


MAZZUCCHELLI 1849 S.P.A.
Via S. e P. Mazzucchelli, 7 -
21043 Castiglione Olona (VA)
P.IVA: 02768280121

COMUNE DI TRADATE (VA)

Piano Attuativo Ambito di Trasformazione AT-07

Titolo elaborato : BOZZA DI CONVENZIONE	All.to n. B_01
---	-----------------------------------

Revisioni	Controllato	Approvato	Data :	Scala :
			Luglio 2019	—
			Luglio 2020
			Novembre 2020

Committenza : MAZZUCCHELLI 1849 S.P.A. Via S. e P. Mazzucchelli, 7 - 21043 Castiglione Olona (VA) P.IVA: 02768280121	Il Progettista :  <small>via dezza 32 via per busto 9 20144 milano 21058 solbiate olona (va) italia italia tel +39 02 48193922 tel +39 0331 677959 fax +39 02 48016628 fax +39 0331 329306</small>
---	--

Visto 	Visto
--------------------	--------------------

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO
DELL'AREA POSTA IN COMUNE DI TRADATE IN VIA EUROPA ANGOLO VIA
BECCARIA CORRISPONDENTE ALLE PARTICELLE N°-- 4546 DEL CENSUARIO
DI ABBIATE GUAZZONE CON DEMOLIZIONE EDIFICI INDUSTRIALI E
COSTRUZIONE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA COMEMRCIALI**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____. In Tradate, nel mio studio in via Mameli numero 7. Avanti a me dottor Renato Boga, notaio in Tradate, iscritto al Collegio Notarile di Milano, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinunzia fattane dai comparenti in possesso dei requisiti di legge e con il mio consenso,

sono comparsi i signori:

_____, nato a _____ il _____, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di _____ e come tale in rappresentanza del Comune di Tradate con sede in piazza Mazzini n°6, C.F. 00223660127 (che più avanti sarà indicato semplicemente come Comune), munito di idonei poteri per la firma del presente atto in forza dell'articolo 51, comma 3, della legge 8 giugno 1990 n. 142, come integrato dall'articolo 6, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127 e come modificato dalla legge 3 agosto 1999 n. 265 e dall'articolo

2, comma 13, della legge 16 giugno 1998 numero 191 e del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (in particolare articolo 107/109), nonché:

- in forza del Decreto del Sindaco del Comune di Tradate in data _____, provvedimento numero _____, che, in copia conforme all'originale, si allega sotto la lettera _____;

Sig _____, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXX in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX imprenditore, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di _____ e come tale in rappresentanza della società "Mazzucchelli 1849 Spa" "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Castiglione Olona (VA) in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S. e P. Mazzucchelli n. 7, e sede operativa in Tradate (VA) in Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avente quale codice fiscale e P.IVA n°XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX02768280121, munito di idonei poteri per la firma del presente atto in forza delle vigenti Norme di funzionamento ed in esecuzione alla deliberazione dell'assemblea dei soci in data _____ (che più avanti sarà indicata semplicemente come Soggetto Attuatore).

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che la società " Mazzucchelli 1849 Spa" è piena proprietaria dei seguenti beni immobili in Comune di Tradate nella Sezione censuaria di Abbiate Guazzone catasto fabbricati foglio 11 (logico n° 9):

- Particella n°4546 sub 503 cat. D/1 e sub 504 cat. A/3 cl 3.

- Confini a corpo dell'insieme delle suddette Particelle: da Nord in senso antiorario: Sp233 viale Europa - via Beccaria - mappale 97 - mappale 141 - 98 - 5047 - 4408;

- che il Comune di Tradate è dotato di Piano di Governo del Territorio, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 29/12/2013, divenuta esecutiva e pubblicata sul B.U.R.L. n. 4 del 22/01/2014, approvato in data 21/06/2014 con delibera di Consiglio Comunale n. 16, pubblicata sul B.U.R.L. n. 48 del 26/11/2014;

- che le aree sopra indicate sono destinate dallo strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio Vigente come segue:

Particella	Destinazione
Mappale 4546	AMBITO AT07 ambito di trasformazione urbanistica

