

**COMUNE DI APPIANO GENTILE**  
**PROVINCIA DI COMO**  
**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**PL VIGNETTA – I° VARIANTE**

per la variante al piano di lottizzazione di cui alla Convenzione a rogito dottor Francesco Peronese rep. n. 161609/36762 del 6 Aprile 2012, registrata a Como il 24 Aprile 2012 al n. 4009 serie 1T

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaquindici, il giorno \_\_\_\_\_ in Appiano Gentile (Co) avanti a me Dr. \_\_\_\_\_  
Notaio residente in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio dei Notai di \_\_\_\_\_,  
senza assistenza di testimoni essendo i comparenti in possesso dei requisiti di legge e con il mio consenso espressamente rinunciato, sono comparsi i sig.ri:

- Rimoldi P.I.E. Elisa, nato a Como il 10/04/1968, domiciliata per la carica presso il civico Palazzo Municipale, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di responsabile del servizio Urbanistica ed Edilizia Privata area tecnica del comune di Appiano Gentile P.I. 00602480139, tale nominata con Decreto Sindacale n. x del xx/xx/xxxx esecutivo ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera A;
- Guffanti ing. Luca, nato a Como il 11/09/1973, domiciliato per la carica a Guanzate (Co) in via Bancora e Rimoldi n. 37, C.F. GFF LCU 73P11 C933W, in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della GIF srl con sede in Guanzate (Co) via Bancora e Rimoldi n. 37, P.I. 02077630131;
- Guffanti Ambrogio, nato a Guanzate il 23/01/1948, domiciliato per la carica a Guanzate (Co) in via Bancora e Rimoldi n. 37, C.F. GFF MRG 48A23 E235H, in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della Guffanti A. spa con sede in Guanzate (Co) via Bancora e Rimoldi n. 37, P.I. 016075701030;
- Meraviglia Mauro, nato a Sondrio il 16/05/1974, domiciliato per la carica a Bulgarograsso (Co) in via Grazia Deledda n. 2, in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione e Consigliere Delegato della Meraviglia spa, P.I. 02360920132;
- Rimoldi Carlo, nato ad Appiano Gentile (Co) il 20/03/1950, residente ad Appiano Gentile (Co) in via Don Giulio Rusconi n. 10, C.F. RML CRL 50C20 A333F;

- Bellocchi Alfio, C.F. BLL LFA 40S16 A056T, in qualità di legale rappresentante della società Casa Nuova srl con sede in Appiano Gentile (Co) via Como 14/B, P.I. 03592720134;
- Bellocchi Silvio Domenico nato a Como il 16/10/1964, residente ad Appiano Gentile (Co) in via Monte Generoso n. 13/D, C.F. BLL SVD 64R16 C9333S;
- Orsenigo Alessandrina nata ad Appiano Gentile (Co) il 22/01/1940, residente ad Appiano Gentile (Co) in via Lecco n. 22, C.F. RSN LSN 40A62 A333Q;
- Rimoldi Paolo nato ad Appiano Gentile (Co) il 6 febbraio 1942, residente ad Appiano Gentile (Co) in via Petagna n. 1, C.F. RML PLA 42B06 A333I;
- Rimoldi Federica nata a Tradate (Va) il 12/06/1980, residente ad Appiano Gentile (Co) in via Filagna n. 2, C.F.;
- Busnelli Franca nata a Como il 24 aprile 1952, residente a Guanzate (Co) in via Goffredo Mameli n. 7, C.F. BSN FNC 52D64 C933F;

#### **SI PREMETTE CHE**

- il presente atto modifica la Convenzione a rogito dottor Francesco Peronese rep. n. 161609/36762 del 6 Aprile 2012, registrata a Como il 24 Aprile 2012 al n. 4009 serie 1T;
- GIF srl è proprietaria delle aree costituenti i lotti A1, A2, H2, L, M1, M2, N, O attualmente censite 8003, 7997, 7999, 7940, 8000, 7991, 7934, 7945, 7948, 7946, 7995, 7955, 7952, 7950, 7944, 7947, 7957, 7954, 8001, 7998, 7990, 7993, 7983, 7982, 8338, 8339, 8340, 8343, 8345, 8336, 8337, 7984;
- Guffanti A. spa è proprietaria o avente titolo delle aree costituenti i lotti B, C, attualmente censite al Catasto Terreni del Comune di Appiano Gentile al Fg. 1 mappali 8004, 7941, 7977, 7961, 7966, 7980, 7973, 7985;
- Meraviglia spa è proprietaria delle aree costituenti il lotto D, attualmente censite al Catasto Terreni del comune di Appiano Gentile al Fg. 1 mappali 7968, 7959, 7963;
- Rimoldi Carlo è proprietario delle aree costituenti il lotto F, attualmente censite al Catasto Terreni del comune di Appiano Gentile al Fg. 1 mappali 7935, 7936;
- Casa Nuova srl è proprietaria delle aree costituenti il lotto E1, attualmente censite al Catasto Terreni del comune di Appiano Gentile al Fg. 1 mappale 8335;
- Bellocchi Silvio Domenico ed Orsenigo Alessandrina sono proprietari per la quota di 500/1000 delle aree costituenti il lotto E2, attualmente censite al Catasto Terreni del comune di Appiano Gentile al Fg. 1 mappali 7931, 8334;

