

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DENOMINATO AT 2: "EX TESSITURA DEL DOCUMENTO DI PIANO

TRA

- Collitorti Massimo, nato a _____ il _____, architetto, domiciliato per la carica in Induno Olona, presso il palazzo municipale, che interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile del Settore Urbanistica - Ambiente - Edilizia Privata e come tale in legale rappresentanza del Comune di INDUNO OLONA (codice fiscale _____) e che agisce in esecuzione del decreto di nomina sindacale n° ____ del _____ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, di seguito denominato "*Comune*";
- dott. _____, nato a _____, il _____ quale legale rappresentante di Autotorino S.p.A. con sede in Milano, Via Ansperto 7, partita I.V.A. 10024610155 di seguito denominato il "*Soggetto Attuatore*";

PREMESSO

che il Soggetto Attuatore è proprietario delle aree poste in Comune di Induno Olona, collocate tra le vie Torino, Crespi e Jamoretti, interne all'ambito attuativo del Documento di Piano denominato AT 2 "Ex Tessitura", al Catasto Terreni individuate:

- Fg. 9 - mappale 1929 - Ente Urbano - mq. 12.518,00;
- Fg. 9 - mappale 8847 - Ente Urbano - mq. 128,00;
- Fg. 9 - mappale 8848 - Area - mq. 915,00;
- Fg. 9 - mappale 8673 - Semin. arbor. - mq. 225,00;
- Fg. 9 - mappale 8674 - Semin. arbor. - mq. 500,00;
- Fg. 9 - mappale 8675 - Prato arbor. - mq. 290,00;
- Fg. 9 - mappale 8676 - Prato arbor. - mq. 360,00;
- Fg. 9 - mappale 10962 - Prato arbor. - mq. 345,00;
- Fg. 9 - mappale 10968 - Prato arbor. - mq. 266,00;
- Fg. 9 - mappale 10959 - Prato arbor. - mq. 1.032,00;
- Fg. 9 - mappale 10971 - Semin. arbor. - mq. 1,00;

di superficie nominale pari a

mq. **16.580,00**

che l'ambito attuativo del Documento di Piano denominato AT 2 "Ex Tessitura", coinvolge anche le particelle catastali di proprietà comunale individuate al C.T.:

- Fg. 9 - mappale 10969 - Semin. arbor. - mq. 285,00;
- Fg. 9 - mappale 10960 - Semin. arbor. - mq. 22,00;
- Fg. 9 - mappale 10961 - Semin. arbor. - mq. 6,00;
- Fg. 9 - mappale 10970 - Semin. arbor. - mq. 63,00;

di superficie nominale pari a mq. **376,00**;
per un totale complessivo di mq. **16.956,00** nominali.

al Nuovo Catasto Edilizio Urbano individuate:

- Fg. 17 – mappale 1929 – Subb. 503 – 506 – 513 – 514 – 519 – 520;
- Fg. 17 – mappale 8847 – sub 501;
- Fg. 14 – mappale 8993 – sub 501;

che dette aree confinano, in linea di contorno a partire da nord in senso orario con i mappale 8993, mappale 1902, mappale 2642, via Jamoretti, via Torino, mappale 8846, mappale 4317, mappale 5747, mappale 10267, mappale 4316, mappale 1921 e mappale 3512, mappale 10967 e via Crespi;

che dette aree, di superficie nominale pari a mq. 16.956,00 e reale territoriale, misurata con metodo celerimetrico pari a mq. 16.780,00, sono disciplinate dal vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) – Documento di Piano (DdP) – Punto 6.2.2. - Area di trasformazione AT 2 “Ex Tessitura”, dalla “Disciplina per la vertebra Nuova platea centrale” - art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, interne della perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC);

che il Soggetto Attuatore, nell’ambito delle previsioni del Documento di Piano di cui al Punto 6.2.2. – AT. 2 denominato “Ex Tessitura”, ha presentato istanza di approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi dell’art. 87, comma 1, e seguenti della L.R. n. 12/2005, così come integrato e modificato dalla L.R. 18/2019, al fine di riqualificare l’ambito attuativo sotto il profilo ambientale e paesaggistico, attraverso interventi di rigenerazione del tessuto urbano, anche mediante interventi ambientali dei suoli eventualmente contaminati, al recupero di un fabbricato dismesso, ex produttivo, ad uso commerciale (media struttura di vendita), al potenziamento delle urbanizzazioni primarie (strade, parcheggi e marciapiedi), alla realizzazione di nuova urbanizzazione secondaria attraverso interventi di rigenerazione urbana;

che il Programma Integrato d’Intervento prevede:

