

BOZZA

MODIFICA ED INTEGRAZIONE (LIMITATAMENTE AGLI ARTICOLI 3,13,14 e 16 inerenti le opere cd “extracomparto”) DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 02.05.2024 CON ATTO A ROGITO NOTAIO FERDINANDO CUTINO REP NR 8578 RACC. N 26288 FINALIZZATA ALL’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 NEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI INDUNO OLONA “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" nonché della delibera di Giunta C. nr....del, esecutiva, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B" per farne entrambe parte integrante e sostanziale, di seguito denominato "Comune";
- e
- VICOM srl con sede in Milano, Via Domodossola n. 17, capitale sociale di euro 300.000, i.v., iscritta presso il registro delle imprese competente con il numero e codice fiscale 09389450967, numero R.E.A.: MI-2086884, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante, ZANELLA Gianluca, nato a Sondrio il 5 maggio 1967, domiciliato per l'incarico presso la sede sociale, a quanto infra autorizzato ai sensi di legge e di statuto; di seguito anche solo <<VICOM>>;

PREMESSO che:

- A. In data 26 settembre 2023 con delibera di Consiglio Comunale di Induno Olona nr 28 è stato definitivamente approvato il

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 NEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI INDUNO OLONA “Comparto Solai e Travi via Bidino – via Campagna” (di seguito, anche il “P.I.I.”);

B. In particolare:

1) ricadono nell'ambito del P.I.I le 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;

2) 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);

C. Il P.I.I. è divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (BURL), serie Avvisi e Concorsi, nr 47 del 22.11.2023;

D. è stata quindi sottoscritta tra Solai e Travi Varese spa (soggetto proponente) ed il Comune CONVENZIONE urbanistica per l'attuazione del P.I.I. in DATA 02.05.2024 CON ATTO A ROGITO NOTAIO FERDINANDO CUTINO REP NR 8578 RACC. NR 26288 registrato a Varese il 17/05/2024 N 14962-Serie 1T (in prosieguo, la convenzione);

E. la convenzione, all'art 13, ha previsto - in applicazione delle prescrizioni del Documento di Piano del P.G.T. quanto agli ambiti di trasformazione e nei termini consentiti dall'art 46 comma 1-bis L.R. 12/2005- l'esecuzione da parte di Solai e Travi Varese spa delle seguenti opere extracomparto, nei termini risultanti dai progetti preliminari allegati alla convenzione sub tavole da 12.1 a 12.6;

1) 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, in estensione della rete ciclopedonale comunale;

2) realizzazione di una tensostruttura con relativi servizi;

- F. Successivamente alla firma della convenzione il Comune ha chiesto con comunicazione assessorile 21.10.2024 prot n14119 la disponibilità a variare consensualmente la convenzione relativamente alla realizzazione delle opere extracomparto a Solai e Travi Varese spa (riservandosi, in una fase successiva, di indicare altre e diverse opere sempre di interesse generale);
- G. Solai e Travi Varese spa ha espresso la propria adesione sul punto giusta comunicazione 15.11.2024 prot. nr 15244, condizionatamente alla conferma del programma temporale convenuto per l'attuazione delle previsioni di P.I.I.; alla invarianza dell'impianto tecnico-strutturale quanto all'attuazione dell'iniziativa immobiliare nel perimetro del P.I.I. nonché dei correlati impegni economico-finanziari previsti in convenzione;
- H. con atto 21.11.2024 del notaio Annairma Farinaro REP NR 9584 RACC. NR 7118, l'ambito di P.I.I. è stato acquisito da VICOM (già indicata in convenzione come contraente in base al contratto preliminare di compravendita sottoscritto con il Proponente Solai e Travi Varese SPA), subentrata nelle obbligazioni di cui alla convenzione (Art 2) unitamente ai permessi di costruire nr. 28/2024 (realizzazione di edificio commerciale media struttura di vendita alimentare di II livello), nr. 129/2024 (esecuzione Opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione di parcheggio in via Jamoretti, parcheggio in via Bidino, allargamento stradale via Bidino e nuovo marciapiede in via Bidino) e nr 139/2024 (realizzazione di 3 edifici residenziali) *medio tempore* rilasciati a Solai e Travi Varese SPA;
- I. VICOM ha espresso parimenti il proprio assenso quanto alla modifica delle previsioni di convenzione per le opere extracomparto nei termini di cui al paragrafo G. che precede;
- J. Il Comune ha quindi individuato le nuove opere extracomparto (e, segnatamente: realizzazione di area polifunzionale in via Maria

