

COMUNE di LUISAGO (CO)

PIANO ATTUATIVO "6 - VIA ALBERTI"

Lottizzanti

Bottinelli Andrea

Della Vigna Pierluigi

Evolvi Giuseppe

Evolvi Fernanda

Evolvi Carlo

Evolvi Luigi



Elaborato

09

Contenuto

SCHEMA DI CONVENZIONE

Scala

VARIE

Data

AGO. 2020

Tecnici



Sede operativa: Como - via L.Leoni, 18
Domic. fiscale: Lurate C. - via Giotto, 16
CF & Partita Iva 02360110130
Telefono: +39 031 390629
www.ghstudio.it - info@ghstudio.it



Ufficio: Como - via L.Leoni, 18
CF PMNVTR61P21A752F
Partita Iva 03225040132
Telefono: +39 031 260204
studiopomoni@libero.it

N. / Repertorio

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO RIGUARDANTE
IL COMPARTO "PA6 – VIA ALBERTI" DEL COMUNE DI LUISAGO
REPUBBLICA ITALIANA**

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

da una parte

- FRIGERIO ADELIO, nato a Como il 18 febbraio 1955, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale dichiara di intervenire per conto ed in rappresentanza del COMUNE DI LUISAGO (con meno di tremila abitanti alla data odierna), con sede in Luisago, piazza Libertà, codice fiscale 00688600139, nella sua qualità di Sindaco pro-tempore e Responsabile del Settore Territorio, tale nominato con decreto n. 4 in data 3 giugno 2019, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale;

e dall'altra parte i seguenti Soggetti:

- BOTTINELLI ANDREA, nato a Como il 13.11.1960, residente a Como, in Via Vincenzo Franchi n. 4, codice fiscale BTT NDR 60S13 C933I;
- DELLA VIGNA PIERLUIGI, nato a Como il 05.07.1943, residente a Como, in Via Prudenziara n. 23, codice fiscale DLL PLG 43L05 C933F;
- EVOLVI GIUSEPPE, nato a Montano Lucino (CO) il 10.04.1947, residente a Como, in Piazzale Gerbetto n. 7, codice fiscale VLV GPP 47D10 F427J;
- EVOLVI FERNANDA, nata a Como il 02.10.1949, residente a Como, in Via Don Giovanni Minzoni n. 1, codice fiscale VLV FNN 49R42 C933H;
- EVOLVI CARLO, nato a Como il 12.04.1952, residente a Lipomo (CO), in Via Volta n. 194, codice fiscale VLV CRL 52D12 C933J;
- EVOLVI LUIGI, nato a Como il 16.06.1953, residente a Lipomo (CO), in Via Volta n. 194, codice fiscale VLV LGU 53H16 C933D;

di seguito, per brevità, congiuntamente definiti "Proponenti".

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

premessi che

A) I Proponenti sono comproprietari in maniera indivisa, secondo le seguenti quote:

- BOTTINELLI ANDREA: 20 %
- DELLA VIGNA PIERLUIGI: 20 %
- EVOLVI GIUSEPPE, EVOLVI FERNANDA, EVOLVI CARLO, EVOLVI LUIGI: complessivi 60 %

degli immobili identificati al Catasto Terreni, in Comune Censuario di Luisago, foglio 4, con i seguenti estremi catastali:

- mapp. 3027 - semin. arbor. - Cl. 4 -	sup. ha. 0.02.16	R.D. € 0,67	R.A. € 0,56
- mapp. 3028 - semin. arbor. - Cl. 4 -	sup. ha. 0.27.91	R.D. € 8,65	R.A. € 7,21
- mapp. 3030 – bosco ceduo - Cl. 1 -	sup. ha. 0.02.77	R.D. € 0,57	R.A. € 0,07
- mapp. 3031 – bosco ceduo - Cl. 1 -	sup. ha. 1.16.24	R.D. € 24,01	R.A. € 3,00
- mapp. 3402 - semin. arbor. - Cl. 2 -	sup. ha. 0.42.60	R.D. € 19,08	R.A. € 19,08
- mapp. 3403 - semin. arbor. - Cl. 2 -	sup. ha. 0.55.70	R.D. € 25,89	R.A. € 45,69
Totali:	sup. ha. 2.47.38	R.D. € 79,59	R.A. € 56,53

(totali ettari due are quarantasette e centiare trentotto, reddito dominicale euro settantanove virgola cinquantanove, reddito agrario euro cinquantasei virgola cinquantatre).

