

COMUNE di INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO d'INTERVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino – via Campagna

ALLEGATO G

- Schema di convenzione obbligatoria per Programmi Integrati di Intervento

COMMITTENTE

VICOM S.r.l. – sede in Milano, Via Domodossola n. 17

PROPRIETA'

SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a. – sede in Induno Olona, via Jamoretti n.87

PROFESSIONISTI

ARCHITETTO RENATO REGGIORI, Codice Fiscale: RGG RNT 61M04 L682L, ARCHITETTO MARCO VANONI Codice Fiscale: VNN MRC 68O04 L682J, soci dello “Studio associato di architettura Reggiori e Vanoni” sito in Via G. Marconi n.14, 21045 Gazzada Schianno (VA), Tel. 0332.462881 - e.mail: tecnico@abaco-re.it

**BOZZA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA
INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT AI SENSI DEL TITOLO
VI CAPO I LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I. DENOMINATO
"Comparto Solai e Travi via Bidino – via Campagna"**

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 territorio 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. Marco Reggiori, nato a Varese il 12 marzo 1961, quale legale rappresentante della SOLAI E TRAVI VARESE S.p.A. con sede in Induno Olona, via Jamoretti n.87, partita I.V.A. 00199480120 di seguito denominata "Proponente";

PREMESSO

- che la Proponente è proprietaria delle aree poste in Comune di Induno Olona contraddistinte in Catasto Terreni del Comune censuario di Induno Olona al foglio 9 – mappali 3213, 3126, 3127 della complessiva superficie catastale di mq. 29.045 e in Catasto Fabbricati al foglio 17 – mappale 3213 subalterno 502 e mappale 10749;
- che dette aree confinano, in linea di contorno a partire da nord in senso orario con i mappali 10921, 10978, 11022, via Campagna, 10181, 8732, 8736, 7539, 10759, 10760, via Chiusarella, 10761, 4811, 5297, 5011, 5500, 5501, 5502, 5503, 5498 e 5872;
- che dette aree sono individuate nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) – Piano delle Regole (PdR) in parte quale Ambito di concentrazione terziaria – via Jamoretti (art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR), in parte quale Area a destinazione produttiva (art.34 delle NTA del PdR) e in parte quale Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale (TURR – art.31 delle NTA del PdR) all'interno della perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC);
- che dette aree hanno una superficie reale, territoriale, misurata con metodo celerimetrico di mq. 30.164,63;
- che i Proponenti hanno presentato un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi degli articoli 91, 92, e 93 della L.R. n. 12/2005 e successive

modifiche e integrazioni, in variante agli strumenti urbanistici comunali e avente per obiettivo la rigenerazione delle aree sopra identificate a suo tempo adibite in massima parte alla produzione di strutture prefabbricate, attività dismessa a partire dall'anno 2011;

- che il P.I.I. comporta la previsione di:
 - una media struttura di vendita per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di mq. 3.000,00 e una media struttura di vendita avente una SLP di mq. 2.400,00, separate tra loro e con servizi autonomi non oggetto di gestione unitaria ed accessi indipendenti dalla viabilità pubblica;
 - edifici a destinazione residenziale per una SLP di mq. 2.600,00;
 - edificio per impianti tecnologici avente una SLP di mq. 246,33;
 - parcheggi pubblici funzionali all'ambito di concentrazione terziaria di via Jamoretti;
 - percorso ciclopeditone a partire dall'innesto della via Bidino sulla via Jamoretti, sino a raggiungere l'esistente presso la scuola Don Milani in via Campo dei Fiori, in estensione della rete ciclopeditone comunale;
 - riqualificazione della via Bidino comportante, oltre al percorso ciclopeditone sopra indicato, la formazione di un marciapiede affiancato da un filare alberato in continuità con l'esistente presente all'incrocio con la via Campagna e la messa in sicurezza dell'innesto con la via Campo dei Fiori mediante la realizzazione di una rotatoria;
 - adeguamento del calibro stradale della via Campagna;
 - area a verde pubblico in fregio alla via Campagna con inserimento di elementi testimoniali dell'attività svolta in loco dalla Solai e Travi Varese, operante nel settore della prefabbricazione a partire dagli anni trenta grazie agli studi compiuti da Carlo Gritti che portarono alla produzione delle "travi varesi" uno dei primi prodotti prefabbricati in serie per l'edilizia;
 - parcheggi pubblici con accesso dalla via Bidino in adiacenza dell'innesto della via Campo dei Fiori;
 - realizzazione di una tensostruttura con relativi servizi da adibire ad area feste presso il centro sportivo di via Brughiera.
- che il progetto di P.I.I. è costituito dai seguenti elaborati:
 - Atti di proprietà Solai e Travi s.p.a.
 - Contratto preliminare di compravendita Solai e Travi s.p.a. – Vicom s.r.l.
 - allegato A: aerofotogrammetrico, estratto Piano dei Servizi, estratto Piano delle Regole; estratto mappa catastale;
 - allegato B: rilievo fotografico;

