

La Proprietà

sig.ra Annalisa Mena

sig.ra Nicoletta Mena

sig.ra Maria Enrica Mena

sig. Giorgio Mena

sig.ra Francesca Mena

per sig. Antonio Mena, il Procuratore: geom. Fabio Stefano Villa

sig. Eugenio Mena

per sig.ra Rosanna Mena, il Procuratore: geom. Fabio Stefano Villa

sig.ra Maria Agnese Mena

sig. Fabrizio Mena



B.P.R. INGEGNERIA s.r.l.
piazza Roma, 1
22060 Campione d'Italia (Como)
tel.: +41 91 649.40.09 e-mail: bpr.ingegneria@sunrise.ch

IL PROGETTISTA
dott. ing. Davide Polatti

AREA DI TRASFORMAZIONE - COMPARTO T3
SUB-COMPARTO "A"
- CAMPIONE D'ITALIA (Pr. Como) -
C.SO FRATELLI FUSINA - CAMPIONE D'ITALIA (CO)
mapp. 147, 148, 204 fg. 3°

elaborato

F

data: 1 marzo 2012
agg. 1: 23 marzo 2012
agg. 2: 14 agosto 2012
agg. 3: 30 ottobre 2012
agg. 4: 18 gennaio 2013
agg. 5: 22 giugno 2016
agg. 6: 22 marzo 2017
agg. 7: 21 aprile 2017

SCHEMA CONVENZIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE T3 - COMPARTO DI C.SO F.LLI FUSINA

SUB-COMPARTO A - MAPPALI 148 (C.U.) – 147 e 204 (C.T.)

CAMPIONE D'ITALIA

PROPRIETÀ EREDI MENA

PIANO ATTUATIVO

Schema di Convenzione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2017 (duemiladiciassette) ,il giorno(.....) del mese di..... (.....), nel mio studio in via n. in avanti a me dottor , Notaio in, iscritto al Collegio Notarile di Como, sono personalmente comparsi i signori:

dott. ing. Aldo Bernasconi nato a Como il 2 gennaio 1955, residente in 22060 Campione d'Italia (CO), viale Matteo da Campione n. 7a (c.f. BRN LDA 55A02 C933I) che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Responsabile Capo Area Tecnica - Statistica - Informatica del COMUNE DI CAMPIONE D' ITALIA (CO), con sede in 22060 Campione d'Italia, piazzale Maestri Campionesi n. 4, (codice fiscale: 80009700131) agendo in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi emessi dal Comune medesimo:

A) Decreto sindacale di nomina emesso iln. di Decreto,

B) Deliberazione della Giunta Comunale n..... del..... di approvazione del "Piano attuativo relativo all'ambito di trasformazione T3 Sub-comparto A, assunta in datan.

provvedimenti che, debitamente esecutivi, in copia conforme all'originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A", "B";

- **Mena Annalisa**, nata Sorengo (Svizzera) il 20 (venti) febbraio 1950, residente in Campione d' Italia, corso Fratelli Fusina n. 2, codice fiscale MNE FNC 48R71 Z133E;
- **Mena Nicoletta**, nata Mendrisio (Svizzera) il 7 (sette) giugno 1962, residente in, domiciliata agli effetti del presente atto in Campione d'Italia, corso Fratelli Fusina n. 2, codice fiscale MNE NLT 62H47 Z133K;
- **Mena Maria Enrica**, nata Campione d'Italia (CO) l'1 (uno) maggio 1943, residente in Tavernerio (CO), via Golgi n. 5/A, codice fiscale MNE MNR 43E41 B513G;
- **Mena Giorgio**, nato Sorengo (Svizzera) il 15 (quindici) dicembre 1943, residente in Vico Morcote (Svizzera) Strada da Vigh n. 24, domiciliato agli effetti del presente atto in codice fiscale MNE GRG 43T15 Z133F;
- **Mena Francesca**, nata a Sorengo (Svizzera) il 31 (trentuno) ottobre 1948, residente in Campione d' Italia (CO), corso Fratelli Fusina n. 2, codice fiscale: MNE FNC 48R71 Z133E;
- **Mena Eugenio** nato a Sorengo (Svizzera) il 7 (sette) marzo 1950, residente in Riva S. Vitale (Svizzera), Ronco di Santa Croce, domiciliato agli effetti del presente atto in codice fiscale MNE GNE 50C07 Z133K;
- **Mena Maria Agnese** nata a Sorengo (Svizzera) il 21 (ventuno) gennaio 1951, residente in Campione d' Italia (CO), Via Giacomo n. 8, codice fiscale MNE MGN 51A61 Z133G;
- **Mena Fabrizio** nato a Mendrisio (Svizzera) il 10 (dieci) giugno 1956, residente in Campione d' Italia (CO), corso Fratelli Fusina n. 2, codice fiscale MNE FRZ 56H10 Z133V,