Che il Programma Integrato di Intervento prevede per l'ipotesi di progetto i seguenti dati urbanistici:

1) La superficie reale complessiva di P.I.I. è di mq 14.550,64 ;

2) La superficie lorda di pavimento dichiarata in progetto è di mq. 3935,00

3) superficie aree a standard in progetto mq. 3148,22

- che il soggetto attuatore ha presentato in data 11/10/2019 prot. n. xxxxx al Comune di Tradate, per l'ambito costituito dagli immobili sopra indicati, un progetto di Programma Integrato di Intervento ai sensi del titolo VI capo I art. 87 della Legge Regionale 11 marzo 2005 numero 12, redatto dallo STUDIO ADD - VIA DEZZA 22 - MILANO

Composto dai seguenti elaborati:

Elenco elaborati:

Aspetti urbanistici e convenzionali

A_01	Inquadramento territoriale	Varie
A_02	Individuazione catastale della proprietà	1: 500
A_03	Estratti P.G.T. vigente	Varie
A_04	Rilievo stato di fatto e calcolo Superficie Territoriale	1:500
A_05	Planivolumetrico generale di progetto	1: 200
A_06	Verifiche urbanistiche	1: 500
A_06.1	Dimostrazione analitica aree verde filtrante	1:200
A_06.2	Dimostrazione analitica aree standard	1:200
A_07	Regime dei suoli: cessioni e asservimenti	1: 500
A_08	Reti sottoservizi esistenti	1: 500
A_09	Reti sottoservizi di progetto	1: 500
A_10	Foto inserimenti e Render	

B_01	Bozza di convenzione	
B_02	Rilievo fotografico	
B_03	Relazione descrittiva	
B_04	Relazione previsionale clima acustico	
B_05	Relazione di compatibilità geologica e geotecnica	
B_06	Progetto di invarianza idraulica ed idrologica	
B_07	Esame di impatto paesistico	
B_08	Atti di proprietà	
<u>Opere di urbanizzazione infrastrutturale</u>		
C_01	Corografia	1.10.000
C_02	Planimetria stato di fatto	1:500
C_03	Fotodocumentazione	
C_04	Libretto delle misure	
C_05	Monografie	
C_06	Planimetria stato di progetto	1:500
C_07	Planimetria di sovrapposizione	1:500
C_08	Sezioni tipo e particolari costruttivi	Varie
C_09	Relazione tecnica illustrativa	
C_10	Planimetria di progetto impianto elettrico	1:250
C_11	Planimetria di progetto impianto di irrigazione aree verdi	1:250
C_12	Relazione tecnica illustrativa impianti	
C_13	Piano particellare	1:1.000
C_14	Elenco ditte	
C_15	Computo metrico estimativo e quadro economico	
C_16	Inquadramento progettuale pista ciclopedonale da Via Carso a Via Curiel	

Elaborati tutti che trovansi depositati presso l'ufficio tecnico comunale ai quali le parti fanno qui espresso riferimento e che dichiarano di ben conoscere;

- che gli elaborati tecnici costituenti riferimento base della presente convenzione sono quelli previsti dalla vigente normativa, e sui loro contenuti si è espressa favorevolmente la

Commissione Consiliare V Territorio Ambiente nell'adunanza del

xxxxxxxxxx

- che l'adozione e l'approvazione del Programma Integrato di Intervento comporta la modifica delle previsioni dello strumento urbanistico generale al fine di renderlo compatibile con gli interventi previsti dal Programma;

- Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualunque titolo, a dare attuazione al Programma Integrato di Intervento nelle seguenti fasi:

- 1) riqualificazione dell'area con totale demolizione degli edifici esistenti, con bonifica delle coperture ed eventuale dei suoli, e la realizzazione di strutture di carattere commerciale- terziario;
- 2) realizzazione di interventi edilizi per una Superficie Lorda di Pavimento di progetto pari a mq 3.935,00 a prevalente destinazione commerciale;
- 3) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Programma Integrato di Intervento (ART. 5 - PROGETTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE della presente convenzione);
- 4) asservimento al Comune delle aree necessarie per il soddisfacimento della dotazione di aree per servizi pubblici e destinate alla realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria (parcheggio pubblico e verde) previste dal Programma Integrato di Intervento pari a mq 4.809,64, di cui realizzate in loco mq. 3148,22 e monetizzati mq. 786,51;