- allegato C: relazione illustrativa, calcolo analitico delle superfici;
- allegato D: esame di impatto paesistico;
- allegato E: quadro economico;
- Allegato F - Computo metrico estimativo;
- Allegato G - Schema convenzione;
- Allegato H - Cronoprogramma temporale di attuazione;
- Allegato I – Norme tecniche di attuazione integrative;
- Analisi dell'impatto viabilistico del PII di via Bidino;
- Invarianza Idraulica, elaborati A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9;
- Relazione di variante;
- Relazione geologica;
- Schema delle reti dei sottoservizi, elaborati B1- B5.2 – B5.3 – B5.4
B5.5 – B5.6
- tav. 01: STATO DI FATTO – planimetria generale e sezioni ambientali;
- tav. 01.1: STATO DI FATTO – superficie ambito P.I.I.;
- tav. 01.2: STATO DI FATTO – superficie lorda di pavimento esistente;
- tav. 01.3: STATO DI FATTO – superficie coperta esistente;
- tav. 02: PROGETTO – planimetria generale;
- tav. 02.1: PROGETTO – quantificazione aree in asservimento all'uso pubblico, a parcheggi privati e aree in cessione;
- tav. 02.2: COMPARAZIONE – planimetria generale;
- tav. 03: PROGETTO Lotto 1 – planimetria generale edificio A;
- tav. 03.1: PROGETTO Lotto 1 – prospetti e sezioni edificio A;
- tav. 03.2: PROGETTO Lotto 1 – verifica area standard richiesti;
- tav. 04: PROGETTO Lotto 2 – planimetria generale edificio B;
- tav. 04.1: PROGETTO Lotto 2 – prospetti e sezioni edificio B;
- tav. 04.2: PROGETTO Lotto 2 – verifica area standard richiesti;
- tav. 05: PROGETTO Lotto 3 – planimetria generale edifici C;
- tav. 05.1: PROGETTO Lotto 3 – prospetti edifici C1 e C2;
- tav. 05.2: PROGETTO Lotto 3 – prospetti edificio C3;
- tav. 05.3: PROGETTO Lotto 3 – sezioni edifici C;
- tav. 05.4: PROGETTO Lotto 3 – verifica area standard richiesti;
- tav. 06: PROGETTO Lotto 4 – planimetria generale e sezioni edificio D;
- tav. 07: PROGETTO – quantificazione aree in cessione per realizzazione opere di urbanizzazione primaria;
- tav. 08: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto A – planimetria generale;

- tav. 08.1: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto A – sezioni e particolari costruttivi;
- tav. 09: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto B – planimetria generale, sezioni e particolare costruttivo;
- tav. 10: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 1;
- tav. 10.1: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 2;
- tav. 10.2: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 3;
- tav. 10.3: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – particolari costruttivi;
- tav. 11: PROGETTO – identificazione aree per opere di urbanizzazione;
- tav. 12.1 PROGETTO PRELIMINARE – planimetria generale di inquadramento – realizzazione di tensostruttura permanente e blocco servizi;
- tav. 12.2 PROGETTO PRELIMINARE – piante e sezioni architettoniche blocco servizi – realizzazione di tensostruttura permanente e blocco servizi;
- tav. 12.3 PROGETTO PRELIMINARE – piante e sezioni architettoniche blocco servizi – realizzazione di tensostruttura permanente e blocco servizi;
- tav. 12.4 PROGETTO PRELIMINARE – prospetti e pianta copertura blocco servizi – realizzazione di tensostruttura permanente e blocco servizi;
- tav. 12.5 PROGETTO PRELIMINARE – piante e sezioni impiantistica – realizzazione di tensostruttura permanente e blocco servizi;
- tav. 12.6 PROGETTO PRELIMINARE – tensostruttura a vela – realizzazione di tensostruttura permanente e blocco servizi.