- totale recupero di fabbricato produttivo dismesso, per la realizzazione di una media struttura di vendita non alimentare di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) pari a mq. 5.848,00, parcheggi pertinenziali pari a mq. 3.272,00 al piano seminterrato e pari a mq. 2.700,00 esterni, mq. 487,00 per locali tecnici per complessivi mq. 9.607,00;
- cessione gratuita al Comune di Induno Olona di aree di servizi pari a mq. 4.947,00;
- cessione gratuita al Comune di Induno Olona di fabbricato produttivo dismesso denominato “Capannone a shed” pari a mq. 1.238,00;

che il Programma Integrato d'Intervento prevede, sulle aree individuate a servizi, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primarie e secondaria:

- parcheggi pubblici, strade e marciapiedi per mq. 2.526,43 oltre alla sistemazione del raccordo stradale, in parte "extra comparto" in fregio alla via Crespi di mq. 81,54;
- percorso ciclopedonale (boulevard) e Area a Verde per mq. 2.796,57;
- adeguamento e, in parte, nuova realizzazione di marciapiede lungo la via Jamoretti nel tratto compreso tra la via Torino e la via Crespi, opera "extra comparto" funzionale all'AT 2 per mq. 393,16;
- opere di invarianza idraulica;
- verifica di eventuale contaminazione ai sensi del Codice Ambiente dei suoli interessati dalle opere di urbanizzazione secondaria, eventuale procedura di caratterizzazione ed eventuale procedura di bonifica;

che il Programma Integrato d'Intervento, in esito a valutazione del Comune di Induno Olona, quale processo di rigenerazione urbana e territoriale prevede:

- completa demolizione di fabbricato dismesso denominato "Capannone a shed" pari a mq. 1.238,00, al N.C.E. individuato al Fg. 17 - mappale 1929 - Sub. 520;

che il progetto di Programma Integrato d'Intervento è costituito dai seguenti elaborati:

- dichiarazione ed atto di proprietà Autotorino S.p.A.;
- dichiarazione di dismissione fabbricati interni al P.I.I.;
- Tav. n. 1 - Inquadramento territoriale rapp. 1:2000 - Planimetria generale della situazione esistente rapp. 1:500 e documentazione fotografica;
- Tav. n. 2 - Proposta di intervento - Planimetria generale piano terra/rialzato rapp. 1:500;
- Tav. n. 3 - Planimetria generale rapp. 1:500 con indicazione delle opere in demolizione e perimetrazione delle nuove opere di urbanizzazione;
- Tav. n. 4 - Planimetria generale rapp. 1:500 con aree e spazi in cessione e superfici di progetto;
- Tav. n. 5 - Urbanizzazioni di progetto - Superfici di intervento;
- Tav. n. 6 - Urbanizzazioni di progetto - Planimetria generale rapp. 1:250;
- Tav. n. 7 - Urbanizzazioni di progetto - Sezioni stradali e particolare esecutivi rapp. 1:20;
- Tav. n. 8 - Concessionario auto - Planimetria generale piano rialzato;
- Tav. n. 9 - Concessionario auto - Planimetria generale piano seminterrato;
- Tav. n. 10 - Concessionario auto - sezioni e prospetti;
- Allegato A - Relazione tecnico-descrittiva e dati progettuali;
- Allegato B - Progetto di invarianza idrologica e idraulica;

- Allegato C - Computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazione primaria;
- Allegato D - Computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazione secondaria;
- Allegato E - Computo metrico estimativo per le opere di rigenerazione urbana;
- Allegato F - Quadro standard qualitativi;
- Allegato G - Relazione caratterizzazione ambientale;
- Allegato G1 - Relazione caratterizzazione ambientale - allegati;

DATO ATTO CHE:

