rispetto del Regolamento d'uso che verrà concordato dalle parti e approvato dal Comune entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente Convenzione.
3. Le aree oggetto dell'asservimento saranno attrezzate a cura e spese del Soggetto Attuatore con le modalità previste dai successivi art. 6, 11 e 13.
4. L'atto di asservimento ad uso pubblico delle aree destinate a parcheggio dovrà necessariamente avvenire, a seguito di positivo collaudo, entro tre mesi dalla data di apertura della media struttura

S.C. EVOLUTION S.p.A.
Sede Legale:
Via Manzoni 41 - 20121 MILANO
Sede Amministrativa:
Via La Ressa 354 - 23010 PIACENTEDO (SO)
C.F. / P. IVA: 13294320158

di vendita.

5. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite ad uso pubblico sono a totale carico del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa indipendentemente da qualsiasi diverso accordo contrattuale. Questa obbligazione 'propter rem' secondo volontà contrattuale ha durata perpetua e rimane connessa alla proprietà.
6. Qualora in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, venisse accertato che sono state asservite al Comune aree in misura inferiore a quanto previsto dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore e/o gli aventi causa dello stesso si obbligheranno al reperimento ed al conseguente asservimento delle aree mancanti.
7. Il Comune di Como potrà disporre che, in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il Soggetto Attuatore e/o gli aventi causa dello stesso provvedano alla monetizzazione delle stesse secondo il valore di mercato all'epoca dell'accertamento, computato dall'ufficio tecnico estimativo del Comune, fermo restando ogni risarcimento del danno.
8. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere ogni onere conseguente alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da asservire al Comune, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo, a causa di errori e/o approssimazioni verificatisi in sede di attuazione, anche dipendenti da imprevisti in fase di realizzazione delle opere.
9. Allo stesso fine, il Soggetto Attuatore assume ogni onere relativo a frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili ad essi conseguenti, che dovesse rendersi necessario effettuare.

5.2 Area a verde attrezzato

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere ad uso pubblico le aree di proprietà descritte al precedente art. 4.4 e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, verde pubblico attrezzato, descritte nei successivi articoli 6 e 7.
 1. Le aree oggetto di cessione saranno attrezzate a cura e spese del Soggetto Attuatore con le modalità previste dai successivi artt.7, 11 e 13.
 2. L'atto di cessione delle aree destinate a verde pubblico con relativa attrezzatura dovrà necessariamente avvenire, a seguito di positivo collaudo, entro tre mesi dalla data di apertura della media struttura di vendita.
 3. Qualora in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al

S.C. EVOLUTION S.p.A.
Sede Legale:
Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO
Sede Amministrativa:
Via La Rosa, 254 - 23010 PIATTEDO (SO)
C.F. / P. IVA: 13294320158

medesimo, venisse accertato che sono state cedute al Comune aree in misura inferiore a quanto previsto dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore e/o gli aventi causa dello stesso si obbligheranno al reperimento ed alla conseguente cessione delle aree mancanti.

4. Il Comune di Como potrà disporre che, in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il Soggetto Attuatore e/o gli aventi causa dello stesso provvedano alla monetizzazione delle stesse secondo il valore di mercato all'epoca dell'accertamento, computato dall'ufficio tecnico estimativo del Comune, fermo restando ogni risarcimento del danno.
5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere ogni onere conseguente alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo, a causa di errori e/o approssimazioni verificatisi in sede di attuazione, anche dipendenti da imprevisti in fase di realizzazione delle opere.
6. Allo stesso fine, il Soggetto Attuatore assume ogni onere relativo a frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili ad essi conseguenti, che dovesse rendersi necessario effettuare.