Villa Fabio Stefano nato a Monza il 5 (cinque) gennaio 1971, residente in Maroggia (Svizzera), via Al Lido n. 7 codice fiscale VLLFST61A05F704S, il quale agisce in forza di diverse Procure notarili rogate dalla dott.ssa Eleonora Caserta, Notaio in Como, sottoscritte e repertorate come segue:

- procura in data 22 febbraio 2016 repertorio 142 sottoscritta da **Mena Antonio** nato a Sorengo (Svizzera) il 13 (tredici) giugno 1948, residente in Morcote (Svizzera) Strada da Viarmes, domiciliato agli effetti del presente atto in codice fiscale MNE NTN 48H13 Z133B;
- procura in data 22 febbraio 2016 repertorio 143 sottoscritta da **Mena Rosanna** nata a Sorengo (Svizzera) il 13 (tredici) aprile 1950, residente a Vico Morcote (Svizzera) Strada da Vigh n. 23, domiciliata agli effetti del presente atto in, codice fiscale MNE RNN 50D53 Z133B;

Premesso:

1) che i Sigg. Mena, in seguito denominati nel presente atto "soggetti attuatori", sono proprietari delle aree poste in Comune di Campione d' Italia, distinte nel Catasto Terreni foglio 3, con i mappali numero:

147 – semin. arbor 1 ea 0.20.80

204 – semin. arbor. 1 ea 0.01.91 rd e. 0,94 – ra e. 0,64

del complesso Immobiliare censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con i numeri:

148 sub 1 (centoquarantotto subalterno uno) Corso Fratelli Fusina n 12 – piano T – categoria C/3 classe U – mq 74(settantaquattro) rendita catastale euro 684,10 (seicento ottantaquattro virgola dieci)

148 sub 2 (centoquarantotto subalterno due) Corso Fratelli Fusina n 12 – piano 1° – categoria A/3 classe 3 – vani 2,5(due virgola cinque) rendita catastale euro 400,25 (quattrocento virgola venticinque)

148 sub 3 (centoquarantotto subalterno tre) Corso Fratelli Fusina n 12 – piano 1° – categoria A/3 classe 2 – vani 6 (sei) rendita catastale euro 960,61(novecentosessanta virgola sessantuno)

148 sub 4 (centoquarantotto subalterno quattro) Corso Fratelli Fusina n 12 – piano 2° – categoria A/3 classe 3 – vani 5 (cinque) rendita catastale euro 800,51 (ottocento virgola ciquantuno)

148 sub 5 (centoquarantotto subalterno cinque) Corso Fratelli Fusina n 12 – piano 2° – categoria A/3 classe 3 – vani 6 (sei) rendita catastale euro 960,61(novecentosessanta virgola sessantuno)

148 sub 6 (centoquarantotto subalterno sei) Corso Fratelli Fusina n 12 – piano 3° – categoria A/3 classe 3 – vani 6 (sei) rendita catastale euro 960,61(novecentosessanta virgola sessantuno)

148 sub 7 (centoquarantotto subalterno sette) Corso Fratelli Fusina n 12 – piano 3° – categoria A/3 classe 3 – vani 4 (quattro) rendita catastale euro 640,41(seicentoquaranta virgola quarantuno)

Corrispondenti a una superficie complessiva rilevata pari a 2.505,65 m2

2) le aree di cui sopra, ai sensi del vigente Piano Governo del Territorio, approvato con deliberazione consiliare n. 5 del 15.2.2010 sono classificate in "Ambito di Trasformazione T3 sub-comparto A", le cui norme risultano essere ricomprese nell'allegato 1 del Documento di piano (DdP) – Ddp 1.6. Indirizzi Normativi del vigente P.G.T.;

3) Pareri commissioni

La Commissione Paesaggistica, nella seduta del 27 ottobre 2016 ha ritenuto il progetto di Piano Attuativo meritevole di approvazione con verbale n. 42.

4) che in data 10 febbraio 2017 con Provvedimento n. 2579 la Soprintendenza per i Beni

Architettonici e Paesaggistici di Milano, ha espresso parere di massima favorevole, con le seguenti prescrizioni:

- l'edificio residenziale dovrà essere ridotto in altezza eliminando il piano destinato a servizi che pur non rappresentando volume ai fini urbanistici, manifesta di contro un significativo peso a livello paesaggistico;

- per l'ambito dei parcheggi e della galleria commerciale si dovrà porre particolare cura nel trattamento del versante a partire dalla quota + 305.6m, ritenendo che le sezioni proposte non presentino alcuna fattibilità tecnica al fine dell'inerbimento e della piantumazione di specie arboree delle superfici poste alle quote superiori. Tale aspetto dovrà pertanto essere ampiamente approfondito nelle successive fasi progettuali, anche riducendo il pianoro alla quota della scuola materna (18/20 metri in luogo dei 25 m. proposti) e articolando l'ambito per terrazzamenti. Si ritiene inoltre necessario un accurato progetto delle opere di mitigazione.