Coerenze in linea di contorno da nord verso est (secondo la vigente mappa del Catasto Terreni):

mappali 3058, 3057, 3060, strada consortile, mappali 3029, 3026, 3021, 3022, 392, 268, 1030, strada consortile, mappali 2011, 2014, strada comunale Via Alberti;

Provenienza:

- Atto di Compravendita in data 27.05.1960, n. 22367/6882 di rep. a rogito Notaio Achille Pedraglio di Como, trascritto a Como ai nn. 3978/3544 in data 10.06.1960;
- Denuncia di successione registrata a Como al n. 1032 vol. 9990 in data 19.04.2011 in morte di Rumi Luigia;
- Denuncia di successione registrata a Como al n. 2118 vol. 9990 in data 15.08.2015 in morte di Bassi Maria;
- Atto di divisione comunione ereditaria Notaio F.Giazzi, rep. n. 7028/4379 in data 29.12.2015, trascritto a Como ai nn. 31836/20867 in data 30.12.2015;
- Denuncia di successione registrata a Como al n. 153543 vol. 88888 in data 27.05.2020 in morte di Rumi Enrica;

B) I mappali 3402 e 3403 presentano una superficie catastale complessiva di mq. 9.830,00 (novemilaottocentotrenta virgola zero), una superficie territoriale da rilievo di mq. 9.278,55 (novemiladuecentosettantotto virgola cinquantacinque) ed una superficie fondiaria di mq. (..... virgola) in ambito soggetto a P.A., con una volumetria massima assegnata da PGT di mc. 1.500,00 (millecinquecento virgola zero).

C) I mappali 3027, 3028, 3030 e 3031 costituiscono l'ambito in cessione gratuita al Comune di Luisago, quale compensazione ambientale, ai sensi dell'art. 32 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente;

D) In data 2 aprile 2019, al protocollo n. 2034, è stata depositata istanza di attuazione di piano attuativo riguardante il comparto PA6 (pratica edilizia n. 2356/2019) da parte dei Proponenti, a firma dei tecnici progettisti: Dott. Arch. Roberto Ghioldi, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Como al n. 1240, con studio in Como, Via L.Leoni n. 18 e Geom. Vittorio Pomoni, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Como al n. 1751, con studio in Como, Via L.Leoni n. 18;

E) Nel vigente strumento urbanistico generale del Comune di Luisago, i mappali 3402 e 3403 sono classificati in ambito residenziale a volumetria assegnata soggetto a pianificazione attuativa (PA6 - Art. 32 NTA - PdR), mentre i mappali 3027, 3028, 3030 e 3031 sono classificati in aree boschive extraurbane;

F) Nel corso di conferenza di servizi (convocata dal Comune di Luisago in data con prot. nr.) tenutasi in data, sono stati acquisiti i seguenti pareri, rilasciati dai rispettivi enti:

-
-
-

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

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

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

H) In aggiunta agli allegati, come riportati nel presente atto, sotto le lettere da "A" a "B", gli ulteriori elaborati tecnici che costituiscono il progetto di Piano Attuativo sono composti da:

- Tavola 01 – Inquadramento urbanistico e territoriale;
- Tavola 02 – Rilievo planialtimetrico;
- Tavola 03 – Sezioni di rilievo;

- Tavola 04 – Planivolumetrico di progetto e tipologie edilizie;
- Tavola 05 – Sezioni di progetto;
- Tavola 06 – Urbanizzazioni di progetto;
- Elaborato 07 – Relazione tecnica – NTA di comparto;
- Elaborato 08 – Relazione paesaggistica;
- Elaborato 09 – Schema di convenzione;

I suddetti elaborati tecnici, pur costituendo parte integrante del progetto di Piano Attuativo, non vengono materialmente allegati alla presente convenzione, in quanto già allegati alla summenzionata Deliberazione di Giunta Comunale di approvazione n./..... del

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

ART. 1 – RICHIAMO DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 – ATTUAZIONE PIANO ATTUATIVO

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

L'attuazione del piano attuativo avverrà in conformità ai progetti delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione, così come rappresentato nelle tavole allegate al piano attuativo, che formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, sebbene qui non materialmente allegate.