Croci, avente la stessa natura di area feste ma alternativa per progetto e per ubicazione a quanto indicato in convenzione), ed ha approvato la bozza di corrispondente modifica della convenzione (artt 3, 13, 14 e 16 nonché i corrispondenti richiami in premesse) unitamente alla nuova proposta progettuale delle opere extracomparto protocollata da VICOM SRL in dataprot, con delibera di Giunta C. nr del....., esecutiva ai sensi di legge, allegata al presente atto con la lettera “B”;

- K. Per i motivi compiutamente esplicitati nella delibera sopra richiamata, che qui si intendono integralmente riportati e trascritti, a cui i comparenti fanno pieno ed espresso riferimento, è necessario procedere alle modifiche della citata convenzione, con la riformulazione degli artt.3, 13, 14 e 16 che disciplinano -rispettivamente- le opere di rilevanza pubblica esterne all’ambito di P.I.I (opere cd extracomparto) ed i tempi di realizzazione e, conseguentemente alla sostituzione di tutti gli allegati alla convenzione costituenti le tavole di progetto e indicati all’art 13 della convenzione (tavole da 12.1 a 12.6 unitamente ad “Allegato F” (tutte) con le nuove tavole allegare al presente atto sub allegati alle lettere “da 12.1 a 12.5 unitamente all’Allegato F”;

Ciò premesso

e che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, al fine di dare esecuzione all’allegata delibera assunta dalla Giunta comunale nr del, i comparenti convengono di modificare la convenzione in premessa citata, stipulata con ATTO 2.5.2024 A ROGITO NOTAIO FERDINANDO CUTINO REP NR 8578 RACC. NR 26288, limitatamente agli articoli 3, 13, 14 e 16 (e correlate indicazioni in premesse) convenzione e come segue (dandosi atto che sono indicate in carattere corsivo le modifiche introdotte che aggiornano il testo della convenzione):

A)

1)I sottoindicati paragrafi in premesse della convenzione sono eliminati:

-pag 2:

A) percorso ciclopedonale a partire dall’innesto di Via Bidino sulla Via Jamoretti, sino a raggiungere l’esistente presso la Scuola Don Milani in

Via Campo dei Fiori, in estensione della rete ciclopedonale comunale;

B) realizzazione di una tensostruttura con relativi servizi da adibire ad area presso il centro sportivo di Via Brughiera.

Detto paragrafo sub B) è così sostituito: <<Realizzazione di area polifunzionale in via Maria Croci >>;

-pag.4: le tavole indicate con i numeri da 12.1 a 12.6 sono sostituite dalle corrispondenti tavole allegate da 12.1 a 12.5 al presente atto integrativo-modificativo

B)

2)L'art 3, relativo alla <<Autorizzazione al Programma integrato di Intervento>>, è modificato con l'eliminazione della parte finale dell'ultimo capoverso (<<oltre al completamento delle opere di rilevanza pubblica esterne al comparto di cui all'art 13>>).

Il nuovo testo aggiornato dell'art 3 convenzione è, quindi, il seguente:

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, 10 e 13 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.

