



Comune di Claino con Osteno

Provincia di Como

Deliberazione originale della Giunta comunale

NR. 67 Reg. Deliberazioni Data 16.12.2025 N° Prot : <u>11119 / 2020</u> Nr. <u>15</u> Reg. Pubbl. : <u>226</u>	<b>Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA P.A. 6 LOCALITA' BARCLAINO</b>
---	---

L'anno duemila venticinque il giorno sedici del mese di Dicembre, alle ore 18:40 nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

COGNOME E NOME	CARICA	presente	assente
Giovanni Bernasconi	Sindaco	si in presenza	
BARBAZZA Deni	Assessore vicesindaco	si da remoto a mezzo videochiamata whatsApp	
DE ALBERTI Marco	Assessore	Si in presenza	

Partecipa alla seduta in presenza il Vicesegretario comunale Dott.ssa Mariarosaria Genovese per le funzioni di cui all'articolo 97, comma 4, lett.a) Tuel 267/2000.

Il Presidente Rag. Giovanni Bernasconi in qualità di Sindaco dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, in conformità alla Delibera di G.C. nr.20 del 30.04.2022 recante "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale", passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

#### LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione posta all'odierno ordine del giorno con oggetto:  
**"ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA P.A. 6 LOCALITA' BARCLAINO**

DATO ATTO che sono stati acquisiti, ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 49 e 147 Bis del D. Lgs. Nr.267/2000, i preliminari pareri favorevoli del responsabile del servizio interessato per quanto attiene la regolarità tecnica ed amministrativa dell'atto e del responsabile del servizio di ragioneria per quanto concerne il parere di regolarità contabile e l'attestazione della copertura finanziaria, che, affinché restino inseriti, si allegano al presente atto per formare di esso parte integrante e sostanziale; mentre lo schema della proposta viene omesso in quanto conforme al deliberato.

VISTI Gli artt.48 del D.Lgs.18.08.2000, nr.267 e 25 del vigente Statuto Comunale che assegnano a quest'organo la competenza per l'adozione di tutti gli atti di governo che non siano riservati dalla legge al Consiglio e che non ricadano nelle competenze previste dalla legge e dallo Statuto ad altri organi.

Premesso che:

- il Comune di Claino con Osteno è dotato di Piano di governo del territorio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 08.03.2019, pubblicata sul B.U.R.L. n. 27 Serie Avvisi e Concorsi del 03.07.2019;
- in data in data 07.01.2025 con nota protocollo nr.51 è stata presentata dai Sigg.ri ANTONINI LUIGI, nato a Valsolda (Co) il 26.06.1952, c.f. NTNLU52H26C936N, residente in Claino con Osteno (Co) via Privata Ostanella n. 5, proprietario del Lotto 1 costituito dagli immobili ubicati in Comune di Claino con Osteno e distinti ai mappali 3344 e 3341, Foglio n. 912 e delegato dai Sigg.ri BIANCHI ELENA LUCIA, nata a Milano il 06.01.1955, c.f. BNCLLC55A46F205S e VANETTI SERGIO, nato a Porto Valtravaglia (Va) il 17.06.1950, c.f. VNTSRG50H17G907F, entrambi residenti a Milano, via Arganini n. 25, proprietari del Lotto 4 costituito dagli immobili ubicati in Comune di Claino con Osteno e distinti ai mappali 3346, 2104, 4053 e 4056, Foglio n. 912; Sig. ANTONINI DAVIDE, nato a Gravedona (Co) il 07.04.1999, c.f. NTNDVD99D07E151I, residente a Claino con Osteno (Co), piazza del Forte n. 27, proprietario del Lotto 2 costituito dagli immobili ubicati in Comune di Claino con Osteno e distinti ai mappali 3342, 4171 e 2861, Foglio n. 912; Sigg.ri ANTONINI LIVIO, nato a Claino con Osteno (Co) il 24.04.1966, c.f. NTNLI66D24C787P e CITTERIO SONIA, nata a Giussano (Mb) il 25.01.1965, c.f. CTTSNO65A65E063S, entrambi residenti a Claino con Osteno (Co), piazza del Forte n. 27, proprietari del Lotto 3 costituito dagli immobili ubicati in Comune di Claino con Osteno e distinti ai mappali 4054, 4055, 3868, 4017 e 3694, Foglio n. 912, una proposta di Piano attuativo di iniziativa privata denominato P.A. 6 località Barclaino, conforme allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 12 e seguenti della L.R. n. 12/05 e succ. mod., a firma dell'Arch. Conca Luigi con studio in Gravedona ed Uniti, via Stampa n. 4, ed Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Como al n. 339, correlata degli elaborati di seguito elencati, i quali costituiscono parte integrante della presente deliberazione, anche se non materialmente allegati così come depositati presso gli uffici comunali:

Allegato A - Relazione tecnica – Estratto mappa – Dati catastali – PTCP – PTR – SIBA – CTR – Ortofoto – Scrittura privata – Conteggi planivolumetrici – Stima economica urbanizzazione primaria – Documentazione fotografica - Rendering

Allegato B - Schema di convenzione

Tavola A01 – Disegni di rilievo - Planimetria generale – Stralcio mappa – Stralcio CTR – Stralcio ortofoto – Stralcio Documento di Piano

Tavola A02 – Disegni di rilievo - Planimetria generale catastale

Tavola C01 – Disegni di progetto - Progetto generale – Sezioni A-B

Tavola C02 - Disegni di progetto Progetto – Opere di urbanizzazione primaria – Planimetria – Particolari Costruttivi

Atteso che i proprietari come sopra indicati sono titolari dei seguenti immobili:  
compendio immobiliare sito in Comune di Claino con Osteno, (CO), loc. Barclaino, denominato  
“P.A.6 località Barclaino”, già identificate catastalmente con i seguenti dati:  
catasto terreni – Foglio 912 – mappali 3344, 3341, 3342, 4171, 2861, 4054, 4055, 3868, 4017, 3694,  
3346, 2104, 4053, 4056;

Considerato che:

l'art. 41 delle Disposizioni Normative definisce e descrive il P.A.6 come “Ambito di trasformazione di espansione a destinazione residenziale;

la Proprietà ha già ottenuto Autorizzazione ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L. 1150/42 a seguito di invio alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Milano in data in data 17.02.2025 con pec prot. 608 (la stessa non ha fatto pervenire comunicazione entro la scadenza dei 90 giorni consecutivi dalla ricezione della pratica edilizia);

il Piano attuativo presentato è conforme alle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);

la Proprietà si è impegnata nei confronti del Comune di Claino con Osteno a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primarie, a sua totale cura e spese, consistenti nella realizzazione di un parcheggio di mq. 212,50 a raso per n. 17 posti auto pertinenziali alla residenza;

tale opera pubblica è meglio identificata nell'apposito elaborato grafico di cui alla tav. C02, per un importo complessivo di €. 9.344,03;