- Rimoldi Paolo è proprietario delle aree costituenti il lotto G2, attualmente censite al Catasto Terreni del comune di Appiano Gentile al Fg. 1 mappale 8106;
- Rimoldi Federica è proprietaria delle aree costituenti il lotto G1, attualmente censite al Catasto Terreni del comune di Appiano Gentile al Fg. 1 mappale 8107;
- Busnelli Franca è proprietaria delle aree costituenti il lotto H1, attualmente censite al Catasto Terreni del comune di Appiano Gentile al Fg. 1 mappali 7960, 7967;
- l' area di cui sopra è classificata ai sensi dell'art. 17.3 delle Norme Tecniche Attuative R3 del PGT, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 27/07/2012 in zona P.A.V.R. – Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente - residenziale;
- in forza di quanto previsto dall'art. 14bis delle Norme Tecniche Attuative R3 del PGT: negli ambiti produttivi è ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita con superficie max di mq. 1.500; negli ambiti NAF e VIS è ammessa la realizzazione di strutture di vendita con superficie max di mq. 400; nel Tessuto Urbano Consolidato è ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita con superficie max di mq. 800. la localizzazione di medie strutture dotate di superficie di vendita superiore a mq 800 dovrà trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura;
- con Direttiva n. 2006/123/CE la Comunità Europea ha sancito il principio che la libertà di iniziativa economica può essere limitata solo per motivi imperativi di interesse generale e attraverso misure proporzionate agli obiettivi perseguiti;
- Il D.L. n. 201/2011 ha disposto che entro un anno dalla sua entrata in vigore regioni ed enti locali avrebbero dovuto recepire nei propri ordinamenti il principio secondo cui l'apertura di nuovi esercizi commerciali non può essere sottoposta a contingenti, limiti territoriali o vincoli di qualsiasi altra natura, salvi quelli connessi alla tutela della salute dei lavoratori, dell'ambiente, dei beni culturali;
- Regione Lombardia con D.g.R. n. IX/4345 del 26 Ottobre 2012, ha approvato l'applicazione del D.L. 201/2011 convertito con Legge 22 Dicembre 2011 n. 214 e del D.Lgs. 6 Agosto 2012 n. 147, concernenti le liberalizzazioni in materia di commercio;
- il D.L. n. 1/2012 art. 1 ha disposto l'abrogazione delle norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati e proporzionati alle finalità perseguite, nonché delle disposizioni di pianificazione e programmazione temporale con prevalente contenuto economico che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, non adeguati, ovvero non proporzionati alle finalità pubbliche dichiarate;
- i lottizzanti hanno presentato in data                      prot.                      , un progetto di lottizzazione in variante al PGT vigente ed al piano di lottizzazione approvato con Deliberazione di

Giunta Comunale n. 298 del 10 Ottobre 2011, che, visti i principi dettati dalla Direttiva n. 2006/123/CE recepiti dalla legislazione nazionale e regionale sopravvenute, intende disciplinare la razionale localizzazione dei fabbricati e la sistemazione urbanistica dell'ambito di lottizzazione; in particolare si prevede:

1. individuazione di un comparto da destinare ad attività commerciali con superficie di vendita max. di mq. 1.500;
  2. formazione di svincolo sulla SP23 con obbligo di svolta a destra in ingresso ed in uscita dal comparto di lottizzazione;
  3. realizzazione di opere d'interferenza con la SP23 in corrispondenza dello svincolo ed in particolare: cordonatura sparti-traffico ed allargamento della sede stradale atta a configurare una carreggiata con corsie categoria C1 di mt. 3,75; riconfigurazione pista ciclo-pedonale con deviazione della stessa in corrispondenza dello svincolo; illuminazione del tratto di carreggiata ricompresa fra la rotatoria su via Colombo e lo svincolo in progetto;
  4. ridefinizione dello svincolo fra via Colombo e via Vignetta; essendo la direttrice di traffico prevalente da e per la SP23 non risulta più necessaria la realizzazione di una rotatoria;
  5. formazione di un'area adibita a verde in corrispondenza dell'intersezione fra via Vignetta e via Colombo;
  6. realizzazione di un'area a parcheggio pubblico con accesso diretto dalla strada di lottizzazione che si interpone fra la zona commerciale e la zona residenziale;
  7. formazione di un vialetto comunale di collegamento fra via Salvo d'acquisto ed il comparto di lottizzazione, asservito ad uso pubblico;
  8. asservimento ad uso pubblico dell'area adibita a viabilità e parcheggio nel comparto commerciale di cui ai lotti A2, C, L, N così come meglio rappresentato nella tav. 4.
- per il piano di lottizzazione è stato acquisito il Decreto di esclusione dalla VAS di cui al D.C.R. 13/03/2007 n. VIII/351, alla Direttiva Regionale D.g.R. n. IX/761 del 11/11/2010 ed alla Circolare Esplicativa n. 13071 del 14/12/2010;
  - la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia con nota prot. n. 1429 del 16/02/2015 ha richiesto l'effettuazione di sondaggi preliminari per valutare l'effettiva presenza di stratigrafia archeologica;
  - la Provincia di Como con provvedimento prot. 30867 del 15/07/2015 ha autorizzato la realizzazione di un nuovo accesso carraio con corsia di decellerazione, a servizio di attività commerciali a media struttura di vendita individuate nel PL Vignetta (alimentari, non alimentari e ristorazione); nei disposti del provvedimento