5) che successivamente la citata Soprintendenza con propria e-mail del 20 aprile 2017 inviata direttamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Campione d'Italia ha concordato circa la corretta applicazione delle proprie indicazioni citate nel precedente parere del 10 febbraio 2017 il tutto come illustrato negli stralci grafici prodotti dal progettista ed inviati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campione d'Italia il 28 marzo 2017 con propria e-mail alla citata Soprintendenza

6) Il progetto di Piano Attuativo in argomento è stato adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n° del 2017, esecutiva ai sensi di Legge dal 2017;

7) In esecuzione della procedura di cui alla Legge Regionale 12 febbraio 2005 n°13 e s.m.i. il Piano Attuativo in oggetto è stato definitivamente approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n° del 2017 esecutiva ai sensi di Legge dal 2017.

8) Gli elaborati, aggiornati alla data del 21 aprile 2017, da considerare allegati alla presente Convenzione, che costituiscono il progetto di Piano Attuativo, sono composti da:

A. relazione - caratteri ed entità intervento, documentazione fotografica - rendering;

B. stralcio azzonamento - norme di attuazione;

C. estratto catastale;

D. previsione di massima delle spese;

E. relazione geologica;

F. schema convenzione;

G. essenze arboree;

Tavola grafica n. 00 - catasto

Tavola grafica n. 0 - planimetria di rilievo

Tavola grafica n. 1 - edifici di cui è prevista la demolizione

Tavola grafica n. 2 - pianta autorimessa - q + 296,95

Tavola grafica n. 3 - pianta unità commerciali e autorimessa - q + 300,00

Tavola grafica n. 4 - planimetria generale - q + 305,15

Tavola grafica n. 5 - pianta coperture

Tavola grafica n. 6 - identificazione superfici da cedere

Tavola grafica n. 7 - prospetto ovest (c.so F.lli Fusina)

Tavola grafica n. 8 - sezioni trasversali 1 e 2

Tavola grafica n. 9 - sezione trasversale 3

Tavola grafica n. 10 - sezione trasversale 4

Tavola grafica n. 11 – urbanizzazioni

e le Parti danno atto e riconoscono che gli stessi si trovano, debitamente firmati dalle Parti, depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutto ciò premesso i medesimi comparenti convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) Richiamo delle premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art.2) Attuazione del Piano

La realizzazione del Piano Attuativo avverrà in conformità alle previsioni planivolumetriche delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione che fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

A tale fine i "Soggetti Attuatori" si obbligano a chiedere all'Amministrazione Comunale di Campione d'Italia ed agli Enti sovracomunali preposti i provvedimenti abilitativi necessari all'utilizzazione edilizia delle aree per ciascun intervento, prima della loro realizzazione

Art.3) Quantità edificabili

I "Soggetti Attuatori" ed i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, nel rispetto della presente Convenzione, potranno costruire sulle aree oggetto del Piano Attuativo la superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva massima di m² 1.378,11 per le destinazioni d'uso di seguito consentite:

- edilizia residenziale, nella misura massima di 695.59 m² (corrispondente al 50,49% della SLP complessiva massima)
- edilizia commerciale, nella misura massima di 682,03 m² (corrispondente al 49,51% della SLP complessiva massima)

fatta salva l'applicazione dei disposti di cui all'art. 1 della L.R. 20 aprile 1995 n. 26 così come modificata da L.R. 28 dicembre 2007 n. 33.

Fermo restando la previsione di realizzare la superficie residenziale di m² 695,59 per quanto attiene la restante superficie commerciale per complessivi m² 682,03 così come attualmente evidenziato nelle tavole grafiche n. 3 e 4, che prevedono la realizzazione di un'unica unità commerciale autonoma, in sede di istanza di rilascio di Permesso di Costruire ed in conformità "al Regolamento per le medie strutture di vendita" approvato in data 30 settembre 2014 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25, potranno essere progettate e realizzate unità commerciali diverse per numero e per superfici unitarie da quelle rappresentate nella citate tavole grafiche n. 3 e 4 rimanendo inteso che la superficie commerciale complessiva non potrà eccedere i m² 682,03. In ordine a quanto sopra tale variazione del numero e delle superfici unitarie non comporterà la necessità di procedere alla predisposizione di variante dei contenuti di Piano Attuativo.