Dato atto:

che l'art. 51 delle Disposizioni Normative del Piano dei Servizi prevede le seguenti dotazioni minime in funzione delle destinazioni d'uso: residenza 18 mq./ab. (considerati 150 mc./ab. pari a mq. 50 mq./ab.) pari a mq. 409,80;

che nell'ambito dei Piani Attuativi relativi agli ambiti di trasformazione una quota pari al 50% deve essere necessariamente reperita all'interno del perimetro del Piano o in aree limitrofe; di questa 9 mq./ab. dovranno essere destinate a parcheggio, la restante quota parte potrà essere oggetto di monetizzazione;

che il progetto di Piano Attuativo prevede il reperimento di aree a parcheggio da asservire ad uso pubblico pari a mq. 212,50 reperiti all'interno dell'adiacente P.A.7 località Barclaino;

che il progetto di Piano Attuativo propone la monetizzazione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale destinate a verde per complessivi mq. 204,90;

che l'acquisizione delle aree a servizi pubblici di iniziativa privata non è ritenuta adeguata dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione tenuto conto dello stato dei luoghi, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento; pertanto è prevista, in alternativa alla cessione di aree nel comparto del Piano Attuativo la corresponsione, da parte del medesimo Operatore al Comune, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;

che con perizia di stima estimativa redatta in data 28.11.2025., allegata al presente atto, il geom. Matteo Gilardoni, con specifico incarico quale supporto tecnico al Sindaco responsabile del servizio edilizia privata, ha stimato un valore unitario pari a euro 35,00 al mq. per un valore complessivo da corrispondere al Comune di Claino con Osteno pari a euro 7.171,50, da ripartirsi tra i soggetti proponenti, così determinato:  $204,90 \text{ mq.} \times 35,00 \text{ €/mq.} = 7.171,50 \text{ €}$ ;

che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione verranno corrisposti al Comune di Claino con Osteno al momento dell'avviso di emanazione funzionale al rilascio del titolo edilizio;

Vista l'allegata convenzione recante “convenzione piano attuativo P.A.6 località Barclaino”, attraverso la quale vengono disciplinati tutti gli aspetti concernenti gli obblighi in capo alle parti e in particolare le opere di urbanizzazione eseguite dal privato;

Dato atto che non ricorre alcuna circostanza ostativa all'adozione del presente Piano Attuativo, ritenendo il medesimo rispondente all'interesse pubblico e che nella fattispecie sussistono le condizioni che consentono per la sua approvazione la procedura prevista dal combinato disposto dell'art. 14 della Legge Regionale 31 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e dall' art. 5 comma 13 del D.L. 70/2011, convertito con modifiche dalla Legge n. 106/2011;

Visto l'art. 39 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 ai sensi del quale:

“1. Le pubbliche amministrazioni pubblicano:

gli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti;

(lettera soppressa dall'art. 43, comma 1, d.lgs. n. 97 del 2016)

... omissis ...

3. La pubblicità degli atti di cui al comma 1, lettera a), è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi.

... omissis ...”

Dato altresì atto che gli elaborati verranno pubblicati sul sito ufficiale dell'Ente- Amministrazione Trasparente voce Pianificazione e Governo del Territorio;

Visto il parere favorevole reso dal Responsabile del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. n.267/2000

Visti:

- la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

il D.L. n. 13 maggio 2011, n. 70, convertita con modifiche dalla Legge n. 106/2011;

- il DPR n° 380/2001 e s.m.i.

il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

lo Statuto comunale;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi e forme di legge,

### **DELIBERA**

- 1) Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di adottare il progetto di Piano attuativo di iniziativa privata P.A. 6 località Barclaino presentato dai Sigg.ri ANTONINI LUIGI, nato a Valsolda (Co) il 26.06.1952, c.f. NTNLU52H26C936N, residente in Claino con Osteno (Co) via Privata Ostanella n. 5, proprietario del Lotto 1 costituito dagli immobili ubicati in Comune di Claino con Osteno e distinti ai mappali 3344 e 3341, Foglio n. 912 e delegato dai Sigg.ri BIANCHI ELENA LUCIA, nata a Milano il 06.01.1955, c.f. BNCLLC55A46F205S e VANETTI SERGIO, nato a Porto Valtravaglia (Va) il 17.06.1950, c.f. VNTSRG50H17G907F, entrambi residenti a Milano, via Arganini n. 25, proprietari del Lotto 4 costituito dagli immobili ubicati in Comune di Claino con Osteno e distinti ai mappali 3346, 2104, 4053 e 4056, Foglio n. 912; Sig. ANTONINI DAVIDE, nato a Gravedona (Co) il 07.04.1999, c.f. NTNDVD99D07E151I, residente a Claino con Osteno (Co), piazza del Forte n. 27, proprietario del Lotto 2 costituito dagli immobili ubicati in Comune di Claino con Osteno e distinti ai mappali 3342, 4171 e 2861, Foglio n. 912; Sigg.ri ANTONINI LIVIO, nato a Claino con Osteno (Co) il 24.04.1966, c.f. NTNLV66D24C787P e CITTERIO SONIA,



nata a Giussano (Mb) il 25.01.1965, c.f. CTTSNO65A65E063S, entrambi residenti a Claino con Osteno (Co), piazza del Forte n. 27, proprietari del Lotto 3 costituito dagli immobili ubicati in Comune di Claino con Osteno e distinti ai mappali 4054, 4055, 3868, 4017 e 3694, Foglio n. 912, conforme allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 12 e seguenti della L.R. n. 12/05 e succ. mod., a firma dell'Arch. Conca Luigi con studio in Gravedona ed Uniti via Stampa n. 4 ed Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Como al n. 339, corredata degli elaborati di seguito elencati, i quali costituiscono parte integrante della presente deliberazione, anche se non materialmente allegati così come depositati presso gli uffici comunali:

Allegato A - Relazione tecnica – Estratto mappa – Dati catastali – PTCP – PTR – SIBA – CTR – Ortofoto – Scrittura privata – Conteggi planivolumetrici – Stima economica urbanizzazione primaria – Documentazione fotografica – Rendering

Allegato B - Schema di convenzione

Tavola A01 – Disegni di rilievo - Planimetria generale – Stralcio mappa – Stralcio CTR – Stralcio ortofoto – Stralcio Documento di Piano