- il Programma Integrato d'Intervento non ha rilevanza regionale ai sensi dell'art. 92 della legge regionale n. 12/2005 e susseguenti modificazioni ed integrazioni;
- il Programma Integrato d'intervento è caratterizzato dalla presenza dei requisiti previsti dall'art. 87, co. 2), lettere "a" e "b" e co. 8) della legge regionale n. 12/2005 e susseguenti modificazioni ed integrazioni;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. del il Programma Integrato d'Intervento è stato adottato;
- a partire dal la deliberazione di adozione, unitamente a tutti gli elaborati di Programma Integrato d'Intervento è stata oggetto di deposito presso la Segreteria Comunale e pubblicata nel sito informatico dell'amministrazione comunale per quindici giorni consecutivi, con invito ai soggetti interessati a presentare osservazioni;
- nei quindici giorni successivi alla scadenza del termine di deposito non sono / sono pervenute n..... osservazioni;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. del, il Programma Integrato d'Intervento è stato definitivamente approvato;
- il Soggetto Attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

VISTO

- la legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- la legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019;
- l'art. 11 della legge 241/90;

tutto ciò premesso e confermato, l'anno..... il giorno del mese di..... nell'ufficio deltra le parti sopra citate si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 - VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Il Soggetto Attuatore assume gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi formali atti comunali e con esclusione pertanto di eventuali equiparabili effetti derivanti da comportamento concludente del Comune o silenzio dello stesso;

Le parti si danno, pertanto, reciprocamente atto che, in caso di alienazione/trasferimento, totale o parziale, delle aree e dei fabbricati oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la convenzione medesima si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto, in caso di eventuali cessioni/trasferimenti ad altro titolo/costituzione di diritti reali di godimento, ad inserire nei relativi atti specifico richiamo alla presente convenzione, con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificamente approvata dall'altro contraente ai sensi dell'art. 1341 C.C. "(l'acquirente/altro) ... dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Induno Olona in data al n. di repertorio, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

Conseguentemente, le parti convengono che, in caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno, così come i correlati obblighi, e non possano essere estinte o proporzionalmente ridotte, fatto salvo il completo assolvimento degli obblighi convenzionali, come sopra già specificato oppure, in caso di trasferimento delle aree comprese nel Programma Integrato d'Intervento AT 2 - Ex Tessitura, il Soggetto Attuatore sarà liberato dagli obblighi scaturenti dalla presente convenzione qualora il successore o avente causa si sostituisca nelle garanzie prestate dal dante causa; in tal caso il Comune restituirà immediatamente al Soggetto Attuatore le garanzie da questi prestate. In caso di cessioni d'azienda/ramo d'azienda, atti di trasformazione quali fusione e scissione del soggetto attuatore, le parti interessate dovranno darne immediata comunicazione al Comune ed il subentrante sarà tenuto a stipulare atto di novazione soggettiva della convenzione in essere.

ART.3 - AUTORIZZAZIONE AL P.I.I.

Il Comune da atto che il Programma Integrato d'Intervento di cui alla presente convenzione, in conformità agli elaborati progettuali elencati in premessa, verrà realizzato secondo le modalità ed alle condizioni di seguito precisate.

Tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla data di stipula della stessa.

Tutti gli interventi previsti nel P.I.I. dovranno essere ultimati nel termine massimo di 10 anni.

Per l'edificazione della parte privata è fatta salva la possibilità di presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'articolo 23 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Il progetto delle opere di cui agli articoli 6 e 7 e le relative eventuali varianti saranno assentiti con formali provvedimenti comunali; il Comune potrà concedere proroghe dei termini per l'ultimazione di dette opere qualora in fase di esecuzione siano sopravvenuti fatti estranei al Soggetto Attuatore, purché venga rispettato il termine di validità del Programma Integrato d'Intervento.

Resta comunque inteso che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate Agibilità (SCA) riferite all'intervento di competenza del Soggetto Attuatore in mancanza della ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione di cui agli articoli 6 e 7 e meglio descritte negli elaborati progettuali citati nella premessa ad eccezione di quanto di seguito previsto.

Qualora, per cause non imputabili al Soggetto Attuatore, i permessi, ivi inclusi quelli degli enti coinvolti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di demolizione del capannone a shed, dovessero essere emessi con ritardo rispetto a quelli dell'edificio privato, il Soggetto Attuatore al completamento delle opere private potrà richiedere l'agibilità delle stesse, fermo restando l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione e la demolizione del capannone a shed e le fidejussioni prestate a garanzie dell'esecuzione delle stesse.

ART. 4 - AREE ED EDIFICABILITA' PREVISTA DAL P.I.I.