autorizzativo è previsto in particolare l'adeguamento della rotatoria al PK 05+640 e l'allargamento della banchina fronte PL da 0,50 a 1,50 mt.

Al fine di adeguare gli elaborati del PL alle prescrizioni dettate dalla Provincia di Como, salvaguardando i valori minimi delle aree in cessione gratuita, è stato parzialmente modificato l'assetto plani-volumetrico incrementando il numero dei posti auto nell'area a parcheggio con accesso diretto dalla strada di lottizzazione e riducendo la superficie dell'area attrezzata a verde pubblico all'incrocio fra via Colombo e via Vignetta.

Le caratteristiche dei posti auto aggiuntivi saranno del tutto simili a quelle dell'area a parcheggio così come originariamente prevista.

Le modifiche sopra descritte comporteranno un incremento dell'importo relativo alle opere di urbanizzazione che sarà definito con la presentazione del progetto esecutivo;

- l'ing. Paolo Broggi, collaudatore delle opere d'urbanizzazione del PL Vignetta, nell'esaminare gli elaborati della variante ha chiesto, con nota prot. 4323 del 14/04/2015: di prevedere nel tratto 31-32 della rete acque chiare una tubazione in PVC De 250 mm fino alla griglia trasversale posta in prossimità della cameretta 32; di vietare in modo assoluto che le acque dei piazzali privati e delle coperture degli edifici commerciali vengano convogliate nella rete di PL, non dimensionata per sopportare tale carico idraulico;
- la società Antiga spa, ente gestore del servizio acquedotto e fognatura, con nota prot. 564 del 30/06/2015, ha richiesto che, vengano eseguiti, prima della messa in esercizio delle reti fognarie, la videoispezione ed il collaudo tecnico delle reti stesse;
- il piano di lottizzazione ha conseguito il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del \_\_\_\_\_ con parere n. \_\_\_\_\_ ;
- il piano di lottizzazione in argomento è stato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 15 del 15/04/2015, pubblicata il 20/04/2015 sul sito web istituzionale del comune di Appiano Gentile per rimanervi 15 gg. consecutivi;
- in esecuzione della procedura ai sensi degli art. 12-14 della L.R. 12/05 il piano di lottizzazione in oggetto è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ , depositata nella Segreteria Comunale ed affissa all'Albo Pretorio dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ ;
- i lottizzanti intendono procedere all'attuazione del presente piano di lottizzazione, per la parte di propria competenza, e si dichiarano in grado di assumere gli obblighi contenuti nella presente Convenzione, per i quali si impegnano fin d'ora nei confronti dell'Amministrazione Comunale per sé e/o aventi causa e diritto a qualsiasi titolo, totale o parziale;

## **VISTI**

- a. l'art. 28 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, come modificato dall'art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, l'art. 22 della Legge 30 Aprile 1999 n. 136, gli articoli 12,14,16 e 46 della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12;
- b. il combinato disposto degli art. 122 comma VIII ed art. 32 comma I lett. g) del D.Lgs. 163/2006 così come modificato dal D.Lgs. 152/2008 e dalla Legge 214/2011;

## **TUTTO CIO' PREMESSO**

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

alla Convenzione a rogito dottor Francesco Peronese (rep. n. 161609/36762) per l'attuazione del piano di lottizzazione, stipulata il giorno 6 aprile 2012 e registrata a Como il 24/04/2012 al n. 4009 serie 1T vengono apportate le seguenti modifiche:

#### a) L' Art. 2) viene così sostituito

I lottizzanti s'impegnano ad attuare il piano di lottizzazione delle aree indicate in premessa, in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione nonché in conformità alle previsioni contenute negli elaborati di progetto a firma del dott. ing. Eugenio Sabia, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Appiano Gentile, e sono costituiti da:

- All. A – Relazione tecnica
- All. B – Schema di convenzione
- All. C – Visure catastali titoli di proprietà
- All. D1 – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
- All. D2 – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione **primaria d'interesse generale** ~~secondaria~~
- All. E1 – Indagine geologica commerciale
- All. E2 – Indagine geologica residenziale
- All. F – Documentazione fotografica
- All. G1 - Clima acustico
- All. G2 – Valutazione previsionale d'impatto acustico