Tavola A02 – Disegni di rilievo - Planimetria generale catastale

Tavola C01 – Disegni di progetto - Progetto generale – Sezioni A-B

Tavola C02 - Disegni di progetto Progetto – Opere di urbanizzazione primaria – Planimetria – Particolari Costruttivi

- 3) Di approvare altresì lo schema di convenzione composto da n. 16 articoli, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 4) Di dare atto:

che l'art. 51 delle Disposizioni Normative del Piano dei Servizi prevede le seguenti dotazioni minime in funzione delle destinazioni d'uso: residenza 18 mq./ab. (considerati 150 mc./ab. pari a mq. 50 mq./ab.) pari a mq. 409,80;

che nell'ambito dei Piani Attuativi relativi agli ambiti di trasformazione una quota pari al 50% deve essere necessariamente reperita all'interno del perimetro del Piano o in aree limitrofe; di questa 9 mq./ab. dovranno essere destinate a parcheggio, la restante quota parte potrà essere oggetto di monetizzazione;

che il progetto di Piano Attuativo prevede il reperimento di aree a parcheggio da asservire ad uso pubblico pari a mq. 212,50 reperiti all'interno dell'adiacente P.A.7 località Barclaino;

che il progetto di Piano Attuativo propone la monetizzazione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale destinate a verde per complessivi mq. 204,90;

che l'acquisizione delle aree a servizi pubblici di iniziativa privata non è ritenuta adeguata dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione tenuto conto dello stato dei luoghi, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento; pertanto è prevista, in alternativa alla cessione di aree nel comparto del Piano Attuativo la corresponsione, da parte del medesimo Operatore al Comune, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;

che con perizia di stima estimativa redatta in data 28.11.2025, allegata al presente atto, il geom. Matteo Gilardoni, con incarico di supporto tecnico al Sindaco responsabile del servizio edilizia privata, ha stimato un valore unitario pari a euro 35,00 al mq. per un valore

complessivo da corrispondere al Comune di Claino con Osteno pari a euro 7.171,50, da ripartirsi tra i soggetti proponenti, così determinato: 204,90 mq. x 35,00 €/mq. = 7.171,50 €; che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione verranno corrisposti al Comune di Claino con Osteno al momento dell'avviso di emanazione funzionale al rilascio del titolo edilizio;

- 5) Di sottoporre l'approvazione del Piano alla procedura di cui all'art. 14 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. in quanto trattasi di piano attuativo conforme alle previsioni degli atti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente;
- 6) Di disporre ai sensi del comma 3 dell'art. 14 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. la pubblicazione all'albo pretorio dell'avviso di deposito;
- 7) Di dare atto che gli atti sopra citati, in attuazione di quanto indicato dall'art. 14 comma 3) della L.R. 12/2005 e s.m.i., saranno depositati nella Segreteria Comunale per un periodo continuativo di quindici giorni, mentre nei successivi quindici giorni sarà possibile presentare eventuali osservazioni;
- 8) Di dare atto che nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del piano attuativo si applicheranno le misure di salvaguardia in relazione ad interventi che risultano in contrasto con le previsioni degli atti medesimi ai sensi del comma 12 dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- 9) Di dare mandato al Responsabile del Settore Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica affinché adotti tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione, autorizzandolo fin da adesso alla sottoscrizione della convenzione e ad apportare alla stessa modifiche di forma non incidenti sul contenuto sostanziale dell'accordo

Successivamente, su proposta del Sindaco, con separata ed apposita votazione, ravvisata l'urgenza di concludere il procedimento in tempi brevi,

### LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime favorevole, voti espressi nelle forme di legge, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

\*\*\*\*\*

IL SINDACO  
(Rag. Giovanni BERNASCONI)



IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
(Dr.ssa Maria Rosaria Genovese)

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

☒ Si certifica che il presente verbale è stato affisso in copia all'Albo Pretorio il giorno 27 GEN. 2026 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

☒ Si attesta che il presente verbale il giorno stesso in cui è stato pubblicato è stato trasmesso in elenco ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. 18-08-2000, n. 267.

Si dà atto che il presente verbale è stato comunicato con lettera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ al Prefetto di Como, ai sensi dell'art. 135 del T.U.E.L. 18-08-2000, n. 267.

CLAINO CON OSTENO, Li 27 GEN. 2026

IL SEGRETARIO COMUNALE



~~IL VICE SEGRETARIO~~  
~~Dott. Giovanni...~~

## CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO 16 DIC. 2025 /

☒ Perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, T.U.E.L. 18-08-2000, n.267.

Perché decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ( art. 134, 3° comma, T.U.E.L. 18-08-2000, n.267).

CLAINO CON OSTENO, Li 16 DIC. 2025



IL SEGRETARIO COMUNALE





ALLEGATO ALLA DELIBERA **G.C.**  
N. **67** DEL **16/12/2025**

## STUDIO TECNICO GEOMETRA MATTEO GILARDONI

Collegio dei geometri di Como n. 3119

Piazza Roma n. 23 – fraz. San Mamete – 22010 Valsolda (Co) – tel. 03441812948 - 3396004714

[matteo.gilardoni@geopec.it](mailto:matteo.gilardoni@geopec.it), [matteogilardoni@milesiegilardoni.it](mailto:matteogilardoni@milesiegilardoni.it), P.IVA03999780137



### PERIZIA DI STIMA AREE PER SERVIZI OGGETTO DI MONETIZZAZIONE

Stima delle aree per servizi oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa privata **P.A.6 località Barclaino**, presentato in data 17 febbraio 2025 prot. n. 607 da eseguire nel compendio immobiliare ubicato in località Barclaino, interessante le aree catastalmente distinte al Catasto Terreni - Foglio 912, mappali n. 3344, 3341, 3342, 4171, 2861, 4054, 4055, 3868, 4017, 3694, 3346, 2104, 4053 e 4056.

Il sottoscritto Geometra Matteo Gilardoni libero professionista iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Como al numero 3119, su incarico dell'Amministrazione Comunale del Comune di Claino con Osteno conferito con Deliberazione della Giunta Comunale n. 40 del 4 settembre 2025, procede alla stima del valore dei beni immobiliari oggetto di monetizzazione, di seguito descritti.

#### DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di aree destinate ad essere cedute come standard urbanistici nell'ambito dell'intervento edilizio di cui al piano attuativo in parola che prevede la cessione di mq. 204,90 come prescritto dall'art. 51 delle Disposizioni Normative del Piano dei Servizi relativamente alla destinazione d'uso residenziale e precisamente: residenza 18 mq./ab. (Considerati 150 mc./ab. pari a mq. 50 mq./ab.) pari a mq. 409,80; nell'ambito dei Piani Attuativi relativi agli ambiti di trasformazione una quota pari al 50% deve essere necessariamente reperita all'interno del perimetro del Piano o in aree limitrofe; di questa 9 mq./ab. dovranno essere destinate a parcheggio, la restante quota parte potrà essere oggetto di monetizzazione.

#### CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, esperite le indagini di mercato e le opportune constatazioni, consultata la documentazione agli atti, ha predisposto la presente perizia allo scopo di determinare il valore di monetizzazione delle aree per servizi dovute per il mancato reperimento delle stesse nell'ambito dell'intervento sopra citato.

Nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamenti, proporzionalità e trasparenza, la presente stima è volta a determinare il valore di riferimento per la monetizzazione delle aree per servizi non reperite, commisurata all'utilità economica conseguita dalla mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree similari.



La stima può essere effettuata secondo svariati criteri, a seconda che tengano a base di riferimento il valore venale o di mercato, il valore di esproprio, il valore medio delle ultime cessioni, ecc., con parametri e coefficienti correttivi applicati in funzione delle particolari peculiarità proprie dell'intervento e della sua tipologia, della zona in cui si colloca, degli indici volumetrici e dell'utilità economica che consegue per effetto della mancata cessione.

Di tutto questo tiene conto la stima in essere pur se, semplificando, il conteggio finale con riferimento ai valori medi di mercato di terreni analoghi, tenendo conto delle caratteristiche delle aree, della zona in cui sono ubicati, della loro destinazione, degli obblighi gravanti, della capacità edificatoria e dell'utilità economica derivante dalla mancata cessione delle aree si esplica come segue.

### ANALISI E VALUTAZIONE DI STIMA

Nell'analisi per la definizione del valore della monetizzazione da applicare all'intervento previsto per il P.A.6 sono state esaminate le seguenti casistiche di riferimento:

- destinazione urbanistica del P.A.6
- fascia geografica comunale periferica
- prescrizioni particolari del PGT vigente
- asservimento ad uso pubblico dell'area a parcheggio per mq. 212,50

La destinazione urbanistica è:

- Residenza mq. 3.415,00

Il progetto di Piano Attuativo riconferma la destinazione d'uso dei singoli sub-comparti ed i parametri edilizi/urbanistici e precisamente:

- Def mc./mq. 1,00 (mc. 3.415,00)
- Area per servizi 409,80 mq. così ripartita:
  - o Superficie da asservire ad uso pubblico all'interno dell'adiacente P.A.7 212,50 mq.
  - o Superficie per aree a verde pubblico 204,90 mq.

e prevede la proposta di monetizzazione della dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di iniziativa privata di mq. 204,90.

Il valore dell'area a verde, inedificabile, ricavato avendo come parametro di riferimento quello di aree non urbanisticamente edificabili della stessa zona periferica è pari ad €/mq. 35.

### DATI IN ESAME

Aree da monetizzare P.A.6 mq. 204,90





### CONCLUSIONI

In funzione della valutazione sopra esposta è possibile stabilire che l'importo da corrispondersi per la monetizzazione delle aree per servizi non cedute nell'ambito dell'intervento in oggetto sia il seguente:

- P.A. 6 €/mq. 35,00 x mq. 204,90 = € 7.171,50 (euro settemilacentosettantuno/50)

"Il sottoscritto Matteo Gilardoni, nato in Svizzera (EE) il 21 marzo 1980, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Como al numero 3119, dichiara sotto la propria responsabilità che quanto contenuto nella presente relazione/perizia corrisponde a verità, ed assevera il presente documento ai sensi di legge."

"Ai sensi e per gli effetti dell'art. 483 del Codice Penale, consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, rendo il giuramento prescritto dalla legge, davanti al Segretario Comunale, che quanto contenuto nel presente atto corrisponde a verità."

Claino con Osteno, lì 28 novembre 2025



Il Tecnico  
Geom. Matteo Gilardoni



6.e.  
16/12/2025  
67  
DELLA DELIBERA

Documento firmato da: Matteo Gilardoni In data: 28/11/2025





COMUNE DI CLAINO CON OSTENO  
PROVINCIA DI COMO  
VIA A.GIOBBI, N° 4

C.A.P. 22010 – COD. FISC. 84002230138 – Part. Iva 01220980138 – Tel. 0344/65111 – Fax 0344/73926

Mail [info@comune.clainoconosteno.co.it](mailto:info@comune.clainoconosteno.co.it) – Sito internet [www.comune.clainoconosteno.co.it](http://www.comune.clainoconosteno.co.it) –

PEC [comune.clainoconosteno@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.clainoconosteno@pec.regione.lombardia.it)

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SESSIONE DI  
CONVOCAZIONE DEL 16.12.2025**

**OGGETTO ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA P.A.6 LOCALITA'  
BARCLAINO**

A norma del disposto dell'art. 49 del TUEL 18/08/2000, n. 267;

Il Responsabile del servizio interessato per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere

FAVOREVOLE / ~~NON FAVOREVOLE~~

Data 16-12-2025

IL SINDACO  
RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Atteso che la presente proposta di deliberazione comporta riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico finanziaria ovvero sul patrimonio dell'Ente

Il Responsabile del Servizio Finanziario Per quanto riguarda la regolarità contabile.

Esprime parere FAVOREVOLE / ~~NON FAVOREVOLE~~

Data 16/12/2025

IL RESPONSABILE  
Dr.ssa Maria Rosaria Genovese

A norma del disposto dell'art. 147 – bis del TUEL 267/2000 il sottoscritto Responsabile del Servizio

Esprime parere FAVOREVOLE / ~~NON FAVOREVOLE~~ in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Data 16/12/2025

IL RESPONSABILE  
Dr.ssa Maria Rosaria Genovese

A norma del disposto dell'art. 147 bis del TUEL 267/2000 il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario

Esprime parere FAVOREVOLE / ~~NON FAVOREVOLE~~

Sulla regolarità contabile ed attesta la copertura finanziaria della spesa in atti

Data \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE  
Dr.ssa Maria Rosaria Genovese





Allegato B	PROGETTO	18/12/2024	R.M.	L.C.	L.C.	00
Nome del file :	Fase di lavoro :	Data :	Redatto :	Verificato :	Approvato :	Revisione :