DATO ATTO

- che, attuato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, in data 07 luglio 2023 l'Autorità competente di intesa con l'Autorità procedente tenuto conto del parere della conferenza di verifica ha assunto la decisione circa la non assoggettabilità alla VAS del P.I.I. con raccomandazioni integralmente recepite dalla Proponente;
- che il P.I.I. non ha rilevanza regionale ai sensi dell'art.92 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni,

- che il P.I.I. è caratterizzato dalla presenza dei requisiti previsti dall'articolo 87 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni,
- che il P.I.I. è stato sottoposto all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio, nella seduta del 27 giugno 2023
- che dal punto di vista tecnico ed urbanistico il detto P.I.I. è stato sottoposto all'esame della Commissione Urbanistica, nella seduta del 15 giugno 2023; che con deliberazione del Consiglio Comunale n. del il P.I.I. è stato adottato;
- che a partire dal la deliberazione di adozione, unitamente a tutti gli elaborati del P.I.I., 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;
- che nei quindici giorni successivi alla scadenza del termine di deposito non sono / sono pervenute n..... osservazioni;
- che il P.I.I., introducendo modifiche esclusivamente al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5 della l.r. n. 12/05 in relazione alle quali il quadro previsionale e strategico del Documento di Piano non subisce variazioni, non è soggetto a valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. del, il P.I.I. è stato definitivamente approvato;
- che il P.I.I. e la connessa variante al Piano di Governo del Territorio hanno acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul BURL – serie inserzioni n. del
- che la Proponente 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;

tutto ciò premesso e confermato, l'anno 2023 il giorno del mese di..... nell'ufficio del Comune di Induno Olona tra le parti sopra citate si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di Legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo sin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la Proponente.

ART. 1 – VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

La Proponente 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, ad eccezione di quanto espressamente previsto all'articolo 13 (collaudo) e ai commi seguenti del presente articolo.

Le parti si danno, pertanto, reciprocamente atto che, in caso di alienazione/trasferimento, totale o parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dalla Proponente 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.

La Proponente 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 dalla Proponente non vengono meno, così come i correlati obblighi, e non possono essere estinte o proporzionalmente ridotte, fatto salvo il completo assolvimento degli obblighi convenzionali, come sopra già specificato. Peraltro, in caso di trasferimento delle aree comprese nel P.I.I., 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 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il Comune da atto che il P.I.I. 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 ricevimento, da parte della Proponente, della comunicazione dell'avvenuta pubblicazione sul BURL della approvazione definitiva del P.I.I. a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

Fermi restando i termini per le opere di cui all'articolo 13 per la consegna delle opere di urbanizzazione, tutti gli interventi previsti nel P.I.I. dovranno essere ultimati nel termine massimo di 10 anni.

Per l'edificazione delle parti private 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.

I progetti delle opere di cui agli articoli 9 e 12 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 alla Proponente, purché venga rispettato il termine di validità del P.I.I.

Resta comunque inteso che per la presentazione delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per agibilità degli edifici trova applicazione quanto definito all'articolo 14, punti 5 e 6, oltre al completamento delle opere di rilevanza pubblica esterne al comparto di cui all'articolo 13.

ART. 4: EDIFICABILITA' PREVISTA DAL P.I.I.

Il progetto di P.I.I. comprende le seguenti aree:

aree in cessione per strade e marciapiedi (tav 07)	1.139,17 mq
area in cessione a verde attrezzato in via Campagna (tav. 02.1)	1.320,91 mq
area in cessione per parcheggi su via Jamoretti (tav. 02.1)	836,85 mq
area in cessione per parcheggi e verde su via Bidino (tav. 02.1)	941,08 mq
lotto 1 - media struttura di vendita (tav. 02)	8.590,92 mq
lotto 2 - media struttura di vendita (tav. 02)	7.649,18 mq
lotto 3 - residenza ed a destinazioni compatibili (tav. 02)	7.921,81 mq
lotto 4 – impianti tecnologici (tav. 02)	1.764,71 mq

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	30.164,63 mq
--------------------------------	--------------

L'edificabilità prevista è la seguente.