Art. 6 - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria

6.1 Realizzazione rotatoria

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto della normativa vigente, le opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di una nuova rotatoria all'incrocio tra la via Bellinzona e la via Camozzi con integrazione del sistema viabilistico, come da elaborati allegati e comunque secondo eventuali prescrizioni e richieste di integrazione formulate in sede di rilascio del permesso di costruire.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare tale rotatoria secondo la soluzione progettuale riportata nelle tavole allegate alla deliberazione di approvazione del Piano di Recupero in variante, rotatoria che insiste su area esterna al P.A. (in corrispondenza della rotatoria esistente) e sull'area in cessione di mq. 150,19 interna al P.A.,.

2. La spesa per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, documentata dal progetto allegato al Piano di Recupero, corredato da computo metrico estimativo redatto sulla base dei listini prezzi della C.C.I.A.A. di Como, scontati del 15%, è quantificata in € 346.976,39 (euro trecentoquarantaseimilanovecentosettantasei/39).

S.C. EVOLUTION S.p.A.

Sede Legale:

Via Mazzanti, 41 - 20121 MILANO

Sede Amministrativa

Via La Rosa, 354 - 23010 PIANTEDO (SO)

C.F. / P. IVA: 13294320158

6.2 Realizzazione parcheggio di uso pubblico

1. Al fine di garantire la dotazione di aree ad uso pubblico di cui all'art. 4, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, all'interno del Piano di Recupero, sull'area da asservire ad uso pubblico, parcheggi a raso posti al piano terreno per mq. 1081,85, area di manovra per mq. 109,94 ed aree a verde per mq. 166,66, per complessivi mq. 1358,46.
2. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto della normativa vigente, le opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di un'area a parcheggio di uso pubblico, come da elaborati allegati e comunque secondo eventuali prescrizioni e richieste di integrazione formulate in sede di rilascio del permesso di costruire.
3. La spesa per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, documentata dal progetto allegato al Piano di Recupero, corredato da computo metrico estimativo redatto sulla base dei listini prezzi della C.C.I.A.A. di Como, scontati del 15%, è quantificata in € 76.935,26 (euro settantaseimilanovecentotrentacinque/26).

Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria, come da tariffe previste dal Consiglio Comunale ammonta ad € 244.807,58.

Art. 7 - Realizzazione opere di urbanizzazione secondaria

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto della normativa vigente e, in particolare, nel rispetto di quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 1 e 36 del D.lgs. 50/2016, le opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella realizzazione di aree a verde attrezzato, in adiacenza all'area del Piano di Recupero, come da elaborati allegati e comunque secondo eventuali prescrizioni e richieste di integrazione formulate in sede di rilascio del permesso di costruire.
2. Il Soggetto Attuatore si impegna, in particolare, ad attrezzare l'area a verde con giochi ludici per bambini da definire in sede di predisposizione del progetto relativo al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione secondaria e, comunque, di importo non inferiore a Euro 18.000,00.
3. La spesa per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, documentata dal progetto allegato al Piano di Recupero, corredato da computo metrico estimativo redatto sulla base dei listini prezzi della C.C.I.A.A. di Como, è quantificata in € 106.764,13 (euro centoseimilasettecentosessantaquattro/13) come risulta dalla stima economica preventiva allegata agli elaborati di Piano di Recupero.

S.C. EVOLUTION S.p.A.
Sede Legale:
Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO
Sede Amministrativa:
Via La Rossa, 354 - 23010 PIANTEDO (SO)
C.F./P. IVA: 13294320158

Il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria, come da tariffe previste dal Consiglio Comunale, ammonta ad € 105.012,57 (euro centocinquemiladodici/57).

Art. 8 – Pagamento del contributo di costruzione

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che la spesa documentata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedenti articoli 6 ed 7 ammonta ad € 530.675,78 (euro cinquecentotrentamilaseicentosestantacinque/78) è superiore a quanto dovuto indistintamente per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo il calcolo tabellare, pari ad € 349.820,15 (euro trecentoquarantanovemilaottocentoventi/12).

Il Soggetto Attuatore non dovrà, pertanto, versare alcuna somma aggiuntiva.

2. Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo relativo al costo di costruzione riguardante tutti gli interventi e le funzioni previste dal Piano di Recupero, verrà liquidata all'atto del rilascio dei titoli edilizi relativi alle edificazioni previste dal progetto.