Art.4) Aree per urbanizzazioni

All'avvenuto positivo collaudo anche per lotti funzionali delle opere e comunque entro il periodo di validità della presente Convenzione, fissato in dieci anni a far data dal , data di approvazione dell'allegata Delibera della Giunta Comunale n..... del....., i "soggetti attuatori" si impegnano per sé e per i propri aventi causa e diritto a qualsiasi titolo, in relazione al disposto del paragrafo a), comma I dell'art. 46 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e successive modificazioni a:

4/a) costituire, in favore del Comune, servitù gratuita e perpetua di pubblico utilizzo sulle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così suddivise:

- Porzione di terreno posta in fregio a Corso Fratelli Fusina, lungo il fronte ovest dell'edificio commerciale in progetto, per una superficie complessiva di m² 251,83 evidenziata con lettera "B" sulla tavola grafica di progetto n. 6;

- Scala e ascensore di accesso all'area di pertinenza della scuola materna a partire dalla quota del piano terra del fabbricato ad uso commerciale, per una superficie pari a m² 30,43 evidenziata con lettera "C" sulla tavola grafica di progetto n. 6;

4/b) a costituire, in favore del Comune, servitù gratuita e perpetua di pubblico utilizzo sulle aree

interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria così ripartite:

Ampliamento della superficie del giardino della scuola materna ubicata al mappale n. 154 del fg. 3° per una superficie pari a m² 475,92 evidenziata con lettera "A" sulla tavola grafica di progetto n. 6,

Il totale complessivo di aree da assoggettare a servitù di uso pubblico risulta essere di m² 758,18 (=251,83+30,43+475.92), il tutto come meglio evidenziato con appositi simboli grafici nell'elaborato "tavola grafica n. 6".

Le aree di cui appresso e le relative superfici saranno oggetto di puntuale definizione in sede di frazionamento, da predisporre a cura e spese dei "soggetti attuatori", come pure le spese notarili.

Art.5) Monetizzazione aree standard

a) Con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico la quantificazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale risulta definita in misura pari al 50% della superficie del sub-comparto T3A, corrispondente a 2.505,65 m² x 0,5 = 1.252,83 m² (milleduecentocinquanta-duevirgolaottantatremetriquadri).

Su parte di questa superficie, in misura pari a 758,18 m² verrà costituito asservimento con servitù gratuita e perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Campione d'Italia. Diversamente la superficie di 38,73 m² identificata con lettera "D" in colore azzurro sulla tavola grafica di progetto n.6 sarà ceduta in proprietà all'Amministrazione Comunale. Tale superficie si compensa parzialmente con due piccole aree, per complessivi 29,66 m² (= 18,24 + 11,42) di proprietà Comunale, evidenziate rispettivamente in colore verde e in colore blu ed identificate con le lettere "E" ed "F" nella citata tavola grafica n. 6, di cui è prevista la cessione ai soggetti attuatori per razionalizzare la condizione di confine tra le due proprietà e per la formazione di accesso al locale tecnico a quota + 305,15. La quota residua pari a 485,58 m² viene monetizzata anche a risultanza della previsione delle Norme del Piano di Governo del Territorio.

b) La monetizzazione delle aree in oggetto, definita complessivamente in CHF 194.232,00 derivante dal calcolo mq 485,58 x 400 CHF/m² (parametro unitario determinato con perizia del da parte del Funzionario Capo Area Tecnica Statistico Informatica ing. Aldo Bernasconi) è stata quantificata, tenendo in considerazione e valutando gli elementi oggettivi riferiti al costo di acquisizione di aree simili, all'ubicazione, alla consistenza immobiliare e comunque, commisurata all'utilità economica conseguita dai soggetti attuatori per effetto della mancata cessione delle aree, ai sensi del paragrafo "a" dell'Art. 46 della legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

L'importo di CHF 194.232,00 quale monetizzazione delle aree a standard verrà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione della convenzione sotto forma di atto notarile debitamente registrato e trascritto.

Art.6) Oneri ed Opere di urbanizzazione

In relazione al disposto del paragrafo 2, comma V dell'art.8 della Legge Urbanistica n° 1150/42 e del paragrafo b) art.46 L.R. 12 del 11 marzo 2005, i "soggetti attuatori" si obbligano, anche per i loro aventi causa e diritto a qualsiasi titolo:

a) ad assumere il carico degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (di seguito sommariamente descritte) necessarie alla realizzazione del Piano Attuativo e all'eventuale completamento delle reti pubbliche esistenti e di progetto, con totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria:

1 - Pavimentazione in cubetti di materiale lapideo della superficie posta in fregio a Corso Fratelli Fusina in ampliamento del sedime stradale, opera corredata da adeguato sistema di raccolta delle acque pluviali e dalla rete di pubblica illuminazione.