- lotto 1 – edificio A, media struttura di vendita MS3 secondo l'articolo 2, comma 6 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:
Superficie Lorda di Pavimento mq. 3.000,00;
- lotto 2 – edificio B, media struttura di vendita MS3 secondo l'articolo 2, comma 6 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:
Superficie Lorda di Pavimento mq. 2.400,00;
- lotto 3 – edifici C, destinati a residenza ed a destinazioni compatibili secondo l'art. 2, comma 6 lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:
Superficie Lorda di Pavimento mq. 2.600,00
- lotto 4 – edificio D, destinato a impianti tecnologici:
Superficie Lorda di Pavimento mq. 246,33.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici e delle costruzioni è fatto specifico riferimento all'Allegato I - Norme Tecniche di Attuazione integrative

Ai sensi dell'art.14 comma 12 della legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005, la Proponente ha la facoltà di apportare in fase esecutiva, senza necessità di approvazione di una 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: AREE PER SERVIZI PUBBLICI E PER VIABILITA'

La dotazione di aree per servizi prevista al comma 4 dell'articolo 9 del Piano dei Servizi e al comma 4 dell'articolo 14 del Piano delle Regole è così reperita:

- lotto 1 – edificio A, media struttura di vendita MS3 secondo l'articolo 2, comma 6 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:
Edificabilità prevista: Superficie Lorda di Pavimento mq. 3.000,00;
Area a parcheggio richiesta: mq. 3.000,00 x 100% = mq. 3.000,00;
Area a parcheggio asservito ad uso pubblico mq. 3.821,89
- lotto 2 – edificio B, media struttura di vendita MS3 secondo l'articolo 2, comma 6 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:
Edificabilità prevista: Superficie Lorda di Pavimento mq. 2.400,00;
Area a parcheggio richiesta: mq. 2.400,00 x 100% = mq. 2.400,00;
Area a parcheggio asservito ad uso pubblico mq. 2.946,59;
Strada interna al comparto, asservita ad uso pubblico mq. 265,73;

- lotto 3 – edifici C, destinati a residenza ed a destinazioni compatibili secondo l'art. 2, comma 6 lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:

Edificabilità prevista: mq. 2.600,00 x 3,00 = mc. 7.800,00

Abitanti teorici: mc. 7.800,00 / 150 mc./abitante = 52 abitanti teorici;

Dotazione aree per servizi: abitanti 52 x 27,40 mq/abitante = 1.424,80 mq., di cui dotazione minima per parcheggi: abitanti 52 x 10 mq/abitante = 520,00 mq.

Area a parcheggio in cessione mq. 520,00;

Area a verde in cessione mq. 421,08;

Superficie a servizi da monetizzare mq. $1.424,80 - (520,00 + 421,08) =$ mq 483,72

Strada interna al comparto, asservita ad uso pubblico mq. 259,92.

ART.6: ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E PER VIABILITA'

Ai sensi dell'articolo 93, secondo comma, della Legge Regionale n. 12/2005 la Proponente si impegna ad assoggettare ad uso pubblico le aree di proprietà destinate a servizi pubblici viabilità individuate all'articolo 5 prima del rilascio dei rispettivi atti abilitativi.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici sono trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il regime giuridico-patrimoniale di dette aree resta pertanto quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici. Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente convenzione e il conseguente annullamento in autotutela dell'atto autorizzativo rilasciato.

Per ciascun lotto edificabile, le opere che la Proponente realizzerà a propria cura e spese, in applicazione della presente convenzione, sulle aree assoggettate all'uso pubblico verranno messe a disposizione del Comune a seguito della presentazione al Comune del certificato di regolare esecuzione, comunque prima della presentazione delle rispettive Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per agibilità.

La Proponente si impegna, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere, gli impianti, la segnaletica, la cartellonistica, il verde, eccetera su di esse realizzati, ad effettuare e a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia. Nel caso in cui non venga effettuata la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree da parte della Proponente, il

Comune, previa diffida ad adempiere, potrà sostituirsi addebitando alla Proponente o ai suoi aventi causa i costi sostenuti.