- All. H – Quadro di raffronto delle opere di urbanizzazione
- All. I - Rapporto preliminare
- All. L – Analisi dei flussi di traffico
- Tav. 1 - Estratto mappa – Estratto PGT – Aereofotogrammetria – Proprietà
- Tav. 2 - Planimetria generale stato approvato
- Tav. 3 - Planimetria generale in progetto
- Tav. 4a - Aree in cessione – Aree asservite ad uso pubblico
- Tav. 4b – Individuazione aree in cessione
- Tav. 4c – Dimostrazione analitica aree in cessione
- Tav. 4d – Tabelle di calcolo aree in cessione
- Tav. 5 - Rete fognaria acque nere – Rete fognaria acque meteoriche in progetto
- Tav. 6 - Rete idrica – Rete gas-metano –in progetto
- Tav. 7 - Rete elettrica – Rete telefonica – Illuminazione pubblica in progetto
- Tav. 8 - Profili longitudinali rete acque nere – rete acque meteoriche
- Tav. 9 - Sezioni trasversali in progetto
- Tav. 10 - Sezioni trasversali in progetto
- **Tav. 11A – Sezioni trasversali in progetto lungo SP23 e accesso carraio**
- **Tav. 11B – Sezioni trasversali in progetto lungo SP23 e accesso carraio**

b) L'art. 3) viene così sostituito

La lottizzazione verrà attuata con l'accordo da parte del Comune di concedere la realizzazione della volumetria residenziale e della SLP a carattere commerciale consentite e da parte dei lottizzanti di cedere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondo quanto previsto negli elaborati di progetto e come meglio precisato ai successivi articoli della presente Convenzione.

La volumetria a carattere residenziale ammessa dal piano di lottizzazione è di mc. 13.225 (tredicililaduecentoventicinque) suddivisa nei lotti A1, B, D, E, F, G1, G2, H2, M1, M2, O in conformità a quanto previsto dall'originaria Convenzione a rogito dottor Francesco Peronese (rep. n. 161609/36762) per l'attuazione del piano di lottizzazione, stipulata il giorno 6 aprile 2012 e registrata a Como il 24/04/2012 al n. 4009 serie 1T.

La SLP a carattere commerciale ammessa dal piano di lottizzazione è di mq. 3.795 (tremilasettecentonovantacinque) suddivisa nei lotti A2, C, H1, L, N.

In conformità a quanto prescritto all'art. 56 del PTCP nei lotti commerciali sarà possibile realizzare medie strutture con superficie di vendita massima pari a 1.500 mq. per il settore

alimentare (il 30% massimo della superficie potrà essere destinato a referenze non alimentari) e fino a 1.500 mq. per quello non alimentare.

Le SLP commerciali previste dal piano di lottizzazione risultano così composte:

- SLP alimentare 1.500 mq
- SLP ristorazione 400 mq (destinazione conforme al PL vigente)
- SLP non alimentare 1.895 mq

Il superamento di questi limiti, fermo restando la sommatoria complessiva di mq. 3.395 per la superficie destinata a medie strutture di vendita, potrà essere approvato previa verifica dei flussi di traffico indotti così come previsto dalla D.g.R. 20 Dicembre 2013 n. X/1193 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla D.C.R. 12 Novembre 2013 n. X/187.

Le disposizioni di cui sopra si applicheranno anche nel caso d'incremento del 5% della SLP qualora ricorrano i presupposti di quanto previsto D.Lgs. 28/2011.

Le disposizioni di cui sopra si applicheranno anche nel caso d'incremento del 5% della SLP qualora ricorrano i presupposti di quanto previsto D.Lgs. 28/2011. Mediante la stipula di impegnative volumetriche, regolarmente registrate e trascritte, è consentito trasferire quote di capacità insediativa (volumetria a carattere residenziale e superficie coperta fra i lotti A1, B, D, E, F, G1, G2, H2, M1, M2, O; SLP a carattere commerciale e superficie coperta fra i lotti A2, C, H1, L, N) tra lottizzanti all'interno dello stesso piano con esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle quote trasferite da parte del cedente e fatte salve le tipologie previste dal progetto; l'impegnativa volumetrica non è necessaria nel caso di rilascio di un unico titolo per costruire riguardante lotti che appartengono alla stessa proprietà.

La disposizione plani-volumetrica, le sagome degli edifici e gli accessi evidenziati nella tavola 3 sono da considerarsi indicativi e suscettibili di modificazioni in sede di rilascio del titolo per costruire, sempre nell'ambito della normativa vigente, nel rispetto sostanziale dei criteri informativi del piano. Sarà pertanto possibile, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, apportare modificazioni plani-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree ad uso pubblico.