C)

3)L'art 13, relativo alle <<opere di rilevanza pubblica esterne al comparto>>, è modificato e riformulato anche in punto (in sostituzione degli allegati da 12.1 a 12.6 e allegato F alla convenzione) di nuovi elaborati allegati al presente atto integrativo quali nuove tavole da 12.1 a 12.5 illustrative della nuova area polifunzionale in via Maria Croci nonché l'Allegato F, che ne costituiscono parte integrante, elaborati depositati agli atti del Comune, acquisiti al protocollo comunale nrdel, nel modo seguente:

<<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;
- il Proponente si impegna a progettare e realizzare le seguenti opere di rilevanza pubblica esterne al comparto:

- *Realizzazione di struttura polifunzionale area polifunzionale in via Maria Croci;*

Il tutto come rappresentato negli elaborati:

- 12.1 – PROGETTO PRELIMINARE - Planimetria generale stato di fatto;
- 12.2 – PROGETTO PRELIMINARE – Planimetria generale stato di progetto;
- 12.3 – PROGETTO PRELIMINARE – Piante – Sezioni
- 12.4 – PROGETTO PRELIMINARE – Rendering stato di fatto
- 12.5 – PROGETTO PRELIMINARE – Rendering stato di progetto

– Allegato F – Quadro economico riepilogativo
costituenti parte integrante del presente atto e sostitutivi delle
corrispondenti tavole da 12.1 a 12.6 allegate alla convenzione e depositati,
in allegato alla deliberazione di Giunta sub “A”, negli originali del Comune,
da realizzarsi secondo il programma temporale stabilito all’articolo 14.
Il costo di dette opere e delle relative spese tecniche è indicativo ed è meglio
definito nel Quadro economico riepilogativo Allegato F:
Realizzazione di struttura polifunzionale area polifunzionale in via Maria
Croci; importo stimato in € 633.000,00.
Pertanto, la maggior somma necessaria per la realizzazione delle opere di
rilevanza pubblica esterne al comparto sopra individuate verrà sostenuta
dalla Proponente>>.

D)

4)L’art 14, relativo alla <<REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E
DI RILEVANZA PUBBLICA ESTERNE AL COMPARTO >>, è aggiornato
quanto al <<programma temporale>> delle “opere extracomparto” nel
modo seguente:

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:

- 0- sottoscrizione dell’atto integrativo-modificativo della Convenzione entro
30 giorni dalla approvazione finale da parte dell’organo amministrativo
comunale; 1- presentazione delle richieste di Permesso di Costruire
per le opere di rilevanza pubblica extra comparto di cui all’articolo 13
entro 90 giorni dalla firma dell’atto integrativo-modificativo della
Convenzione;
- 1- 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.;

- 2- *inizio dei lavori relativi alle opere di rilevanza pubblica extra comparto di cui all'articolo 13 entro 8 mesi dal rilascio dei titoli abilitativi di cui al precedente punto 1;*
- 3- *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;*
- 4- 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;
- 5- 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 capitolati 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 e le spese tecniche 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.

E)

L'art 16, <<ALTRE SPESE >>: viene eliminando il "13" sicchè l'articolo viene così modificato:

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;
- 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.

F)

5) Per quanto non espressamente modificato dagli articoli precedenti, resta invariata in ogni altra sua parte la più volte citata CONVENZIONE urbanistica per l'attuazione del P.I.I. in DATA 02.05.2024 CON ATTO A ROGITO NOTAIO FERDINANDO CUTINO REP NR 8578 RACC. N 26288.

6) Il Proponente dichiara che gli elaborati allegati alla convenzione 02.05.2024 CON ATTO A ROGITO NOTAIO FERDINANDO CUTINO REP NR 8578 RACC. N 26288. inerenti il <<percorso ciclopedonale a partire dall'innesto della via Bidino sulla via Jamoretti, sino a raggiungere l'esistente plesso scuola Don Milani in Via Campo dei Fiori>> rimangono di piena proprietà del Comune rinunciando espressamente ad ogni rimborso sul punto, autorizzando sin da ora il loro utilizzo ove il Comune dovesse realizzare in futuro detto intervento;

7)Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto nonché l'esecuzione di ogni altra formalità conseguente. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, si convengono a carico di VICOM SRL.

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

IL COMUNE

VICOM SRL