La regolamentazione relativa alla gestione e alla manutenzione delle aree ad uso pubblico previste sui lotti 1 e 2 aventi destinazione commerciale al dettaglio avverrà con apposite scritture tra il Comune e la Proponente, successive all'assoggettamento all'uso pubblico; il Comune sin d'ora garantisce la possibilità di chiusura di tali aree nei periodi di chiusura delle attività commerciali, al fine che sia assicurata la sicurezza e la salubrità dei luoghi.

ART.7 – MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI NON REPERITE

Sulla base di quanto disposto dall'articolo 9, comma 3 del Piano dei Servizi, la monetizzazione delle aree per servizi non reperite è così determinata:

- Valore determinato ai sensi dell'art. 46 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.
mq. 483,72 x 160,34 euro/mq. = euro 77.559,66

ART.8 – CESSIONE DI AREE

Si dà atto che la Proponente, previo frazionamento catastale a suo carico, cede gratuitamente al Comune le seguenti aree identificate sulle tavole. 02.1 e 07 allegata alla presente convenzione:

area per parcheggi su via Jamoretti	836,85 mq
area per parcheggi e verde su via Bidino	941,08 mq
area per verde attrezzato in via Campagna	1.320,91 mq
aree per viabilità	1.139,17 mq

ART.9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Proponente, 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. 08 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto A – planimetria generale;
- tav. 08.1 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto A – sezioni e particolari costruttivi;
- tav. 09 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto B – planimetria generale, sezioni e particolare costruttivo;
- tav. 10 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto C – planimetria generale parte 1;

- tav. 10.1 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto C – planimetria generale parte 2;
- tav. 10.2 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto C – planimetria generale parte 3;
- tav. 10.3 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto C – particolari costruttivi;
- Allegato F - 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 14.

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 su via Jamoretti	78.945,71 euro
parcheggi e verde su via Bidino	79.646,50 euro
allargamento stradale della via Campagna	65.648,66 euro
allargamento stradale della via Bidino	99.462,68 euro

e quindi in totale € 323.703,55 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

$\text{mq. } 5.400,00 \times \text{€/mq } 50,54 = \text{€ } 272.916,00 - 60\% \text{ ex art.4, comma 1, lettera e) della Legge Regionale n.18/2019} = \text{€ } 109.166,40;$

- oneri di urbanizzazione primaria residenza

$\text{mc. } 7.800,00 \times \text{€/mc } 8,44 = \text{€ } 65.832,00 - 60\% \text{ ex art.4, comma 1, lettera e) della Legge Regionale n.18/2019} = \text{€ } 26.332,80;$

Totale oneri di urbanizzazione primaria determinato dalle vigenti tariffe comunali per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: € 135.499,20.

ART.10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Proponente, 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. 08 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto A – planimetria generale;

- tav. 08.1 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE lotto A – sezioni e particolari costruttivi;
- invarianza idraulica: allegati A1-42-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9;
- Allegato F - 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 14.

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 attrezzato in via Campagna	66.106,67 euro
invarianza idraulica	36.820,00 euro
intervento di bonifica	43.111,89 euro

e quindi in totale € 146.038,56 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

mq. 5.400,00 x €/mq 16,79 = € 90.666,00 – 60% ex art.4, comma 1, lettera e) della Legge Regionale n.18/2019 = € 36.266,40;

- oneri di urbanizzazione secondaria residenza

mc. 7.800,00 x €/mc 6,91 = € 53.898,00 – 60% ex art.4, comma 1, lettera e) della Legge Regionale n.18/2019 = € 21.559,20.

Totale oneri di urbanizzazione secondaria determinato dalle vigenti tariffe comunali per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: € 57.825,60.

ART.11 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini di quanto stabilito all'articolo 14 il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 48 della Legge Regionale n. 12/2005 è così stimato:

- destinazione commerciale mq. 5.400,00 x €/mq 1.000,00 x 10% = € 540.000,00 – 50% ex art.4, comma 1, lettera h) della Legge Regionale n.18/2019 = € 270.000,00;
- destinazione residenziale mq. 2.600,00 x €/mq 435,00 x 8% = € 90.480,00 – 50% ex art.4, comma 1, lettera h) della Legge Regionale n.18/2019 = € 45.240,00.