Nella richiesta del titolo per costruire sui lotti A1, B, D, E, F, G1, G2, H2, M1, M2, O, potranno essere previste tutte le destinazioni d'uso consentite dal PGT per la zona P.A.V.R. Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente residenziale, in alternativa alla destinazione principale residenziale. In tal caso, qualora le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente per la nuova destinazione fossero



superiori a quelli già ceduti e/o monetizzati, la proprietà del lotto interessato dovrà cedere e/o monetizzare ulteriori aree fino al raggiungimento degli standard necessari.

c) L'art. 4) viene così sostituito

I lottizzanti si obbligano per sé stessi e per i propri successori e/o eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Appiano Gentile le aree interne al perimetro del piano di lottizzazione necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nella tavola 4 con campitura grigia "aree in cessione per viabilità mq. 4.505" e con campitura gialla "aree in cessione per standard mq. 7.300".

Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo in conformità a quanto previsto dalla norme del PL di cui all'originaria Convenzione a rogito dottor Francesco Peronese (rep. n. 161609/36762) risultano:

- Attività residenzialimc  $13.225/100 \times 26,5 =$  mq. 3.505
- Attività commerciale mq.  $3.795 \times 100\% =$  mq. 3.795

La cessione di dette aree avverrà su richiesta del Comune nel termine di sei mesi dall'esito favorevole del collaudo delle opere previste e comunque entro il termine di validità dell'originaria Convenzione a rogito dottor Francesco Peronese (rep. n. 161609/36762) per l'attuazione del piano di lottizzazione, stipulata il giorno 6 aprile 2012 e registrata a Como il 24/04/2012 al n. 4009 serie 1T.

Le attività commerciali che andranno ad insediarsi saranno dotate di area a parcheggio a carattere pertinenziale la cui superficie risulta essere aggiuntiva rispetto agli standard minimi da individuarsi. L'area a parcheggio rimarrà di proprietà del soggetto attuatore che si assumerà tutti gli obblighi manutentivi concordando con il Comune di Appiano Gentile un regolamento, da normare con successivo atto, per la gestione dell'apertura al pubblico.

A tale scopo, i lottizzanti, con la sottoscrizione della presente Convenzione, costituiscono servitù di uso pubblico sulle aree adibite a viabilità e parcheggio all'interno del comparto commerciale di cui ai lotti A2/C/L/N così come meglio rappresentato con campitura magenta nella tavola 4a "aree per viabilità e parcheggio asservita ad uso pubblico mq. 2.140". La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di asservimento rimarrà a carico dei soggetti lottizzanti.

d) L'art. 5) viene così sostituito

I lottizzanti si obbligano per sé stessi e per i propri successori e/o eventuali aventi causa a qualsiasi titolo ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- Strade, aiuole, marciapiedi, percorsi ciclopeditoni interni al perimetro di P.A. (compresi gli allargamenti in progetto fronte via Vignetta e via Vespucci);
- Parcheggi ad uso pubblico ed aiuole interni al perimetro di P.A.;
- Rete fognatura acque nere fino all'innesto con la rete esistente all'incrocio tra via Salvo d'Acquisto e via Italia;
- Collettore delle acque meteoriche fino all'innesto con la rete esistente all'incrocio tra via Salvo d'Acquisto e via Italia;
- Manufatti per tombinatura stradale interni al perimetro del P.A. e lungo la via Vespucci;
- Rete energia elettrica;
- Rete telefonica;
- Rete gas metano;
- Rete idrica;
- Illuminazione pubblica;
- Creazione di area a verde fronte via Salvo d'Acquisto;
- Formazione di area a verde attrezzato

I lottizzanti si obbligano per sé stessi e per i propri successori e/o eventuali aventi causa a qualsiasi titolo ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione **primaria d'interesse generale** ~~secondaria~~ a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondari:

- Realizzazione di svincolo fra la strada di lottizzazione e via Salvo d'Acquisto; lo svincolo verrà realizzato su aree di proprietà dell'amministrazione provinciale di Como oggetto di occupazione permanente da volturare all'amministrazione comunale di Appiano Gentile a seguito di collaudo;
- Estensione tubazione tombinatura e caditoie di raccolta acque meteoriche fino al civico n. 22 della via Colombo;
- Formazione di marciapiede e totale sistemazione di via Vignetta e via Vespucci (viabilità di PGT esterna al perimetro di piano di lottizzazione);

Tali opere sono rappresentate nei loro tracciati nelle tavole 5, 6, 7, 8, 9, 10 e descritte nell'All. B Relazione tecnica nonché quantificate nell'All. D1 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 1.180.050,85 e nell'All. D2 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione **primaria d'interesse generale** ~~secondaria~~ per un importo di € 307.645,98.

Le previsioni riportate negli elaborati grafici e nelle tavole delle opere di cui al presente articolo, nonché quantificate nei computi metrici estimativi, sono da intendersi indicative e non vincolanti in modo assoluto in quanto saranno da riferirsi più realisticamente ai contenuti del progetto esecutivo delle opere medesime.

In forza di quanto previsto dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori con Determinazione del 16 Luglio 2009 n. 7, fermo restando che le opere devono essere realizzate correttamente ed a regola d'arte, gli eventuali risparmi di spesa, sino alla concorrenza dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione rimangono nelle disponibilità del soggetto attuatore, così come eventuali costi aggiuntivi.