# COMUNE di CLAINO CON OSTENO


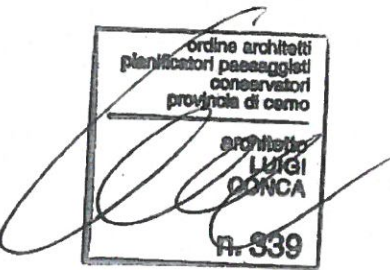
Provincia di Como

# PIANO ATTUATIVO

## P.A. 6

## località Barclaino

ALLEGATO ALLA DELIBERA <sup>6C.</sup>  
67 DEL 16/12/2025

<p><b>ARCHITETTURA URBANISTICA INTERNI</b></p>  <p><b>ARCHITETTI</b> Enzo Bonazzola Luigi Conca Silvano Molinetti</p> <p>23022 Chiavenna (SO) P.zza Bertacchi, 6 Tel. 0343.32835 Fax 0343.35257 E-mail: infoch@studioquattro.it Pec: studioquattro@pec.net</p> <p>22015 Gravedona ed Uniti (CO) Viale Stampa, 4 Tel. 0344.85769 Fax 0344.89240 E-mail: infogr@studioquattro.it Pec: studioquattro@pec.net</p> <p>P.IVA 00145020145</p>	<p>PROGETTISTA: Arch. LUIGI CONCA</p> 	<p>COMMITTENTI:</p> <p>Sig. ANTONINI LUIGI</p> <p>Sig. ANTONINI DAVIDE</p> <p>Sig. ANTONINI LIVIO</p> <p>Sig.ra CITTERIO SONIA</p>
---	--	--

DISEGNI DI PROGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

COMMESSA:

862 GR

SCALA:

DATA:

DICEMBRE 2024

TAVOLA:

AII B

**COMUNE DI CLAINO CON OSTENO**  
**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO**  
**RELATIVO AL PA6 IN LOCALITA' "BARCLAINO"**  
**CONFORME AL PGT VIGENTE DI INIZIATIVA PRIVATA INTERESSANTE L'AREA**  
**SITA IN COMUNE DI CLAINO CON OSTENO**  
**MAPPALI N. 3344, 3341, 3342, 4171, 2861, 4054, 4055, 3868, 4017, 3694, 3346,**  
**2104, 4053, 4056 FOGLIO N. 12**

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

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in Claino con Osteno presso la Sede Municipale di Via Alessandro Giobbi n. 4, avanti a me Dott. ....  
Notaio residente in ....., iscritto nel Collegio Notarile di ....., con studio in ....., via ..... e senza assistenza dei testimoni avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono personalmente comparsi:

- il Sig. .... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, che, in forza dell'art. .... dello Statuto Comunale e dell'art. .... del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, nella sua qualità di ..... del Comune di Nesso (C.F. 00529210130 – P.I. 00529210130), interviene alla presente in esecuzione della deliberazione del ..... di Claino con Osteno n. .... in data ....., esecutiva ai sensi di legge, deliberazione che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera **"A"**, di seguito denominato "Comune",
- il Sig. ...., nato a ..... il ....., domiciliato a ..... in via ....., n. ...., che dichiara di intervenire nella sua qualità di proprietario del **lotto 1**,
- il Sig. ...., nato a ..... il ....., domiciliato a ..... in via ....., n. ...., che dichiara di intervenire nella sua qualità di proprietario del **lotto 2**,
- il Sig. ...., nato a ..... il ....., domiciliato a ..... in via ....., n. ...., che dichiara di intervenire nella sua qualità di proprietario del **lotto 3**,
- il Sig. ...., nato a ..... il ....., domiciliato a ..... in via ....., n. ...., che dichiara di intervenire nella sua qualità di delegato in base alla scrittura privata autenticata che viene allegata al presente atto sotto la lettera **"B"**, sottoscritta dai proprietari del **lotto 4**.

I singoli proprietari ed il delegato congiuntamente vengono di seguito denominati "Operatori".

Il Comune e gli Operatori vengono di seguito congiuntamente indicati come "Parti".

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la

presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.

### PREMESSO CHE

- a) il **lotto 1** è costituito dagli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Claino con Osteno, foglio n.12, mappali 3344, 3341 della superficie territoriale di mq. 740;
- b) il **lotto 2** è costituito dagli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Claino con Osteno, foglio n.12, mappali 3342, 4171, 2861 della superficie territoriale di mq. 820;
- c) il **lotto 3** è costituito dagli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Claino con Osteno, foglio n.12, mappali 4054, 4055, 3868, 4017, 3694 della superficie territoriale di mq. 766;
- d) il **lotto 4** è costituito dagli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Claino con Osteno, foglio n.12, mappali 3346, 2104, 4053, 4056 della superficie territoriale di mq. 1.089;
- e) i soggetti attuatori dei lotti 1, 2 e 3 dichiarano di avere la piena proprietà di detti immobili e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, la quale li vincolerà sino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte dell'Amministrazione Comunale;
- f) il soggetto attuatore del lotto 4 dichiara di avere la facoltà di sottoscrivere la presente convenzione 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;
- g) il vigente PGT del Comune di Claino con Osteno (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 04 in data 08/03/2019 e pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 03/07/2019);
- h) il compendio immobiliare oggetto di Piano Attuativo, come sopra descritto, risulta urbanisticamente regolamentato dalle Disposizioni Normative e identificato come Ambito di Trasformazione nella Tavola A02 del Documento di Piano del PGT vigente;

- i) l'ambito oggetto di Piano Attuativo è soggetto a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 in forza dell'Art. 142 comma 1 lettera c) e non risulta compreso, neanche parzialmente, nel perimetro di parchi o riserve naturali istituiti con Legge Nazionale o Regionale;
- j) i soggetti attuatori hanno presentato in data ..... progetto di Piano Attuativo conforme al PGT, prot. n. ...., a firma dell'Arch. LUIGI CONCA dello Studioquattro iscritto all'Albo degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Como al n. 339;
- k) che in data ....., prot. n. ...., il Comune di Claino con Osteno ha inviato alla Sovrintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Como richiesta di parere ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42;
- l) che il Sovrintendente nei successivi 90 giorni dall'avvenuta richiesta Comunale ha espresso parere in merito con nota in data ..... n. .... acclarata al prot. comunale in data ..... al n. ....;  
*oppure*
- m) *che il Sovrintendente nei successivi 90 giorni dall'avvenuta richiesta Comunale non ha espresso parere in merito e pertanto ai sensi della Legge il parere s'intende positivo;*
- n) il Piano Attuativo è stato adottato dall'Amministrazione Comunale di Claino con Osteno con Deliberazione di Giunta n. .... del ..... ed in seguito approvato definitivamente con Deliberazione di Giunta n. .... del .....;
- o) il piano attuativo è stato pubblicato ai sensi dell'art. 13 comma 4 dal ..... al ..... e nel termine di cui all'art. 13 commi 4, 5 e 6 sono/non sono state presentate *osservazioni*;
- p) le deliberazioni di cui ai punti precedenti sono divenute esecutive ai sensi di legge;
- q) che gli Operatori dichiarano di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente convenzione