Totale contributo relativo al costo di costruzione stimato: € 315.240,00.

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

ART.12 – STANDARD QUALITATIVO

In analogia a 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 della Proponente a seguito del cambiamento di destinazione d'uso.

L'importo dello standard qualitativo è determinato nell'allegato E - quadro economico pari a € 93.925,00.

ART.13 – OPERE DI RILEVANZA PUBBLICA ESTERNE AL COMPARTO

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:

- dalla monetizzazione delle aree a servizi per la residenza non reperite di cui all'articolo 7, pari a € 77.559,66;
- dal contributo relativo al costo di costruzione stimato all'articolo 11 in € 315.240,00, come ammesso dal comma 1-bis dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005
- dallo standard qualitativo di cui all'articolo 12, pari a € 93.925,00;

la Proponente si impegna a progettare e realizzare le seguenti opere di rilevanza pubblica esterne al comparto:

- Percorso ciclopedonale a partire dall'innesto della via Bidino sulla via Jamoretti, sino a raggiungere l'esistente presso la scuola Don Milani in via Campo dei Fiori;
- Spazio area feste composto da una tensostruttura con relativo blocco per servizi sul terreno messo a disposizione da parte del Comune presso il centro sportivo di via Brughiera.

Il tutto come rappresentato negli elaborati:

- tav. 10: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 1;
- tav. 10.1: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 2;
- tav. 10.2: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – planimetria generale parte 3;
- tav. 10.3: PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Lotto C – particolari costruttivi;

- tav. 12.1 PROGETTO PRELIMINARE – planimetria generale di inquadramento
– realizzazione di tensostruttura e blocco servizi;
- tav. 12.2 PROGETTO PRELIMINARE – piante e sezioni architettoniche blocco
servizi – realizzazione di tensostruttura e blocco servizi;
- tav. 12.3 PROGETTO PRELIMINARE – piante e sezioni architettoniche blocco
servizi – realizzazione di tensostruttura e blocco servizi;
- tav. 12.4 PROGETTO PRELIMINARE – prospetti e pianta copertura blocco
servizi – realizzazione di tensostruttura e blocco servizi;
- tav. 12.5 PROGETTO PRELIMINARE – piante e sezioni impiantistica –
realizzazione di tensostruttura e blocco servizi;
- tav. 12.6 PROGETTO PRELIMINARE – tensostruttura a vela – realizzazione
di tensostruttura e blocco servizi.
- Allegato F - 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 14.

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:

Percorso ciclopedonale di via Bidino e via Campo dei Fiori	195.486,62 euro
Tensostruttura con blocco a servizi per area feste	437.053,61 euro
e quindi in totale € 632.540,23.	

Pertanto, la maggior somma necessaria per la realizzazione delle opere di rilevanza pubblica esterne al comparto sopra individuate verrà sostenuta dalla Proponente.

ART.14 - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI RILEVANZA PUBBLICA ESTERNE AL COMPARTO

Le opere di cui agli articoli 9,10 e 13 saranno eseguite dalla Proponente secondo il seguente programma temporale:

- 1- presentazione delle richieste di Permesso di Costruire per le opere di rilevanza pubblica extra comparto di cui all'articolo 13 entro sessanta giorni dalla data di ricevimento, da parte della Proponente, della comunicazione dell'avvenuta pubblicazione sul BURL della approvazione definitiva del P.I.I.;
- 2- presentazione di richiesta di Permesso di Costruire o SCIA alternativa al Permesso di Costruire per almeno uno dei tre lotti (1-2-3) previsti per l'edificazione privata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento, da parte

della Proponente, della comunicazione dell'avvenuta pubblicazione sul BURL della approvazione definitiva del P.I.I.;

- 3- inizio dei lavori relativi alle opere di rilevanza pubblica extra comparto di cui all'articolo 13 entro trenta giorni dal rilascio dei titoli abilitativi di cui ai precedenti punti 1 e 2;
- 4- completamento delle opere di rilevanza pubblica extra comparto di cui all'articolo 13 entro sei mesi dall'inizio dei lavori di cui al punto 3 che precede;
- 5- allargamento stradale della via Campagna e realizzazione dell'area a verde attrezzato in via Campagna, prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio attività per agibilità del lotto 1;
- 6- parcheggi su via Jamoretti, allargamento stradale della via Bidino con rotatoria all'innesto con la via Campo dei Fiori, parcheggi e verde su via Bidino entro la presentazione della prima Segnalazione Certificata di Inizio Attività per agibilità;

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 della Proponente.