In forza di quanto previsto dalla LR 4/2008 art. 1, l'ammontare degli oneri d'urbanizzazione è determinato al momento dell'approvazione del piano attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata entro e non oltre 36 mesi dalla data di approvazione definitiva.

I soggetti attuatori dei lotti A2, C, H1, L, N, con la stipula della presente convenzione, s'impegnano a versare al Comune di Appiano Gentile ed a semplice richiesta dello stesso, un contributo finanziario, commisurato all'incremento di valore dell'area oggetto di trasformazione d'uso da residenziale a commerciale, nella misura di € 173.200,00; l'importo è stato determinato giusta la perizia giurata redatta dall'ing. Eugenio Sabia cron. n. 664/15 del 18/03/2015.

Il Comune di Appiano Gentile, con motivata deliberazione ed entro il termine di 36 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, ha facoltà di richiedere ai soggetti attuatori dei lotti A2, C, H1, L, N, in luogo del contributo finanziario di cui sopra, la realizzazione di opere d'urbanizzazione, di interesse generale e d'importo almeno equivalente al contributo previsto, da determinarsi sulla base del Prezziario della Camera di Commercio di Como vigente, previa deliberazione di Giunta Comunale e nel rispetto di quanto sancito dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

e) L'art. 6 viene così sostituito

In relazione al combinato disposto dell'art. 8 comma V par. 2 della Legge Urbanistica 1150/42, dell'art. 12 comma I par. b) della L.R. 60/77, degli art. 122 comma VIII e 32 comma I lett. g) del D.Lgs 163/2006 così come modificato dal D.Lgs. 152/2008, dalla Legge 106/2011 e dalla Legge 214/2011, il "soggetto attuatore" si obbliga, anche per i loro aventi causa e diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi a carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e **primaria d'interesse generale** ~~secondaria~~, di cui all'art. 4

della presente Convenzione, per un importo pari ad € 1.487.696,83, il tutto come meglio risultante dal computo metrico estimativo All. D1 – D2. L'ammontare complessivo delle opere è superiore all'importo di € 350.571,75 pari alla sommatoria degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alle attività commerciali, pari a mq. 3.795 x €/mq. 58,40 = € 221.628,00, degli oneri di urbanizzazione primari e secondari relativi alle attività residenziali, pari a mc. 13.225,00 x €/mc. 9,75 = € 128.943,75, soddisfacendo pertanto, con la realizzazione delle opere, a quanto richiesto dalle vigenti disposizioni comunali con riguardo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

In particolare, visto quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 12/05 così come modificata dalla L.R. 7/2010, l'esecuzione delle opere di manutenzione primaria e secondaria consente lo scomputo indifferenziato degli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

~~Ai sensi di quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici, D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., art. 122 comma 8, le opere di urbanizzazione secondaria, essendo d'importo inferiore alla soglia comunitaria, verranno affidate mediante la procedura di cui all'art. 57 comma 6, cioè mediante procedura negoziata, senza preventiva pubblicazione di bando, individuando almeno cinque operatori economici, adeguatamente qualificati, da invitare simultaneamente a presentare offerta.~~

Visto quanto disposto dalla Legge 214/2011, con l'introduzione del comma 2-bis all'art. 16 del T.U. Edilizia , l'esecuzione delle sole opere d'urbanizzazione primaria e **primaria d'interesse generale**, essendo d'importo inferiore alla soglia comunitaria, saranno a carico del soggetto attuatore titolare del permesso di costruire non trovando applicazione il D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

Il progetto delle opere di urbanizzazione potrà anche modificare le previsioni di massima contenute nel piano di lottizzazione, sulla scorta di ulteriori definizioni tra il "soggetto attuatore" ed i competenti organismi, per ragioni di economia di gestione o di più semplice manutenzione delle opere stesse.

Qualora risultasse che il costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra elencate superi l'ammontare del contributo relativo agli oneri dovuti al momento del suo rilascio, per la realizzazione delle opere previste dal presente piano, nulla sarà dovuto al "soggetto attuatore".

In forza di quanto previsto dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori con Determinazione del 16 Luglio 2009 n. 7, fermo restando che le opere devono essere realizzate correttamente ed a regola d'arte, gli eventuali risparmi di spesa, sino alla concorrenza dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione rimangono nelle disponibilità del soggetto attuatore, così come eventuali costi aggiuntivi.

In forza di quanto previsto dalla LR 4/2008 art. 1, l'ammontare degli oneri d'urbanizzazione è determinato al momento dell'approvazione del piano attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata entro e non oltre 36 mesi dalla data di approvazione definitiva.

f) L'art. 8 viene così sostituito

I lottizzanti, al fine di garantire congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi contenuti nella presente Convenzione, hanno costituito con la sottoscrizione dell'originaria Convenzione a rogito dottor Francesco Peronese (rep. n. 161609/36762) per l'attuazione del piano di lottizzazione, stipulata il giorno 6 aprile 2012 e registrata a Como il 24/04/2012 al n. 4009 serie 1T, fidejussione a favore del Comune di Appiano Gentile per l'importo di € 1.930.000 (unmilionenovecentotrentamila), corrispondente a circa il 130% dell'ammontare della spesa relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come originariamente previste.