Art. 9 – Oneri di urbanizzazione: prescrizioni particolari

Qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risulti, in sede di rilascio del permesso di costruire relativo alle stesse, o in sede di collaudo, superiore all'importo sopraindicato, la differenza sarà comunque a carico del Soggetto Attuatore.

Qualora in sede di rilascio del permesso di costruire o in sede di collaudo il costo da sostenersi (o sostenuto) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risultasse inferiore rispetto a quanto preventivato nel progetto allegato alla variante al Piano di Recupero vigente, o comunque dovuto per oneri di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore sarà tenuto a versare la differenza al Comune.

Qualora la richiesta di permesso di costruire e/o la DIA ovvero gli altri titoli abilitativi edilizi, siano presentati dopo oltre 36 mesi dall'approvazione del presente Piano di Recupero ed il Comune avesse determinato diverse tariffe per gli oneri di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore sarà tenuto a versare la differenza, dedotto l'importo come sopra stimato, relativo alle opere di urbanizzazione da realizzarsi.

Art. 11 – Progetti delle opere di urbanizzazione

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione è soggetta a permesso di costruire gratuito, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del D.P.R. 380/01 e secondo il procedimento di cui all'art. 38 della Legge Regionale 11 marzo 2005

S.C. EVOLUTION S.p.A.
Sede Legale:

Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO

Sede Amministrativa:

Via La Rosa, 354 - 23010 ANTEDO (SO)

C.F. / P. IVA 03294320158

- n. 12. Le opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere realizzate dal Soggetto Attuatore nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016.
2. Il rilascio dei permessi di costruire (o la presentazione delle DIA) relativi alla realizzazione della media struttura di vendita è subordinato al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con gli elaborati della variante al presente Piano di Recupero, comprensivo delle osservazioni accolte e gli emendamenti eventualmente introdotti in sede di approvazione definitiva. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al DPR 207/2010 o D.Lgs. 50/2016, art. 23, comma 3.
 4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione.
 5. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore, a proprie cure e spese.
 6. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 4, salvo concessione di proroghe a seguito di istanze motivate o di sospensioni per "factum principis", il Comune può, previa diffida ad adempiere in un termine non inferiore a novanta giorni notificata al Soggetto Attuatore, procedere alla redazione d'ufficio del progetto esecutivo, anche mediante l'affidamento a tecnici esterni all'amministrazione, a propria cura ma a spese del Soggetto Attuatore.
 7. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore ed in ogni caso:
 - a) tutte le opere dei servizi a rete dovranno essere realizzate, per quanto possibile con i criteri di cui all'art. 40 della Legge 166/02 e degli artt. 34 e segg. della L.R. 26/03 e, comunque, in conformità con le previsioni del P.U.G.S.S.;
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche in bassa o in alta frequenza dovranno essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e, comunque, dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia e, ove richiesto, soggette al parere dell'ARPA

S.C. EVOLUTION S.p.A.

Sede Legale:

Via Marzoni, 41 - 20121 MILANO

Sede Amministrativa:

Via La Rosa, 354 - 23010 PAVIA (SO)

C.F. / P. IVA: 13284320158

- e/o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- c) le opere inerenti al ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico sino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle disposizioni di cui agli artt. 73 e segg. del D. Lgs. n. 152/06.
8. Il Soggetto Attuatore si impegna a tracciare la delimitazione delle superfici relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione, con gli opportuni riferimenti, contestualmente alla richiesta dei permessi di costruire.
9. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo delle stesse, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni di cui al DPR 207/2010 o D.Lgs. 50/2016, art. 23, comma 3.

Art. 12 - Utilizzo e passaggio in proprietà delle reti ed impianti

Il passaggio in proprietà dei condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato - che dovranno avere caratteristiche tecniche specifiche, tali da garantire l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzanti circostanti - avverrà, dopo il positivo collaudo degli stessi, contestualmente al passaggio in proprietà delle aree di cui all'art. 7.