Le opere da realizzarsi da parte della Proponente, saranno appaltate ai sensi della normativa vigente al momento della loro realizzazione e riguardante il 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 per un periodo di 3 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Le opere saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo nel rispetto delle previsioni di legge.

Il certificato di collaudo verrà redatto da tecnico professionista incaricato dal Comune; i costi del collaudo, anche in corso d'opera, e le relative spese professionali saranno a totale carico della Proponente che ne deve anticipare

l'onere a semplice richiesta del Comune entro trenta giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali oltre agli oneri accessori e connessi.

In ogni caso la Proponente è tenuta a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari 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 9,10 e 13 devono essere documentati prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile.

La Proponente, qualora gli importi delle opere di cui all'articolo 9 e 10 risultassero inferiori rispettivamente a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o l'importo delle opere di cui all'articolo 13 risultasse inferiore a quanto dovuto complessivamente a titolo di oneri commisurati allo standard qualitativo (articolo 12), al contributo del costo di costruzione (articolo 11) e alle monetizzazioni delle aree per servizi non reperite (articolo 7) 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 di cui agli articoli 9,10 e 13, 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 Proponente entro congruo termine o al pagamento, in favore del Comune, di somme ragguagliabili alle difformità di costo 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, salvo la richiesta di adempimento alla Proponente e l'effettivo adempimento nei termini intimati.

ART.15 – GARANZIE FINANZIARIE

Il Comune dà atto che la Proponente, 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 o 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 di cui all'articolo 9: € 323.703,55 (trecentoventitremilasettecentotre/55 euro), più il 20% corrispondente a € 64.740,71 (sessantaquattromilasettecentoquaranta/71 euro), per un totale di € 388.444,26 (trecentoottantottomilaquattrocentoquarantaquattro/26) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;
- opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 10: € 146.038,56 (centoquarantaseimilatrentotto/56), più il 20% corrispondente a € 29.207,71 (ventinovemiladuecentosette/71), per un totale di € 175.246,27 (centosettantacinquemiladuecentoquarantasei/27) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;
- opere di rilevanza pubblica esterne al comparto di cui all'articolo 13: € 632.540,23 (seicentotrentaduemilacinquecentoquaranta/23 euro), più il 20% corrispondente ad € 126.508,05 (centoventiseimilacinquecentootto/05 euro), per un totale di € 759.048,28 (settecentocinquantanovemilaquarantotto /28) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;

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

La Proponente 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.

La mancata richiesta del titolo abilitativo necessario per la realizzazione delle opere di rilevanza pubblica extra comparto di cui all'articolo 13 e/o il mancato rispetto dei predetti termini per il completamento di tali opere costituisce grave pregiudizio per l'attuazione tempestiva dell'interesse pubblico sotteso all'attuazione dell'intervento e comporta il conseguente incameramento a titolo di penale della relativa quota della fidejussione.

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 Proponente, 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.16 – ALTRE SPESE

La Proponente 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, compreso l'incarico per la pubblicazione sul sito PGTWEB;
 - alla realizzazione delle opere di cui agli articoli 9,10 e 13;
- sono a suo totale carico.

Inoltre la Proponente 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.17 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di P.I.I. è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e la Proponente 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.18 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa ad un collegio di tre arbitri nominati: uno dal Comune, uno dalla Proponente ed uno (facente funzione di Presidente del collegio) concordemente tra le parti o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Varese.

ART.19 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché la cessione gratuita delle aree e il previsto atto di asservimento delle aree di cui all'articolo 6, si convengono a carico della Proponente.

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

IL COMUNE

LA PROPONENTE

Le parti dichiarano di accettare espressamente gli articoli

ai sensi dell'art. 1341 C.C.

IL COMUNE

LA PROPONENTE