In particolare: il signor Rusconi Martino ha stipulato polizza fideiussoria n. 1674.00.27.2799598993 in data 1 marzo 2012 con la società SACEBT Credit & Surety per l'importo di euro 334.717,21 con subentro nelle garanzie da parte della società "Guffanti A. S.p.a" con polizza fidejussoria n. FDI 205137/13 del 22 aprile 2013; la società "Guffanti A. S.p.a." ha stipulato polizza fideiussoria n. FDI 193889/12 in data 5 marzo 2012 con la Banca Popolare Di Sondrio per l'importo di euro 316.102,11; la signora Busnelli Franca ha stipulato polizza fideiussoria n. 1674.00.27.2799598991 in data 1 marzo 2012 con la società SACEBT Credit & Surety per l'importo di euro 113.405,61, con subentro nelle garanzie da parte della società "Guffanti A. S.p.a" con polizza fidejussoria n. FDI 212487/14 del 18 febbraio 2014; il signor Rimoldi Carlo ha stipulato polizza fideiussoria n. 1674.00.27.2799598987 in data 1 marzo 2012 con la società SACEBT Credit & Surety per l'importo di euro 89.203,67, con subentro nelle garanzie da parte della società "Guffanti A. S.p.a" con polizza fidejussoria n. FDI 212487/14 del 18 febbraio 2014; il signor Rimoldi Paolo ha stipulato polizza fideiussoria n. 1674.00.27.2799598989 in data 1 marzo 2012 con la società SACEBT Credit & Surety per l'importo di euro 89.203,67, con subentro nelle garanzie da parte della società "Guffanti A. S.p.a" con polizza fidejussoria n. FDI 212487/14 del 18 febbraio 2014; il signor Rusconi Mario Ernesto ha stipulato polizza fideiussoria n. 1674.00.27.2799598992 in data 1 marzo 2012 con la società SACEBT Credit & Surety per l'importo di euro 210.477,31, con subentro nelle garanzie da parte della società "Guffanti A. S.p.a" con polizza fidejussoria n. FDI 205321/13 del 30 aprile 2013; la società "Meraviglia S.p.a." ha stipulato polizza fideiussoria n. 40080191000190 con TUA Assicurazioni per l'importo di euro 71.620,09; il signor Bellocchi Silvio Domenico ha stipulato polizza fideiussoria n. 1674.00.27.2799598981 in data 1 marzo

2012 con la società SACEBT Credit & Surety per l'importo di euro 192.395,18, con subentro nelle garanzie da parte della società "Guffanti A. S.p.a" con polizza fidejussoria n. FDI 212538/14 del 20 febbraio 2014; il signor Rusconi Carlo ha stipulato polizza fideiussoria n. 5009021906802 in data 19 marzo 2011 con FATA ASSICURAZIONI per l'importo di euro 129.978,60, con subentro nelle garanzie da parte della società "Guffanti A. S.p.a" con polizza fidejussoria n. FDI 206401/13 del 11 giugno 2013; i signori Bianchi Stefano, Bianchi Martina e Bianchi Teresa Maria Candida hanno stipulato polizza fideiussoria n. 1674.00.27.2799598982 in data 1 marzo 2012 con la società SACEBT Credit & Surety per l'importo di euro 348.095,17; il signor Rusconi Mario ha stipulato polizza fideiussoria n. 1674.00.27.2799599843 in data 13 marzo 2012 con la società SACEBT Credit & Surety per l'importo di euro 34.801,32, con subentro nelle garanzie da parte della società "Guffanti A. S.p.a" con polizza fidejussoria n. FDI 206735/13 del 20 giugno 2013.

A garanzia delle opere di urbanizzazione aggiuntive previste dalla presente Convenzione, i Lottizzanti dei lotti con destinazione d'uso commerciale A2, C, H1, L, N hanno costituito fidejussione a favore del Comune di Appiano Gentile a titolo di cauzione per un importo di € 5.795,00 corrispondente a circa il 130% dell'ammontare delle opere integrative previste.

I soggetti attuatori dei lotti A2, C, H1, L, N, a garanzia, dell'impegno al versamento dell'importo di € 173.200,00 quale contributo finanziario, **commisurato all'incremento di valore dell'area oggetto di trasformazione d'uso da residenziale a commerciale**, ~~con significato di standard qualitativo~~, hanno depositato presso gli Uffici Comunali la garanzia a favore del Comune di Appiano Gentile, per il massimale di € 225.160 in ragione del 130% del contributo previsto.