2 – Realizzazione di un corpo di fabbrica adibito a scala e corredata da ascensore rispettoso delle Norme in vigore relative all'abbattimento delle barriere architettoniche per edifici pubblici,

che dalla quota del piano terra del fabbricato commerciale conduce al giardino della scuola materna a quota + 308,45 m s.l.m. Tale manufatto sarà realizzato in continuità con la scala di sicurezza in uscita dall' autorimessa interrata.

L'ammontare a preventivo delle opere di urbanizzazione primaria è computato nell'importo complessivo di € 92.010,49 pari a CHF 100.306,16 (a cambio medio dell'anno 2016 pari a 1,09016 CHF/EURO) importo maggiore di 80.579,64 CHF corrispondenti all'ammontare degli Oneri di urbanizzazione primaria dovuti in forza della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10 marzo 1978, avente ad oggetto la determinazione degli stessi e computati come segue:

- attività commerciale: $m^2 682,03 \times 63,22 \text{ CHF}/m^2 = 43.117,94 \text{ CHF}$
- residenza: $m^2 695,59 \times 3,30 \text{ m} \times 16,32 \text{ CHF}/m^3 = 37.461,70 \text{ CHF}$

Per un importo totale di 80.579,64 CHF

b) ad assumere il carico degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria mediante la realizzazione di giardino pensile sulla copertura del fabbricato a destinazione commerciale, giardino posto alla quota 308,45 m, per una superficie corrispondente a 475,92 m² corredato di adeguato parapetto di protezione costruito a norma delle vigenti disposizioni di sicurezza.

L'ammontare a preventivo delle opere di urbanizzazione secondaria è computato nell'importo complessivo di € 42.193,97 pari a CHF 45.998,18 (a cambio medio dell'anno 2016 pari a 1,09016 CHF/EURO) importo maggiore di 29.981,49 CHF corrispondenti all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10 marzo 1978, avente ad oggetto la determinazione degli stessi e computati come segue:

- attività commerciale: $m^2 682,03 \times 12,76 \text{ CHF}/m^2 = 8.702,70 \text{ CHF}$
- residenza: $m^2 695,59 \text{ (S.L.P.)} \times 3,30 \text{ m} \times 9,27 \text{ CHF}/m^3 = 21.278,79 \text{ CHF}$

per un totale di 29.981,49 CHF

La stima relativa alle suddette opere, è riferita ai prezzi del Bollettino della Camera di Commercio di Como.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza dei "soggetti attuatori" e da questi direttamente eseguite anche per lotti funzionali, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi estesi all'intero sistema delle opere, per l'esame e l'approvazione da parte degli organi competenti, corredati dall'aggiornamento del relativo preventivo redatto sulla scorta del Listino prezzi della CCAIA di Como vigente al momento del deposito .

Le opere devono essere completate entro il termine di validità del Permesso di Costruire e comunque prima della presentazione di Segnalazione Certificata Inizio Attività per agibilità del primo fabbricato.

Tali progetti potranno anche modificare le previsioni di massima contenute nel presente Piano Attuativo, sulla scorta di richieste migliorative formulate dagli Enti gestori competenti.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate a scomputo, sino alla concorrenza dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione.

Qualora risultasse che il costo delle opere di urbanizzazione sopra elencate superi l'ammontare del contributo dell'atto abilitativo alla costruzione, determinato in base agli oneri vigenti al momento del suo rilascio, per la realizzazione delle opere previste dal presente piano nulla sarà dovuto ai "soggetti attuatori".

Al contrario, l'eventuale differenza a favore dell'Amministrazione Comunale verrà versata secondo le modalità vigenti per il pagamento del contributo conseguente all'atto abilitativo alla costruzione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei "soggetti attuatori" ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi e termini di legge, il tutto incamerando le fidejussioni bancarie/assicurative di cui al successivo art. 14.

Art. 7) Pattuizioni speciali

La realizzazione delle opere previste dal Piano attuativo comporta la definizione di alcuni aspetti di dettaglio nel rapporto tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, la cui Scuola Materna confina con l'Ambito di Trasformazione sui lati Nord ed Est:

1 – La costruzione del parcheggio pubblico a quota 296,95 m s.l.m. (circa 11,50 m sotto il piano di calpestio della pertinenza a giardino della Scuola Materna) comporta la costruzione di un diaframma a monte del fabbricato che necessita del posizionamento di più ordini di tiranti nel sottosuolo dello stesso giardino, a quota che comunque non interferisce con i fabbricati esistenti né con l'eventuale futura realizzazione di corpi di fabbrica sino al primo interrato.

2 – La costruzione di detto diaframma interferisce in parte con la pertinenza della Scuola Materna, in particolare con la strada privata di accesso alla Scuola, su cui il transito dovrà essere interrotto per tutta la durata dei lavori di formazione del diaframma; lungo il percorso della strada lo stesso sedime del diaframma interessa la proprietà pubblica, così come rappresentato nella tavola grafica di progetto n. 2. L'interruzione dell'utilizzo della strada privata di accesso di cui sopra, che dovrà essere contenuta nel limite del possibile al fine di non recare un disagio particolare agli utenti della Scuola Materna, dovrà essere definita con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, predisponendo specifico piano/cronoprogramma riguardante l'esecuzione dei lavori medesimi.