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, LE PARTI, COME SOPRA  
COSTITUITE, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

**Articolo 1**

*(Premesse)*

**1.1** Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**Articolo 2**

*(Oggetto)*

**2.1** Il Piano Attuativo consente di realizzare singolarmente nei rispettivi lotti di proprietà, di



cui ai mappali riportati in premessa, così come identificati nel rilievo di cui alla Tavola A02, avendo come oggetto la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e la realizzazione ed asservimento ad uso pubblico di opere di urbanizzazione primaria esterna al P.A. destinate a parcheggio localizzate all'interno del confinante P.A. 7.

**2.2** Il progetto di Piano Attuativo propone conformemente all'art. 41 delle disposizioni normative del Documento di Piano, un disegno urbanistico complessivo unitario dell'intero complesso immobiliare suddiviso in quattro lotti destinati singolarmente a residenza.

**2.3** A seguito della proposta di Piano Attuativo i parametri e gli indici urbanistici di progetto complessivi ripartiti per i singoli lotti sono:

**Attività residenziale**

Def - Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq 1.00 (+0.25 da perequazione)
Rc – Rapporto di copertura	max 35%
H - Altezza massima degli edifici	m. 8.50
P - Piani agibili	n. 2 + eventuale sottotetto
Dc – Distanze dai confini	m. 5.00 oppure 0.00 con convenzione con la Proprietà confinante
De - Distanze tra gli edifici	m. 10.00 (motivatamente ridotto a m. 7.50 art. 41 Disposizioni Normative PGT)
Ds - Distanze dal ciglio stradale	m. 5.00
Va - Verde alberato	min. 40%

**Opere di urbanizzazione primaria**

- parcheggio di mq. 212,50 a raso per n. 17 posti auto pertinenziali alla residenza;

**Dotazione di aree ad uso pubblico e di interesse pubblico o generale da monetizzare**

- area a verde privato di mq. 204,90

**Articolo 3**

*(Rappresentanza)*

**3.1** Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, gli Operatori dichiarano di essere responsabili e solidali nei confronti del Comune per gli impegni assunti con la presente convenzione. La sua sostituzione dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al Comune dagli Operatori stessi.

## **Articolo 4**

### *(Attuazione)*

**4.1** L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, giusto il Piano Attuativo, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal PGT vigente, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

**4.2** Gli Operatori si obbligano e si impegnano fin da ora, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, assumendo a proprio carico per oneri economici aggiuntivi, ad osservare e recepire, per quanto di competenza e non già adempiuto, in sede di acquisizione dei titoli edilizi abilitativi afferenti la realizzazione dell'intervento, nonché in occasione della sua edificazione, tutte le condizioni stabilite da parte del Comune con la presente Convenzione, in merito alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esterne al Piano Attuativo di seguito elencate e precisamente:

a. Opere di urbanizzazione primaria:

1- parcheggio di mq. 212,50 a raso per n. 17 posti auto pertinenziali alla residenza.

**4.3** Le opere realizzate in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del Comune. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12, ovvero la normativa che sarà vigente all'epoca dei lavori.

## **Articolo 5**

### *(Asservimenti)*

**5.1** Gli Operatori, in relazione al disposto di cui paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si impegnano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assoggettare gratuitamente a servitù di uso pubblico:

a. le aree per la realizzazione di reti ed attrezzature tecnologiche comunali o di altri Enti gestori (ivi comprese quelle per le tubazioni interrate e cavi per l'illuminazione pubblica) necessarie per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

b. le opere di urbanizzazione primaria indicate al precedente art. 4 comma 4.2.

**5.2** Il soggetto attuatore del lotto 1 dichiara di essere proprietario dell'area destinata a parcheggio da asservire ad uso pubblico localizzata all'esterno del P.A. 6 ed all'interno del confinante P.A. 7.

**5.3** I soggetti attuatori dei lotti 2, 3 e 4 dichiarano di non essere proprietari dell'area destinata a parcheggio da asservire ad uso pubblico localizzata all'esterno del P.A. 6 ed all'interno del confinante P.A. 7 e ne consente la monetizzazione.

**5.4** E' posta a carico degli Operatori la regolarizzazione, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, di eventuali servitù richieste dal Comune o da altri enti.

## **Articolo 6**

### *(Oneri di urbanizzazione)*

**6.1** Si dà atto che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 20-2018 del 31/07/2018 relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta complessivamente ad € 4.541,95:

- Residenziale €/mc.  $1,33 \times \text{mc. } 3.415,00 = € 4.541,95$  così ripartiti tra i singoli Operatori:
  - a. Lotto 1 € 984,24 pari al 21,67%
  - b. Lotto 2 € 1.090,52 pari al 24,01%
  - c. Lotto 3 € 1.018,76 pari al 22,43%
  - d. Lotto 4 € 1.448,43 pari al 31,89%

**6.2** Si dà atto che l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 20-2018 del 31/07/2018 relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta complessivamente ad € 7.000,75:

- Residenziale €/mc.  $2,05 \times \text{mc. } 3.415,00 = € 7.000,75$  così ripartiti tra i singoli Operatori:
  - a. Lotto 1 € 1.517,06 pari al 21,67%
  - b. Lotto 2 € 1.680,88 pari al 24,01%
  - c. Lotto 3 € 1.570,27 pari al 22,43%
  - d. Lotto 4 € 2.232,54 pari al 31,89%

## **Articolo 7**

### *(Urbanizzazione primaria)*

**7.1** Gli Operatori, in applicazione dell'articolo 46.1, lett. b) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, si obbligano, per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, nei confronti del Comune, ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione

esecutiva ed alla realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria individuate negli elaborati del P.A. e così come indicate al precedente art. 4, comma 4.2 sulle aree degli Operatori, consistenti in:

- parcheggio di mq. 212,50 a raso per n. 17 posti auto pertinenziali alla residenza;
- La realizzazione delle opere sopra indicate comporta un costo complessivo di massima di € 9.344,03, come indicato nei computi metrici estimativi redatti sulla base del Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche anno 2024, nella Relazione Economica del P.A., importo che non sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in relazione all'intervento di interesse privato previsto dal P.A.