ART. 3 – SUPERFICIE/VOLUMETRIA EDIFICABILE

I Proponenti ed i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, nel rispetto della presente convenzione, potranno costruire edifici con destinazione residenziale o complementare come da art. 5 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole vigente, fatte salve le prescrizioni e i limiti di cui all'art. 32 NTA -PdR, nei limiti complessivi di volumetria di mc. 1.500,00 (millecinquecento virgola zero), come meglio specificato nelle tavole grafiche di progetto del Piano Attuativo. A detto valore complessivo di volumetria potranno essere applicati eventuali incentivi premiali, derivanti da norme nazionali o regionali, se ne ricorreranno le condizioni progettuali tecnico-normative, da documentare in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

ART. 4 – AREE IN CESSIONE INTERNE AL PIANO ATTUATIVO

Per effetto della sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica, i Proponenti cedono gratuitamente al Comune di Luisago, che accetta, il terreno, interno al perimetro del Piano Attuativo, identificato al Catasto Terreni, in Comune Censuario di Luisago, foglio 4, con i seguenti estremi catastali:

- mapp. 3403 - semin. arbor. - Cl. 2 - sup. ha. 0.55.70 R.D. € 25,89 R.A. € 45,69

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

La presente Convenzione non prevede la realizzazione, a carico dei Proponenti, di opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Luisago.

ART. 6 – AREE A STANDARD E PER COMPENSAZIONE AMBIENTALE

In relazione al disposto dell'art. 8 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano dei Servizi vigente, le aree a standard da reperire e cedere all'interno del Piano Attuativo sono state calcolate come segue:

- area totale a standard = volume da edificare mc. 1.500,00 (millecinquecento/00) / mc. 80 (ottanta) * mq. 18 (diciotto) = mq. 337,50 (trecentotrentasette/50).

Le aree in cessione interne al Piano Attuativo, di cui al precedente art. 4, ammontano ad un totale catastale di mq. 5.570,00 (cinquemilacinquecentosettanta/00).

Tenuto conto che, conseguentemente, le aree in cessione risulteranno superiori a quelle prescritte, non sono dovute monetizzazioni.

In ossequio a quanto disposto dall'art. 32 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole vigente, con la sottoscrizione della presente Convenzione, vengono altresì cedute gratuitamente al Comune di Luisago, che accetta, a titolo di compensazione ambientale, le aree boschive di proprietà dei Proponenti, esterne al perimetro del P.A. e identificate catastalmente in Comune Censuario di Luisago, foglio 4, con i seguenti estremi catastali:

- mapp. 3027 - semin. arbor. - Cl. 4 - sup. ha. 0.02.16 R.D. € 0,67 R.A. € 0,56
- mapp. 3028 - semin. arbor. - Cl. 4 - sup. ha. 0.27.91 R.D. € 8,65 R.A. € 7,21
- mapp. 3030 - bosco ceduo - Cl. 1 - sup. ha. 0.02.77 R.D. € 0,57 R.A. € 0,07
- mapp. 3031 - bosco ceduo - Cl. 1 - sup. ha. 1.16.24 R.D. € 24,01 R.A. € 3,00

per una superficie catastale complessiva di mq. 14.908,00 (quattordicimilanovecentootto/00).

ART. 7 – EDIFICAZIONE

Il presente piano attuativo non ha valore di titolo abilitativo edilizio.

I Proponenti si impegnano a presentare, per l'ottenimento del titolo abilitativo, il progetto delle opere edilizie per l'edificazione dei fabbricati.

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

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

ART. 8 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo relativo al costo di costruzione previsto dall'art. 48 della Legge Regionale n. 12/2005, unitamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno determinati e versati al momento del perfezionamento del titolo abilitativo edilizio, sulla base delle tariffe vigenti in quel momento.