Il progetto di Programma Integrato d'Intervento comprende le seguenti aree, identificate negli elaborati progettuali di P.I.I.:

a) all'interno dell'ambito di P.I.I. - AT 2 "Ex Tessitura":

- aree per marciapiedi (tav. 5)	359,69 mq
- aree per strade e parcheggi (tav. 5)	2.166,74 mq
	<u>2.526,43 mq</u>

- area per percorso ciclopedonale (boulevard) (tav. 5)	279,13 mq
- aree per aiuole e spazi a verde (tav. 5)	2.517,44 mq
	<u>2.796,57 mq</u>

- area capannone a shed (tav. 5)	1.238,00 mq
- area lotto 1 - media struttura di vendita non alimentare (tav. 4)	10.219,00 mq

Tot. 16.780,00 mq

b) all'esterno e funzionali all'ambito di P.I.I. - AT 2 "Ex Tessitura":

- aree per completamento marciapiedi in via Jamoretti (tav. 5)	393,16 mq
- aree per raccordo stradale via Crespi (tav. 5)	81,54 mq

L'edificabilità prevista è la seguente:

- lotto 1 – edificio A, media struttura di vendita di primo livello non alimentare MS1, Gruppo Funzionale Gf 5.2, secondo l'articolo 2, comma 6 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole - Superficie Lorda di Pavimento mq. 5.848,00 di cui Superficie di Vendita mq. $3.268/8 =$ mq. 408,50 (merce ingombrante), oltre a mq. 3.272,00 a parcheggio pertinenziale al piano seminterrato con mq. 487,00 per locali tecnici, per complessivi mq. 9.607,00 ed ulteriori parcheggi pertinenziali nei cortili interni, parte sotto portico e parte allo scoperto per mq. 2.600,00 - Superficie di concentrazione fondiaria mq. 10.219,00;

Per la descrizione delle caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici e delle costruzioni è fatto specifico riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I..

Ai sensi dell'art.14 comma 12 della legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005, il Soggetto Attuatore ha la facoltà di apportare in fase esecutiva, senza necessità di approvazione di un'ulteriore variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche del P.I.I. approvato, non incidendo sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuendo la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

ART.5 – CESSIONE DI AREE

Si da atto che il Soggetto Attuatore, previo frazionamento catastale a suo carico, cede, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, gratuitamente al Comune di Induno Olona le seguenti aree identificate sulla tav. 4 allegata alla presente convenzione:

- per strade, parcheggi, marciapiedi, aree a verde e boulevard centrale (tav 4) *4.947,00 mq*
- il capannone "a shed" (tav 4) *1.238,00 mq*

TOTALE

6.185,00 mq

Tali cessioni, unitamente a mq. 376,00 già oggetto di esproprio e asservimento n. 022/2015 del 13/07/2015, per un totale di mq. 6.561,00 assolvono gli standard previsti dal P.I.I..

ART.6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, in relazione al disposto del par. II, V comma dell'art.28 della L.17.8.42, n°1150 e dell'art. 46, legge regionale n.12/2005, si obbliga per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, come rappresentate negli elaborati:

- Tav 5 – Urbanizzazioni di progetto – Superfici di intervento;
- Tav 6 – Urbanizzazioni di progetto – Planimetria generale rapp. 1:250;
- Tav 7 – Urbanizzazioni di progetto – Sezioni stradali e particolari esecutivi rapp. 1:20;
- Allegato C - Computo metrico estimativo;

costituenti parte integrante della presente convenzione e depositati, in allegato alle relative deliberazioni di adozione e di approvazione definitiva,

negli originali del Comune, secondo il programma temporale stabilito all'articolo 11.

Il costo di dette opere è indicativo ed è meglio definito dal computo metrico estimativo redatto in base al prezzario regionale delle opere pubbliche ultimo disponibile alla data della presente convenzione:

parcheggi € 138.497,54

marciapiedi € 179.485,41

nuova strada € 593.044,77

Allegato C - Computo metrico estimativo OO.UU. Primaria ;

e quindi in totale € 911.027,72 non inferiore al corrispettivo importo determinato dalle vigenti tariffe comunali per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria così calcolato:

- oneri di urbanizzazione primaria attività commerciali:
 $\text{mq./slp commerciale } 5.848,00 \times \text{€/mq } 65,90 = \text{€ } 385.383,20 - 60\% \text{ ex art.4,comma 1, lettera e) della Legge Regionale n.18/2019} = \text{€ } \mathbf{154.153,28};$