Nell'ipotesi di adempimento totale o parziale degli obblighi assunti con la presente Convenzione, i lottizzanti autorizzano il Comune a disporre della cauzione nel modo più ampio. La cauzione indicata potrà essere ridotta in rapporto agli importi delle opere eseguite e verrà estinta quando saranno ultimati gli obblighi previsti a seguito di rilascio di dichiarazioni liberatorie parziali o totali da parte del Comune previo collaudo favorevole delle opere.

#### g ) L'art. 9 viene così sostituito

Fatto salvo quanto previsto ai punti successivi, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici abilitati, individuati dagli stessi Lottizzanti e a spese di questi ultimi, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura dei lottizzanti dovrà rispettare la vigente normativa in materia.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali competenti ed il collaudo degli stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di altro Tecnico all'uopo delegato.

Il Comune ha la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei lottizzanti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, qualora essi non vi provvedano nei tempi stabiliti e siano stati messi in mora con un preavviso di almeno 90 giorni.

L'amministrazione comunale si impegna a far eseguire il collaudo delle opere di urbanizzazione entro 90 giorni dalla data in cui i Lottizzanti ne faranno richiesta.

Il collaudatore all'uopo designato in forza della Determinazione del Servizio Tecnico n. 88 del 25/06/2013 è l'ing. Paolo Broggi con studio associato in Cantù (Co) via F. Corridoni n. 3.

Le spese per il collaudo delle opere, poste a carico dei lottizzanti, sono state anticipate al Comune prima dell'affidamento dell'incarico.

Il collaudo delle opere aggiuntive previste dalla presente Convenzione sarà affidato all'ing. Paolo Broggi, previo pagamento diretto dei relativi oneri da parte dei lottizzanti, con gli stessi parametri economici dell'incarico originario.

Viene riconosciuta ai lottizzanti la facoltà di richiedere il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione al fine di svincolare quota parte della garanzia fidejussoria.

**Prima della messa in esercizio delle reti fognarie deve essere eseguita, a cura ed onere dei lottizzanti, la videoispezione ed il collaudo tecnico delle reti stesse.**

Le opere di urbanizzazione primaria previste dall'originaria Convenzione a rogito dottor Francesco Peronese (rep. n. 161609/36762) per l'attuazione del piano di lottizzazione, stipulata il giorno 6 aprile 2012 e registrata a Como il 24/04/2012 al n. 4009 serie 1T, sono state assentite in forza del PdC n. 4973 del 28 settembre 2013; i relativi lavori hanno avuto inizio in data 25 ottobre 2013.

I lottizzanti dovranno astenersi:

- dal presentare la dichiarazione di fine lavori degli edifici prima di aver completato la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con esclusione del tappeto di usura stradale e dei marciapiedi fronteggianti i lotti non interessati dalla comunicazione di ultimazione;
- dal concedere l'occupazione degli edifici e/o presentarne richiesta di agibilità prima di aver ottenuto il favorevole esito del collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate, fatto salvo il completamento dei procedimenti amministrativi con la Provincia di Como

relativamente al collaudo delle opere prescritte ai fini del rilascio dell'autorizzazione di accesso/uscita del PL lungo la SP 23.

h) L'art. 10 viene così sostituito

I lottizzanti si obbligano a tracciare a loro cura e spese, la delimitazione dei lotti, dei parcheggi, delle aree ad uso pubblico e di quant'altro attiene alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'apposizione di picchetti inamovibili, le cui coordinate e posizione sono riportate sulla tavola 3 – Planimetria generale in progetto.

i) L'art. 14 viene così sostituito

Tutte le spese conseguenti al presente atto in variante all'originaria Convenzione a rogito dottor Francesco Peronese (rep. n. 161609/36762) per l'attuazione del piano di lottizzazione, stipulata il giorno 6 aprile 2012 e registrata a Como il 24/04/2012 al n. 4009 serie 1T, saranno a carico dei lottizzanti dei lotti A2, C , H1, L, N e/o aventi causa, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

j) L'art. 16 viene così sostituito

Per quanto non contenuto nel presente atto si farà riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore.

Per quanto non espressamente indicato negli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, valgono le norme tecniche dell'originaria Convenzione a rogito dottor Francesco Peronese (rep. n. 161609/36762) per l'attuazione del piano di lottizzazione, stipulata il giorno 6 aprile 2012 e registrata a Como il 24/04/2012 al n. 4009 serie 1T.

k) L'art. 17 viene così sostituito

In forza di quanto previsto dalla Legge 98/2013, la durata dell'originaria Convenzione a rogito dottor Francesco Peronese (rep. n. 161609/36762) per l'attuazione del piano di lottizzazione, stipulata il giorno 6 aprile 2012 e registrata a Como il 24/04/2012 al n. 4009 serie 1T, è prorogata di anni tre fino al 5 febbraio 2023.

l) Art. 18 aggiuntivo

I lottizzanti s'impegnano a consegnare in formato digitale, nella versione richiesta dal Regolamento Regionale vigente al momento dell'approvazione, tutta la documentazione di cui si compone la variante al PGT.