Art. 9 – DISCIPLINE URBANISTICHE SPECIALI

Ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Piano delle Regole vigente, i progetti edilizi da presentarsi per l'attuazione delle previsioni disciplinate dalla presente convenzione, potranno prevedere una distanza minima di mt. 8,00 tra le pareti finestrate degli edifici di progetto interni al comparto, ulteriormente riducibile a mt. 6,00 se almeno una delle due pareti dovesse delimitare volumi accessori monopiano quali box, locali tecnologici, serre bioclimatiche, locali di ripostiglio non adibiti alla presenza continuativa di persone, ecc., fatto salvo il rispetto delle distanze minime di legge da eventuali fabbricati ed accessori esterni al comparto.

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA del Piano delle Regole vigente, i progetti edilizi da presentarsi per l'attuazione delle previsioni disciplinate dalla presente convenzione, potranno prevedere una distanza minima inferiore a mt. 5,00 dai confini degli edifici di progetto interni al comparto, anche in caso di costruzione non contemporanea degli edifici.

Ai sensi dell'art. 13 delle NTA del Piano delle Regole vigente, i progetti edilizi da presentarsi per l'attuazione delle previsioni disciplinate dalla presente convenzione potranno prevedere, per gli accessi carrai in progetto, l'assenza di arretramenti rispetto alla strada privata di penetrazione al comparto.

I Proponenti si impegnano a realizzare, entro 1 anno dalla data di stipula della presente Convenzione:

- una recinzione, a delimitazione della porzione edificabile del comparto;

- una fascia, su parte del mapp. 3402 (di proprietà dei Proponenti) e su parte del mapp. 3058 (di proprietà del Comune di Luisago), della larghezza media di mt. 5,00, piantumata con alberi d'alto fusto, così come rappresentato sulla tav. 06;

I Proponenti si impegnano altresì a curare la manutenzione periodica di tutta la suddetta fascia alberata, compresa la porzione che verrà realizzata sul mapp. 3058.

ART. 10 – VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA PRESENTE CONVENZIONE

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

ART. 11 – CONVENZIONAMENTO DEI SOTTOSERVIZI CON ENTI PROPRIETARI

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

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

ART. 12 – RISPETTO DI PARERI RILASCIATI DA ENTI

I Proponenti si impegnano a rispettare le prescrizioni dettate dai pareri di competenza emessi dai vari enti ed organi consultati, così come elencati al punto F) delle premesse.

ART. 13 – CESSIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI

Qualora i Proponenti dovessero cedere a terzi in tutto o in parte le aree o gli immobili del presente Piano Attuativo, dovranno trasmettere ai terzi gli obblighi e gli oneri assunti con la presente convenzione.

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

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

ART. 14 – SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE

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

I Proponenti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere l'atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con sollievo dello stesso Conservatore di ogni responsabilità a riguardo.

Viene richiesto il trattamento fiscale previsto per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali ed in ogni caso si chiede l'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

ART. 15 – RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

I Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere loro in dipendenza della presente convenzione; all'uopo sollevano il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 16 – INADEMPIENZA

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

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

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

- a) il ritardo di oltre un anno, rispetto ai termini prefissati dal precedente art. 9, per l'attuazione di quanto in esso previsto, salvo casi di forma maggiore;
- b) il mancato adempimento in materia di imposta di registro, spese e diritti inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti;
- c) il ripetuto mancato inserimento da parte dei Proponenti e loro aventi causa, nei contratti di vendita del lotto, delle clausole di cui all'art. 13;
- d) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti per effetto della Convenzione, determinerà altresì l'acquisto di diritto da parte del Comune di Luisago della disponibilità delle aree, opere, manufatti ed impianti di cui agli artt. 4 e 6, senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento danni.

ART. 17 – RISPETTO DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

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

ART. 18 – REGIME PATRIMONIALE

BOTTINELLI ANDREA dichiara di essere coniugato e di versare in regime di separazione dei beni.

DELLA VIGNA PIERLUIGI dichiara di essere coniugato e di versare in regime di comunione dei beni.

EVOLVI GIUSEPPE dichiara di essere vedovo.

EVOLVI FERNANDA dichiara di essere coniugata e di versare in regime di separazione dei beni.

EVOLVI CARLO dichiara di essere coniugato e di versare in regime di separazione dei beni.

EVOLVI LUIGI dichiara di essere coniugato e di versare in regime di separazione dei beni.

ART. 19 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA

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

ART. 20 – NORME FINALI

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

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

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

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

Firmato:

Firmato: notaio