Resta inteso che la quota di sommità del diaframma dovrà essere al di sotto di almeno 70 cm. rispetto alla quota di livelletta della strada e del marciapiede di accesso alla Scuola.

3 – il confine tra la pertinenza della Scuola Materna e l'Ambito di Trasformazione non ha andamento lineare, in particolare presenta, lungo il lato Est, due successivi rientri in direzione Ovest; la realizzazione del parcheggio pubblico interrato dovrà necessariamente essere caratterizzata da un andamento lineare, per consentire la continuità del corsello di distribuzione dei veicoli; consegue la necessità di una parziale razionalizzazione del confine tra le proprietà, evidenziata nella tavola grafica di progetto n. 2 e la necessità di una parziale interessamento, nel corso dei lavori di costruzione del diaframma, dell'area a giardino a servizio della scuola materna per un tratto di lunghezza pari a 15,50 m circa e per una profondità di 4,50 m circa, condizione che consente comunque il mantenimento del cantiere ad una distanza minima dall'edificio della Scuola Materna pari a 9,00 m.

L'area della Scuola Materna che verrà occupata, per la costruzione del diaframma, la cui quota di sommità dovrà essere al di sotto di 70 cm. rispetto alla quota di calpestio del giardino attuale, dovrà essere debitamente recintata a cura e spese dei "Soggetti Attuatori" secondo specifiche disposizioni che verranno impartite dal Responsabile dell'U.T.C..

Tale occupazione dovrà essere contenuta nel limite del possibile al fine di non arrecare un disagio particolare agli utenti della Scuola Materna.

4 – La previsione di utilizzo dei locali tecnici a servizio dell'attività commerciale posti sulla copertura del fabbricato alla quota + 305,15 identificata nelle tavole di progetto, comporta l'utilizzo della strada privata di proprietà dell'Amministrazione Comunale, con arretramento dell'attuale cancello posto in prossimità della curva, strada che consente l'accesso veicolare alla Scuola Materna e la realizzazione di un accesso ai citati locali tecnici in progetto.

Tale arretramento del cancello carraio/pedonale dovrà essere concordato con l'U.T.C. Tali opere saranno a carico dei "Soggetti Attuatori".

In relazione a queste esigenze l'Amministrazione comunale consente, in forza del presente atto:

a) La posa di tiranti temporanei sotto il sedime di pertinenza della Scuola Materna, purché il loro posizionamento non superi la quota massima di 306,45 m s.l.m. corrispondenti alla quota del piano di calpestio del giardino della scuola assunto pari a m 308.45 dedotti m. 2,00 (in corrispondenza del diaframma di sostegno delle terre).

I tiranti temporanei verranno eliminati mediante taglio a struttura ultimata. Prima

dell'esecuzione dei tiranti temporanei verrà eseguito in contraddittorio tra il progettista/direttore dei lavori delle opere strutturali e dei tiranti temporanei ed il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale un sopralluogo con redazione finale di una perizia "a futura memoria", corredata da idonea documentazione fotografica a colori, circa le condizioni della Scuola Materna e dell'area esterna a giardino. Trattandosi di tiranti di tipo temporaneo, nessun indennizzo verrà riconosciuto all'Amministrazione Comunale di Campione d'Italia. Prima dell'esecuzione dell'opera tirantata (tiranti temporanei e paratia) ovvero dopo la presentazione della documentazione prevista dalla L.R. 33/2015 e s.m.i, dovrà essere depositata specifica fideiussione bancaria/assicurativa come previsto dal D.Lgs 50/2016 a copertura di eventuali danni arrecati alla Scuola Materna ed all'area esterna. L'importo della fideiussione sarà pari ad Euro 250.000,00 ed avrà una durata di mesi 12 (dodici) superiori alla data di comunicazione di ultimazione della struttura tirantata ovvero al taglio dei tiranti temporanei. La restituzione della fideiussione avverrà dopo il sopralluogo in contraddittorio tra il progettista/direttore dei lavori delle opere strutturali e dei tiranti temporanei ed il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il sopralluogo dovrà essere effettuato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data del taglio dei tiranti temporanei

b) Il parziale interessamento in superficie del giardino della Scuola Materna, con il cantiere, limitatamente al periodo di realizzazione di questo e nei limiti dimensionali sopra riportati al punto 2 e il posizionamento permanente del diaframma in questa porzione di giardino.