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione al disposto del Par.II, V comma dell'art.28 della L.17.8.42, n°1150 e dell'art. 46, legge regionale n.12/2005, si obbliga, per sè e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, come rappresentate negli elaborati:

- Tav 5 – Urbanizzazioni di progetto – Superfici di intervento;
- Tav 6 – Urbanizzazioni di progetto – Planimetria generale rapp. 1:250;
- Tav 7 – Urbanizzazioni di progetto – Sezioni stradali e particolari esecutivi rapp. 1:20;
- Allegato B - Progetto di invarianza idrologica e idraulica
- Allegato D - Computo metrico estimativo OO.UU. Secondaria;

costituenti parte integrante della presente convenzione e depositati, in allegato alle relative deliberazioni di adozione e di approvazione definitiva, negli originali del Comune, secondo il programma temporale stabilito all'articolo 11.

Il costo di dette opere è indicativo ed è meglio definito dal computo metrico estimativo redatto in base al prezzario regionale delle opere pubbliche ultimo disponibile alla data della presente convenzione:

- area a verde – boulevard € 133.119,52
- invarianza idraulica € 122.358,78
- bonifica € 16.701,11

e quindi in totale € 272.179,41 non inferiore al corrispettivo importo determinato dalle vigenti tariffe comunali per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria così calcolato:

- oneri di urbanizzazione secondaria attività commerciali
 $\text{mq./slp commerciale } 5.848,00 \times \text{€/mq } 21,89 = \text{€ } 128.012,72 - 60\% \text{ ex art.4,comma 1, lettera e) della Legge Regionale n.18/2019} = \text{€ } \mathbf{51.205,09};$

ART. 8 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini di quanto stabilito all'articolo 10 il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 48 della Legge Regionale n. 12/2005 è così stimato:

- destinazione commerciale mq. 5.848,00 x €/mq 1.000,00 x 10% = € 584.800,00 – 50% ex art. 4, comma 1, lettera h) della Legge Regionale n.18/2019 = € 292.400,00;
- destinazione a parcheggio mq. 3.272,00 x €/mq. 400,00 x 10% = € 130.880,00 – 50% ex art. 4, comma 1, lettera h) della Legge Regionale n.18/2019 = € 65.440,00;

Totale contributo relativo al costo di costruzione stimato: **€ 357.840,00.**

L'importo effettivo del contributo relativo al costo di costruzione sarà determinato all'atto del rilascio degli atti autorizzativi dei singoli interventi.

ART.9 - OPERE AGGIUNTIVE - STANDARD QUALITATIVO (ART. 46, CO. 1-BIS L.R. 12/2005)

In analogia di quanto previsto dal Documento di Piano del PGT all'articolo 10 del punto 6.1 "Normativa generale per gli ambiti di trasformazione" lo standard qualitativo è definito quale quota percentuale dell'incremento dell'utile del Soggetto Attuatore a seguito del cambiamento di destinazione d'uso.

L'importo dello standard qualitativo è determinato nell'allegato F - quadro economico pari a € 47.500,00

ART.10 - DEMOLIZIONE CAPANNONE A SHED

In applicazione di quanto previsto dal Documento di Piano del PGT all'articolo 11 del punto 6.1 "Normativa generale per gli ambiti di trasformazione", in luogo del versamento al Comune delle somme derivanti:

- dal contributo relativo al costo di costruzione stimato all'articolo 8 in € 357.840,00, come ammesso dal comma 1-bis dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005;
- dallo standard qualitativo di cui all'articolo 9, pari a € 47.500,00 (vedi dgr 28 dicembre 2022, n. IX/7729)

Il Comune in data 12 marzo 2026, prot. N. 3703/2026 quale esito delle valutazioni in atti..... del ... (in particolare, perizia tecnica asseverata sulla compromissione statico-strutturale del capannone a shed) e della Relazione istruttoria resa dal Responsabile del Settore, ha chiesto al Soggetto Attuatore, al fine della complessiva e totale rigenerazione delle aree a servizi generali, a scomputo del contributo relativo al costo di costruzione e quale standard di qualità non previsto nell'AT 2 e, pertanto, aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, il seguente intervento di rigenerazione urbana ed ambientale, di rilevanza pubblica:

- la completa demolizione di fabbricato ex produttivo, dismesso, di superficie lorda di pavimento pari a mq. 1.238, al N.C.E.U. individuato al Foglio 17 – mappale 1929 – Sub. 513, Sub. 520 e Sub. 503 (art. 151 del D.Lgs 81/2008), con verifiche del suolo e sottosuolo sino al raggiungimento della conformità ambientale per le aree a verde pubblico prevista dal Codice Ambiente ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006,

analisi preliminare, caratterizzazione e bonifica del sito con conformizzazione erariale dei fabbricati demoliti.