Art. 13 - Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1. Il Comune di Como, entro un mese dall'inizio delle opere di urbanizzazione che verrà comunicato dal Soggetto Attuatore con raccomandata a.r., provvederà a nominare, il collaudatore in corso d'opera e finale delle opere stesse.
2. Il collaudatore supervisionerà le opere nel corso dei lavori e consegnerà al Comune di Como e al Soggetto Attuatore, entro tre mesi dall'ultimazione delle opere stesse, il verbale di collaudo con le proprie eventuali osservazioni ed indicazioni.
3. Alla fine dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà presentare al Comune ed al collaudatore anche un elaborato che rappresenti le opere di urbanizzazione così come costruite, con particolare

S.C. EVOLUTION S.p.A.
Sede Legale:
Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO
Sede Amministrativa:
Via La Rosa, 354 - 23010 PIANTEDO (SO)
C.F. / P. IVA: 13294320158

riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione di cui al comma 9 del precedente art. 11.

4. Il Soggetto Attuatore dovrà fornire al collaudatore, per il collaudo finale, tutta la documentazione dimostrativa delle spese effettivamente sostenute; qualora queste fossero solo parzialmente dimostrate, la compensazione verrà proporzionalmente ridotta e il Soggetto Attuatore dovrà versare al Comune la differenza in numerario.
5. Qualora il collaudatore non dovesse provvedere alla consegna del verbale di collaudo entro il termine stabilito, verrà diffidato dalla parte più diligente che indicherà al collaudatore una nuova scadenza. Nel caso di ulteriore mancata consegna del verbale sarà nominato un altro collaudatore con le stesse modalità di cui sopra. Gli oneri del collaudo e gli onorari professionali del collaudatore saranno a carico del Soggetto Attuatore.
6. Qualora il collaudo dovesse avere esito negativo, il Soggetto Attuatore sarà tenuto a proprie cure e spese, a rimuovere i vizi riscontrati, così da rendere l'opera eseguita a regola d'arte.

Art. 14 - Manutenzione ed utilizzo delle aree cedute al Comune

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, incluso l'onere della gestione dell'impianto di illuminazione, le spese per il consumo di energia elettrica e la pulizia delle stesse, resterà a carico del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa, anche successivamente al passaggio di proprietà delle aree stesse al Comune di Como, per tutto il periodo di validità del Piano.
2. Nel caso si accertino irregolarità nella pulizia e nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute, il Comune potrà, previo esito negativo di diffida, diretta a mettere in mora il Soggetto Attuatore o i loro aventi causa, in merito al mancato rispetto degli obblighi manutentivi di cui al comma precedente, provvedere o far provvedere alle predette manutenzioni in via diretta, ponendo a carico del Soggetto Attuatore, o dei loro aventi causa, ogni relativo onere o danno.

Art. 15 - Prescrizioni particolari

Il Soggetto Attuatore si impegna ad osservare le prescrizioni degli Uffici e degli Enti richiamate nella delibera di adozione della variante al Piano di recupero vigente.

Art. 16 - Validità del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero ha validità ed efficacia di 10 anni a partire

S.C. EVOLUTION S.p.A.
Sede Legale:
Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO
Sede Amministrativa:
Via La Rosa, 354 - 23010 PIANTEDO (SO)
C.F. / P. IVA: 13294320158

dalla data dell'originaria approvazione del medesimo da parte del Consiglio Comunale ai quali si aggiungono i tempi previsti dall'articolo 3, comma 3-bis, DL 98/2013 (tre anni).