### **Articolo 8**

*(Urbanizzazione secondaria)*

**8.1** Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

### **Articolo 9**

*(Contributo sul costo di costruzione)*

**9.1** Il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48, comma 4, della L.R. 11.3.2005, n. 12, vista la Delibera di C.C. n. .... del ..... sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione dei rispettivi titoli edilizi abilitativi afferenti la realizzazione degli edifici privati, secondo le modalità che risulteranno allora vigenti; la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio dei rispettivi titoli abilitativi è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori.

### **Articolo 10**

*(Monetizzazioni)*

**10.1** Il Piano Attuativo prevede la monetizzazione della dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di iniziativa privata di mq. 204,90

Aree da monetizzare:

mq. 204,90 x €/mq. .... = ..... così ripartite tra i singoli Operatori:

- a. Lotto 1 € ..... pari al 21,67%
- b. Lotto 2 € ..... pari al 24,01%
- c. Lotto 3 € ..... pari al 22,43%
- d. Lotto 4 € ..... pari al 31,89%

Considerato che l'acquisizione delle aree a servizi pubblici di iniziativa privata non è ritenuta adeguata dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione tenuto conto dello stato dei luoghi, ovvero in relazione ai programmi

comunali di intervento, è prevista, in alternativa alla cessione di aree nel comparto del Piano Attuativo la corresponsione, da parte dei medesimi Operatori al Comune, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione per un importo di € 9.344,03 (euro novemilatrecentoquarantaquattro/03) da versare contestualmente alla stipula della Convenzione così ripartito tra i singoli Operatori:

- a. Lotto 1 € 2.024,85 pari al 21,67 %
- b. Lotto 2 € 2.243,50 pari al 24,01 %
- c. Lotto 3 € 2.095,87 pari al 22,43 %
- d. Lotto 4 € 2.979,81 pari al 31,89 %

#### **Articolo 11**

*(Scarichi)*

**11.1** Gli Operatori si obbligano ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni e autorizzazioni, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla L.R. 27.5.1985, n. 62, alla L.R. 12.12.2003, n. 26, nonché ai R.R. (Regolamenti Regionali di Regione Lombardia) nn. 2, 3 e 4 del 24.3.2006.

#### **Articolo 12**

*(Esecuzione opere di urbanizzazione primaria)*

**12.1** L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano Attuativo di cui agli articoli 4 e 7 della presente convenzione, sono soggette 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 n. 12.

**12.2** Per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori di cui ai precedenti artt. 4 e 7 gli Operatori dovranno rispettare le disposizioni vigenti in materia, osservando altresì eventuali ulteriori modalità operative che l'Amministrazione comunale dovesse fornire a tale riguardo.

**12.3** Per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nei precedenti artt. 4 e 7, gli Operatori dovranno rispettare le disposizioni vigenti, di cui all'articolo 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001.

**12.4** Gli Operatori si impegnano nei confronti del Comune e si accollano ogni onere inerente la progettazione e la direzione lavori, nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti, necessari per dare compiuta attuazione alle opere, ivi comprese le spese previste dai regolamenti degli enti gestori dei sottoservizi.



- 12.5** Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 4 e 7, gli Operatori dovranno presentare a parte e contestualmente alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, i relativi elaborati costituenti lo studio di fattibilità tecnico economica, redatti in accordo con gli uffici comunali preposti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Organi comunali; lo studio di fattibilità tecnico economica dovrà essere corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo e dovrà altresì contenere i pareri tecnici resi dagli enti gestori dei sottoservizi, sia nel caso in cui essi siano propedeutici alla presa in consegna delle nuove reti da parte degli enti stessi (che dovrà essere effettuata successivamente all'esito positivo del collaudo finale), sia nel caso in cui venissero richieste dagli uffici comunali preposti per le opere di urbanizzazione sulle aree asservite all'uso pubblico.
- 12.6** Sono a carico degli Operatori tutte le spese previste dai regolamenti degli enti gestori dei sottoservizi.
- 12.7** Entro i successivi 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente le opere di urbanizzazione gli Operatori dovranno presentare gli elaborati costituenti il progetto esecutivo, anch'essi redatti in accordo con gli uffici comunali preposti, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati per il conseguente esame e la successiva approvazione.
- 12.8** Fatto salvo quanto disposto al successivo punto 12.9 l'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente e gradualmente alla costruzione dei singoli edifici privati in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione degli edifici stessi. Essa potrà, quindi, avvenire per lotti, purché funzionali, garantendo comunque la soglia minima di proporzionalità rispetto al grado di attuazione dell'intervento privato.
- 12.9** Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate rispettando le scadenze delle fasi temporali stabilite nel cronoprogramma, redatto secondo le finalità e i principi sopra enunciati, da stabilirsi in sede di rilascio del titolo abilitativo e, comunque, non successivamente rispetto alla conclusione dei lavori afferenti la realizzazione degli edifici privati.
- 12.10** L'eventuale iter di nomina del collaudatore e atti conseguenti, avverrà nel rispetto del vigente codice degli appalti pubblici.

- 12.11** Fatto salvo quanto riportato nel presente articolo, il Comune si riserva la facoltà di esperire direttamente con tecnici propri o allo scopo nominati, a spese degli Operatori, eventuali collaudi in corso d'opera ogni qualvolta l'entità, il tipo o la particolarità dei lavori, lo rendesse opportuno.
- 12.12** Viene riconosciuta la facoltà in capo al Comune di richiedere agli Operatori l'introduzione di varianti ai progetti e ai lavori autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.
- 12.13** Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, gli Operatori si obbligano comunque a sostenerne i relativi costi, così come pure nel caso in cui gli enti gestori dei pubblici servizi dovessero successivamente richiedere l'adeguamento e/o il potenziamento delle relative infrastrutture funzionali all'intervento.
- 12.14** Gli Operatori si obbligano a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo, con l'apposizione di picchetti inamovibili, che dovranno essere verificati alla presenza dell'incaricato dall'ufficio comunale preposto.
- 12.15** I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e collaudate con esito favorevole secondo quanto sopra indicato; pertanto, alle istanze per l'ottenimento di tali certificati dovranno obbligatoriamente essere allegati in copia, oltre alla documentazione dovuta per legge, anche gli atti di collaudo afferenti le opere di urbanizzazione o, in alternativa, la documentazione comprovante la loro regolare esecuzione.