Il costo di dette opere è meglio definito dal computo metrico estimativo redatto in base al prezzario regionale delle opere pubbliche ultimo disponibile alla data della presente convenzione:

- Allegato E - Computo metrico estimativo Opere di Rigenerazione Urbana;

e quindi in totale € 416.653,74 + oneri di bonifica.

Il progetto delle opere di demolizione e le relative eventuali varianti saranno assentiti con formali provvedimenti comunali o, in alternativa, con Segnalazione Certificata di Inizio Attività resa ai sensi dell'art. 22, DPR 380/2001 e s.m.i..

Le opere di demolizione saranno eseguite dal Soggetto Attuatore secondo il seguente programma temporale:

1 - deposito degli atti costitutivi l'avvio della procedura ambientale, se rilevata e necessaria, costituiti dal piano della caratterizzazione e, se condizionato, dalla procedura di "analisi del rischio" o piano di bonifica entro 4 mesi dalla sottoscrizione della convenzione;

2 - deposito del progetto e del piano delle demolizioni entro e non oltre 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno certificati dalle comunicazioni inviate al Comune da parte del direttore dei lavori in ottemperanza a quanto stabilito dalle normative vigenti.

Il termine di ultimazione e fine dei lavori dovrà essere, ove possibile, contestuale ai tempi previsti per l'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e secondari di cui all'art. 11 della presente Convenzione.

Le opere da realizzarsi da parte del Soggetto Attuatore, saranno appaltate ai sensi della normativa vigente in materia di codice appalti.

Modifiche e integrazioni saranno eseguite sotto il controllo dell'ufficio Tecnico Comunale e dovranno comunque essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i costi presunti delle singole opere.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere alla fine dei lavori di demolizione diretta ad accertare la corretta esecuzione degli stessi.

Le opere saranno soggette verifica del rispetto delle previsioni di legge da parte del tecnico comunale incaricato.

Il Soggetto Attuatore, qualora gli importi delle opere di cui al presente articolo risultassero inferiori rispettivamente a quanto dovuto dal contributo relativo al costo di costruzione stimato all'articolo 8 in € 357.840,00 e dallo standard qualitativo di cui all'articolo 9, pari a € 47.500,00, si impegna a versare al Comune la differenza secondo le modalità di pagamento che verranno indicate dal Comune medesimo.

Il Soggetto Attuatore dichiara comunque sin da ora che saranno a suo esclusivo carico, rinunciando sin da ora irrevocabilmente a qualsiasi rivalsa, gli eventuali maggiori costi per gli interventi di demolizione e bonifica di cui

al presente articolo.

Il Soggetto Attuatore, a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente articolo ha consegnato una fideiussione di Istituto di Credito o Assicurativo, allegata al presente atto dell'importo di Euro.....

La garanzia prestata consente la diretta escussione del fideiussore, senza beneficio della preventiva escussione del debitore principale a semplice richiesta del Comune contenente specifica indicazione dell'inadempimento contestato, senza facoltà di porre eccezioni.

Il Soggetto Attuatore riconosce che, nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere comporterà l'incameramento della cauzione nelle casse comunali a titolo di penale.

Detta fideiussione avrà durata fino al collaudo favorevole delle opere realizzate, tuttavia le garanzie potranno essere ridotte in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale ed autonoma delle opere garantite sia stata regolarmente eseguita e sempre che il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

ART.11 - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli articoli 6 e 7 saranno eseguite dal Soggetto Attuatore secondo il seguente programma temporale:

1 - deposito degli atti costitutivi l'avvio della procedura ambientale, se rilevata e necessaria, costituiti dal piano della caratterizzazione e, se condizionato, dalla procedura di "analisi del rischio " o piano di bonifica, entro (4 mesi) dalla data di sottoscrizione della presente convenzione;

2 - deposito del progetto e del "piano delle demolizioni" competente entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione ;

3 - presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o, in alternativa, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) alternativa al PdC ex art. 23, D.p.r. 380/2001 e s.m.i. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione da parte del Soggetto Attuatore; L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno certificati dalle comunicazioni inviate al Comune da parte del direttore dei lavori in ottemperanza a quanto stabilito dalle normative vigenti.