Art. 17 - Trasferimento della Convenzione

1. Gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo, indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita. Tale cessione dovrà essere comunicata al Comune di Como che dovrà prenderne atto espressamente.
2. Nel caso di trasferimento totale il Soggetto Attuatore resterà liberato dagli obblighi ed adempimenti nei confronti del Comune di Como solo alla condizione che, subentrando in toto, l'acquirente presti al Comune le medesime garanzie di quelle offerte dal Soggetto Attuatore.
3. Nel caso, invece, di trasferimento parziale il Soggetto Attuatore resterà solidalmente obbligato nei confronti del Comune di Como assieme agli aventi causa, indipendentemente dai rapporti contrattuali tra essi intercorsi, senza alterazione delle garanzie prestate all'Amministrazione Comunale. Nell'atto di acquisto dovrà essere riportato che l'acquirente accetta espressamente gli oneri reali ed obbligatori di cui alla presente convenzione.

Art. 18 - Varianti

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Recupero, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non costituiscono variante di Piano di Recupero e non necessitano di modifica della presente convenzione le eventuali diverse soluzioni progettuali, richieste dal Comune in sede di attuazione del Piano di Recupero, relative ad un diverso utilizzo delle aree adibite a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, fermo restando quanto disposto dal comma precedente.

Art. 19 - Inadempimento delle obbligazioni e fidejussione

1. Il Soggetto Attuatore fornisce, all'atto della stipula della presente

S.C. EVOLUTION Sp.A.
Sede Legale:
Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO
Sede Amministrativa:
Via La Rosa, 354 - 23015 PIANTEDO (SO)
C.F. / P. IVA: 13294320158

convenzione, una garanzia fidejussoria bancaria n. Rilasciata dalla Banca in data ... dell'importo di € 1.061.351,56 (euro unmilionesessantunomilatrecentocinquantuno/56) pari al doppio del valore del costo delle opere di urbanizzazione, come determinato con la presente convenzione, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione, compresa la piena esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti art. 6 e 7 il rispetto dei tempi di esecuzione concordati e l'asservimento/cessione delle aree di cui ai precedenti articoli 5 e 6 . La fidejussione dovrà essere reintegrata in caso di incameramento anche parziale.

2. La polizza fidejussoria prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Como, con validità sino al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione ed alla conseguente cessione delle aree al Comune.
3. In caso di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Como, dopo una formale diffida ad adempiere in un termine non inferiore a novanta giorni rimasta inattuata, a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare.
4. Qualora, per l'inadempimento del Soggetto Attuatore, il Comune dovesse provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune avrà titolo anche al risarcimento dei maggiori oneri che, a qualunque titolo, scaturissero dall'appalto dei lavori.

Art. 20 - Agibilità

Il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità e il Soggetto Attuatore e/o i loro aventi causa non potranno farne richiesta, se non successivamente alla avvenuta realizzazione e relativo collaudo con esito positivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" dichiarato ammissibile dall'Amministrazione.

Art. 21 - Spese e tasse

1. Tutte le spese e competenze notarili, imposte e tasse, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione della presente Convenzione, nonché ogni altra spesa riguardante la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione saranno a totale carico del

S.C. EVOLUTION Sp.A.
Sede Legale:
Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO
Sede Amministrativa:
Via La Rossa, 354 - 23010 PIANTEO (SO)
C.F./P. IVA: 13264320158

Soggetto Attuatore.

2. All'uopo l'attuatore richiede il trattamento fiscale più favorevole in conformità alle norme vigenti.

Art. 22 - Riferimento a leggi e regolamenti

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti vigenti ed in particolare alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, alla Legge Regionale n. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Relativamente ai parametri edilizi/urbanistici, la variante al Piano di Recupero approvata è stata verificata ed i progetti edilizi verranno presentati e verificati con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale previgente (PRG).

Il presente contratto è la precisa completa e fedele espressione della volontà delle Parti e si compone di n. intere facciate a righe n. dell'ultima.

Letta, approvata e sottoscritta

Il Dirigente

Il Soggetto Attuatore

Il Segretario Rogante

S.C. EVOLUTION S.p.A.
Sede Legale:
Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO
Sede Amministrativa:
Via La Rosa, 354 - 23010 PIANTEDO (SO)
C.F. / P. IVA: 13294320168