### **Articolo 13**

#### *(Garanzie)*

- 13.1** Gli Operatori, in relazione al disposto del paragrafo IV, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a fornire, al momento della stipula dell'atto notarile, fideiussione bancaria o assicurativa, con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti al precedente art. 4 per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione.
- 13.2** La somma garantita dovrà corrispondere all'importo dei lavori precedentemente

determinato pari ad € 9.344,03 afferenti le opere di urbanizzazione da eseguire così come indicate ai precedenti artt. 4 e 7, incrementato del 30% (per IVA, spese tecniche, imprevisti e spese varie) per un importo di € 12.147,24 così ripartita tra i singoli Operatori:

- a. Lotto 1 € 2.632,31
- b. Lotto 2 € 2.916,55
- c. Lotto 3 € 2.724,63
- d. Lotto 4 € 3.873,75

**13.3** In caso di inosservanza degli obblighi assunti dagli Operatori, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.

**13.4** A tal fine, nella polizza fideiussoria, l'Istituto garante rinunzierà al termine semestrale previsto dal comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile e si obbligherà a versare al Comune, a prima richiesta, con esclusione del beneficium escussionis, senza eccezioni o ritardi, e comunque entro il termine di 15 giorni, la somma garantita, o la minore, richiesta dal Comune stesso.

**13.5** La fideiussione suddetta potrà essere ridotta proporzionalmente in relazione alla realizzazione delle singole opere di urbanizzazione eseguite, sulla base dell'emissione dei certificati di collaudo provvisorio con esito favorevole, comunque nel limite massimo del 75% dell'iniziale importo garantito. La rimanente quota pari al 25% verrà svincolata successivamente alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, previa presentazione da parte degli Operatori di una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo corrispondente al 10% del valore delle opere di urbanizzazione, pari a € 934,40, per un periodo di 12 mesi a far data dalla sottoscrizione del certificato di regolare esecuzione, così ripartita tra i singoli Operatori:

- a. Lotto 1 € 202,48
- b. Lotto 2 € 224,35
- c. Lotto 3 € 209,59
- d. Lotto 4 € 297,98

**13.6** La fideiussione consegnata in sede di stipula della presente convenzione verrà

svincolata, qualora i propri aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata, eventualmente ridotta per effetto di quanto sopra previsto.

- 13.7** Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire e agli obblighi di cui al precedente art. 4, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura degli Operatori, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere e la data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
- 13.8** Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei medesimi Operatori e a sue spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto entro il termine stabilito dall'art. 12 e il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 60 (sessanta) giorni.
- 13.9** In caso di inadempienza da parte degli Operatori di una o più clausole contenute nella presente convenzione, il Comune potrà procedere a sospendere il rilascio o il perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, nonché l'eventuale efficacia di quelli già rilasciati o perfezionati, oltre al rilascio dei relativi certificati di agibilità.
- 13.10** Qualora l'entità o la particolare natura delle opere di urbanizzazione lo rendesse opportuno, il Comune si riserva la facoltà di richiedere agli Operatori di produrre idonea polizza indennitaria decennale, nonché per responsabilità civile verso terzi decennale, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

**Articolo 14***(Trasferimento obblighi)*

- 14.1** In caso di eventuale alienazione totale delle aree oggetto del comparto edificatorio a terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, gli Operatori resteranno solidalmente responsabili dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla convenzione, a meno che i terzi aventi causa subentrino integralmente negli obblighi previsti nella presente convenzione e nelle garanzie finanziarie e fideiussorie di cui al precedente art. 13 in caso di trasferimento parziale delle aree oggetto del comparto edificatorio, gli Operatori ed i successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, salvo che gli aventi causa abbiano accettato di dare esecuzione parziale, comunque, proporzionale all'estensione delle aree loro cedute, alle obbligazioni previste nella presente convenzione, garantendone l'adempimento con garanzia finanziaria e fideiussioni di valore pari alla quota parte delle obbligazioni loro trasferite, aventi le caratteristiche di cui al precedente art. 13; in quest'ultimo caso, gli Operatori resteranno responsabili verso il Comune dell'adempimento delle obbligazioni non trasferite, mantenendo invariate le garanzie finanziarie e le fideiussioni già prestate, che potranno essere ridotte nel loro ammontare, nei limiti degli importi garantiti con garanzia finanziaria e fideiussioni prestate dai loro aventi causa. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiara di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obblighi a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

**Articolo 15***(Validità)*

- 15.1** Il presente Piano Attuativo ha validità massima di anni dieci per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 contemplati dal Piano Attuativo calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione intervenuta in data .....

**Articolo 16***(Disposizioni finali)*

- 16.1** Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico degli Operatori. A tal fine viene



chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante convenzione tra privati ed enti pubblici.

**16.2** Entro ..... giorni dalla stipula della presente convenzione gli Operatori farà pervenire al Comune n. .... copia completa dell'atto debitamente registrato e trascritto.

**16.3** Gli Operatori dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Como, Servizi di Pubblicità Immobiliari, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.

**16.4** Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

**16.5** La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.

**16.6** Ai sensi dell'art. 30, comma 2 del DPR 6.6.2001 n. 380 e s.m.i. viene allegato al presente atto sotto la lettera "C" il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano Attuativo redatto dal Comune in data .....; le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di redazione del suddetto certificato.

**16.7** Costituiscono allegati integranti e sostanziali della presente convenzione i seguenti documenti:

#### **Allegato A**

Deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data ..... di approvazione del Piano Attuativo alla quale risultano compiegati:

- All. A            relazione tecnica – estratto mappa – dati catastali – PTCP – PTR – SIBA – CTR – ortofoto – scrittura privata – conteggi planivolumetrici – stima economica urbanizzazione primaria – documentazione fotografica - rendering
- All. B            schema di convenzione
- Tav. A01        DISEGNI DI RILIEVO  
                    Planimetria generale – stralcio mappa – stralcio CTR – stralcio ortofoto – stralcio Documento di Piano

Tav. A02	DISEGNI DI RILIEVO Planimetria generale catastale
Tav. C01	DISEGNI DI PROGETTO Planimetria generale – sezioni A-B
Tav. C02	DISEGNI DI PROGETTO Opere di urbanizzazione primaria Planimetria – Part. costruttivi

Il Comune e gli Operatori, in accordo tra loro, stabiliscono che gli elaborati di cui all'allegato "A", in quanto già compresi all'interno della deliberazione del ..... n. .... in data ..... e, per tale motivo depositati in originale agli atti del Comune, individuati univocamente e inequivocabilmente, non vengono materialmente uniti alla presente convenzione.

**Allegato B**

Scrittura privata autenticata

**Allegato C**

Certificato di destinazione urbanistica

Gli Operatori

Il Comune

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_