Durante l'attuazione delle opere previste e fino all'avvenuto positivo collaudo delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale connessa al loro uso, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

Le opere da realizzarsi da parte del Soggetto Attuatore, saranno appaltate ai sensi della vigente normativa in materia di codice appalti.

Modifiche ed integrazioni saranno eseguite sotto il controllo dell'ufficio Tecnico Comunale e dovranno comunque essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i costi presunti delle singole opere.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 3 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo definitivo nel rispetto delle previsioni di legge redatto da tecnico comunale incaricato.

In ogni caso il Soggetto Attuatore è tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati degli artt. 1667, 1668, 1669 del codice civile.

Il collaudo è subordinato alla presentazione al Comune degli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

Gli importi delle opere di cui agli articoli 6 e 7 devono essere documentati prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile. Il Soggetto Attuatore, qualora gli importi delle opere di cui all'articolo 6 e 7 risultassero inferiori rispettivamente a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria determinati in € 154.153,28 e per oneri di urbanizzazione secondaria determinati in € 51.205,09 si impegna a versare al Comune la differenza secondo le modalità di pagamento che verranno indicate dal Comune medesimo.

All'emissione dei certificati di collaudo le opere sopra elencate, come meglio individuate negli elaborati citati nelle premesse, saranno trasferite al patrimonio indisponibile del Comune.

Eventuali difformità esecutive, ivi comprese le difformità per i materiali impiegati, rispetto ai progetti presentati, daranno luogo ad obbligo di adeguamento a carico della Soggetto Attuatore entro congruo termine o al pagamento, in favore del Comune, di somme pari al minor valore del materiale impiegato qualora le opere siano ritenute comunque accettabili.

Tale scelta viene demandata all'insindacabile giudizio del Comune.

Il Comune avrà titolo per rivalersi in entrambi i casi sulle fidejussioni prestate, previa richiesta di adempimento al Soggetto Attuatore e l'effettivo adempimento nei termini intimati.

ART.12 – GARANZIE FINANZIARIE

Il Comune dà atto che il Soggetto Attuatore, a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che si intendono assunti in via solidale anche per gli aventi causa, ha consegnato lettere fidejussorie di Istituto di Credito od Assicurativo, copie della quale si allegano al presente atto sotto le lettere, sottoscritte dalle parti, dai testimoni e da me Notaio, pari agli importi di:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli artt. 6 e 7 (allegati "C" e "D") € 1.183.207,13 più il 20% corrispondente a € 236.641,42, per un totale di € 1.419.848,56 con scadenza automaticamente rinnovabile di anno in anno fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;

Le garanzie prestate consentono la diretta escussione del fideiussore, senza beneficio della preventiva escussione del debitore principale a semplice richiesta del Comune contenente specifica indicazione dell'inadempimento contestato, senza facoltà di porre eccezioni.

Dette fideiussioni avranno durata fino al collaudo favorevole delle opere realizzate, nei termini di cui all'art. 14; tuttavia le garanzie potranno essere ridotte in corso d'opera, su richiesta della Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale ed autonoma delle opere garantite sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

ART.13 – ALTRE SPESE

Il Soggetto Attuatore riconosce che tutte le spese professionali riferite:

- alla redazione del P.I.I. e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili;
- alla realizzazione delle opere di cui agli articoli 6, 7, 10;

sono a suo totale carico.

Inoltre la Soggetto Attuatore riconosce che tutti gli oneri per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi e per eventuali ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, nel rispetto della normativa vigente, sono a suo totale carico.

ART.14 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di P.I.I. è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e la Soggetto Attuatore in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti il progetto di P.I.I., quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili unicamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente al presente atto di Convenzione, con esclusione dei fascicoli

ART.15 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché la cessione gratuita delle aree, si convengono a carico della Soggetto Attuatore.

Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni vigenti ivi comprese quelle richiamate all'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.

IL COMUNE

IL SOGGETTO ATTUATORE

La parti dichiarano di accettare espressamente gli articoli ai sensi dell'art. 1341 C.C.

IL COMUNE

IL SOGGETTO ATTUATORE