c) Analogamente a quanto sopra l'Amministrazione Comunale consente la realizzazione del diaframma in corrispondenza a parte del tratto nord sud della strada di accesso alla Scuola e alla porzione di area a verde posta tra la strada e il giardino della Scuola, delimitata da recinzione (il tutto come riportato nella tavola grafica di progetto n. 2)

d) Il confine tra le due proprietà verrà razionalizzato con cessione da parte dell'Amministrazione Comunale di due piccole aree di 11,42 m² e di 18,24 m² (per un totale di m² 29,66), rispettivamente individuate in colore blu e in colore verde sulla tavola grafica di progetto n. 6 con le lettere "F" ed "E"

Resta inteso che l'esecuzione di tutte le opere provvisorie di cui sopra (tiranti temporanei), necessarie per l'esecuzione dei lavori, verranno eseguite "a regola d'arte" e nel rispetto delle norme di sicurezza, tutti gli oneri saranno a carico del "Soggetto Attuatore" come pure tutte le spese necessarie per segnalazioni, cartellonistica ecc., il tutto secondo le vigenti normative.

Art. 8) Obblighi degli attuatori del Piano

L'onere delle manutenzioni ordinarie e straordinarie sulle aree asservite ad uso pubblico, interne al perimetro del Piano, è distribuito come segue:

- per l' area in ampliamento della sede stradale lungo Corso Fratelli Fusina entrambi gli oneri sono posti in capo ai "soggetti attuatori" ed ai loro aventi causa;
- per l'area in ampliamento del giardino della Scuola Materna si pattuisce che le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del prato e della recinzione siano in capo all'Amministrazione Comunale, mentre le opere di manutenzione straordinaria relative al manto impermeabile e ai sottostanti strati isolanti e strutturali sono in capo ai soggetti attuatori e ai loro aventi causa.

Art. 9) Modalità di gestione parcheggi pubblici

L'utilizzo degli spazi di sosta privati assoggettati ad uso pubblico previsti ai due piani di autorimessa (piano strada e piano interrato) sarà regolamentato dal pagamento orario a carico del fruitore, sulla scorta di tariffe concordate con l'Amministrazione Comunale prima della presentazione della pratica S.C.I.A. per agibilità delle autorimesse. Gli introiti derivanti dal pagamento per l'utilizzo dei predetti spazi di sosta, saranno percepiti dalla proprietà alla quale competerà l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria per il corretto mantenimento e utilizzo della struttura privata assoggettata ad uso pubblico. Parimenti restano a carico della proprietà tutti gli oneri e spese inerenti la fornitura e posa del sistema di controllo degli accessi

(sbarre, semafori, casse, ecc.) l'illuminazione, la pulizia ed il corretto funzionamento degli impianti atti a garantire il regolare utilizzo della struttura.

Art. 10) Modalità per l'utilizzo del "blocco ascensore verticale 1" e manutenzione

L'ascensore verticale identificato con la scritta "blocco ascensore 1" nelle tavole grafiche 2, 3, 4 e 5 che dal piano autorimessa posto alla quota +296,95 sbarca alla quota del giardino della Scuola Materna (+307,54) verrà assoggettato a pubblico uso/utilizzo per i fruitori dei parcheggi pubblici ai piani interrati a quota +296,95 (vedi tavola 2 del Piano Attuativo) ed alla quota +300,00(vedi tavola 3 del Piano Attuativo), nonché dai fruitori della Scuola Materna. Tutte le spese inerenti la realizzazione dell'ascensore (struttura muraria, impiantistica, tecnologica, meccanica, ecc.) come pure le spese per la manutenzione ordinaria, straordinaria saranno a carico esclusivo dei "soggetti attuatori" del Piano

Art. 11) Collaudo

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali è prevista la costituzione di servitù di uso pubblico saranno assunte in uso dal Comune di Campione d'Italia, anche per lotti funzionali a collaudo positivo avvenuto, in tal caso potrà essere proporzionalmente ridotta la fideiussione di cui al successivo art. 14. Sino a che ciò non avvenga, sarà obbligo dei "soggetti attuatori" curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il collaudo di tali opere dovrà essere effettuato in corso d'opera dall'Ufficio Tecnico Comunale o da un Tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale a spese dei "soggetti attuatori" e si dovrà concludere entro 90 giorni dalla data di richiesta di collaudo, salvo proroga dei termini nell'ipotesi di riserve del collaudatore.

I "soggetti attuatori" devono richiedere con preavviso di almeno sette giorni all'Ufficio Tecnico il sopralluogo:

- a. all'inizio di ogni tipo di opera prevista dalla presente convenzione;
- b. alla chiusura degli scavi;
- c. alla fine dei lavori.

In caso di inadempienze da parte dell'Amministrazione Comunale allo scadere del termine fissato per la conclusione del collaudo, ai fini dei contenuti convenzionali, le opere si riterranno favorevolmente collaudate.

Entro i 60 (sessanta) giorni successivi alla data di approvazione del suddetto collaudo, comunque successivi ai 90 (novanta) giorni, fatte salve le proroghe di cui sopra, dalla dichiarazione di fine lavori dovrà essere stipulato l'atto di costituzione della servitù gratuita e perpetua a favore del Comune di Campione d'Italia delle aree di cui all'art. 4, sulla base di apposito frazionamento da predisporre a cura e spese dei "Soggetti Attuatori".

Art.12) Edificazione

I "soggetti attuatori" si impegnano a presentare il progetto di ogni singola costruzione da realizzare, il cui primo titolo abilitativo potrà essere ottenuto contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

In tale sede, fermo restando le caratteristiche generali di progetto potranno essere apportate, in base a quanto disposto nelle Norme di Attuazione allegate al presente Piano Attuativo, le modifiche tassativamente elencate che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree a standard complessivamente prevista dal Piano Attuativo.

Art.13) Contributo per il costo di costruzione

Il contributo di Concessione a costruire commisurato al costo di costruzione previsto dall' art.

16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 sarà determinato e versato in base alle disposizioni vigenti al momento del rilascio dell'atto abilitativo.

Art. 14) Contributo criterio di negoziazione.

I "Soggetti Attuatori" in relazione all'incremento della quota dal 20% al 50,49% della Superficie lorda di Pavimento (S.L.P.) della destinazione residenziale, ovvero da 275,62 m² a 695,59 m², e la previsione di m² 682,03 di S.L.P. commerciale, il tutto per una superficie lorda di pavimento complessiva di m² 1.377,62, superficie inferiore a m² 1.378,11 massima ammessa nel sub-comparto A in oggetto, in attuazione del criterio di negoziazione previsto dal punto 4 della norma del Comparto di Via Fusina T3 contenuta nell'Allegato 1 nel Documento di piano (DdP) – Ddp 1.6. Indirizzi normativi, riconoscono a favore del Comune di Campione d'Italia la somma di CHF 90.293,55 (mq 419,97 x CHF/mq 215,00) il tutto come illustrato nella perizia del redatta dal Funzionario Capo Area Tecnica Statistico Informatica Ing. Aldo Bernasconi.

Tale importo viene corrisposto contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

Art.15) Garanzie

In relazione al disposto dell'art. 28, comma V°, n.4 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, i "Soggetti Attuatori", a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'art. 6 della presente convenzione), hanno depositato presso gli Uffici Comunali a favore del Comune di Campione di Italia, specifiche fideiussioni bancarie/assicurative, come previsto dall'art. 30 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., per i massimali di euro 138.015,73 (centotrentottomilaquindici-virgolasettantatre) e di euro 63.290,96 (sessantatremiladuecentonovantavirgolannovantasei), la cui validità è di mesi 12 (dodici) superiori al tempo necessario per l'esecuzione delle stesse.

Ogni 3 (tre) anni dalla data di sottoscrizione della convenzione, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere l'integrazione della fideiussione in base alla rivalutazione del coefficiente di inflazione ISTAT, tenuto conto dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione previste. Qualora i proprietari e/o aventi causa non provvedano nel termine indicato dall'Amministrazione Comunale, la medesima può a proprio insindacabile giudizio incamerare la fideiussione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art.16) Validità ed efficacia della presente Convenzione

La presente Convenzione ha validità ed efficacia di massimo 10 (dieci) anni dal, data di assunzione dell'allegata Delibera di Consiglio Comunale.

Art.17) Cessione delle aree e degli immobili

Qualora i "soggetti attuatori" cedano a terzi in tutto o in parte le aree o gli immobili del Piano di Attuativo, con il medesimo atto di cessione dovranno trasmettere gli impegni e gli oneri di cui al Piano Attuativo stesso ed in particolare della presente Convenzione.

In ogni caso diverso i "soggetti attuatori" resteranno solidalmente responsabili verso il Comune insieme con i terzi acquirenti.

Art.18) Controversie

Per la definizione delle controversie è competente il giudice del luogo ove il contratto è stato stipulato, fatta salva la possibilità della sottoscrizione di apposito compromesso in cui sia previsto che la definizione delle controversie sia decisa da arbitri.

Art.19) Spese conseguenti alla Convenzione

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dei "Soggetti Attuatori".

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

Art. 20) Rispetto delle leggi e dei regolamenti

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si farà riferimento alle Leggi ed ai regolamenti sia generali sia locali in vigore, in modo particolare alle Norme di Attuazione del P.G.T di Campione d'Italia.

DICHIARAZIONI A SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

I soggetti tutti dichiarano che, relativamente alle aree sopra descritte, trasferite e comunque dedotte in questo Atto, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "" per farne parte integrante e sostanziale.