5) cessione gratuita al Comune di Tradate delle aree relative alle nuove opere di viabilità di progetto previste dal Programma Integrato di Intervento (nuova rotatoria tra Via Europa-S.P. 233 e Via Beccaria) pari a mq. 459,20, e pista ciclo pedonale pari a mq 334,70 esterne all'ambito di intervento;

6) cessione gratuita, previo frazionamento dell'area, al Comune di Tradate del pozzo ad uso idro-potabile (numero 34) collegato in rete pubblica, localizzato nella porzione sud-ovest dell'ambito di intervento, pari a mq 176;

e, comunque, adempiendo a tutti i restanti obblighi previsti dalla presente convenzione così come desumibili dalla documentazione tecnico-economica relativa al Programma Integrato di intervento medesimo.

Che le aree edificabili, all'interno del P.I.I. ed indicate nella narrativa che precede saranno ricomprese in zona commerciale con gli indici urbanistici individuati dalla scheda di ambito allegata al Documento di Piano come approvata dalla

deliberazione di Consiglio Comunale n. del :

- Che il Programma Integrato di Intervento comporta variante al Piano di Governo del Territorio e che non ha rilevanza Regionale ai sensi dell'articolo 92, comma 5, della L.R. 12/05;
- Che la procedura di approvazione è quella prevista dall'articolo 92 comma 8 della L.R. 12/05;
- Che il Piano Integrato di Intervento è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. x del xxxxxxxx, sopra allegata sotto la lettera "___", ai sensi dell'articolo 92, comma 8, della Legge Regionale n. 12/05 ed approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. xx del xxxxxxxx, sopra allegata sotto la lettera "_____";
- Che il P.I.I. rispetta gli obiettivi e le finalità della normativa.

Tutto ciò premesso fra le parti come sopra costituite, con reciproco accordo

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1. Valore giuridico delle premesse.

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, al Regolamento Edilizio e alle

Norme tecniche di attuazione del PGT vigente al momento dell'approvazione del P.I.I.

Art. 2. Autorizzazione del Programma Integrato d'intervento

Ogni intervento nell'ambito oggetto del presente P.I.I. e ogni opera di urbanizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore dovranno essere legittimati da idoneo titolo abilitativo, conformemente a quanto previsto dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia.

Ai sensi dell'art. 93 comma 1, della Legge Regionale n. 12/05, il Programma oggetto della presente convenzione dovrà avere completa esecuzione, entro il termine massimo di dieci anni dalla sua approvazione.

Entro il termine di cui sopra dovranno essere rilasciati i provvedimenti autorizzativi per gli interventi resi ammissibili dal Programma: in caso contrario le opere edilizie di tipo privato non potranno essere realizzate, con conseguente perdita del diritto di costruzione consentito dal Programma.

Per quanto riguarda tutte le opere di urbanizzazione o di interesse pubblico previste si rimanda al successivo art. 10

In ogni caso, l'utilizzazione e l'agibilità anche parziale degli edifici è subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione poste a carico del soggetto attuatore con la presente convenzione, fatto salvo quanto previsto al successivo

art. 10.

Art. 3 Asservimento aree ad uso pubblico per urbanizzazione primarie.

Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, asserva ad uso pubblico le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate nelle tavole del Programma Integrato di Intervento.

Il soggetto attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa, a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere in corso di realizzazione fino ad avvenuto collaudo previsto per le stesse.

Le opere di urbanizzazione primaria comunque saranno realizzate dal proponente a sua cura e spese.

Le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici conseguenti all'approvazione del P.I.I. ammontano, per l'ipotesi di realizzazione della S.L.P. in progetto a mq. 3935,00 come individuati nelle tavole.

Le aree standard sono individuate nella Tavola A_06 del Piano Integrato d'Intervento e saranno asservite ad uso pubblico a favore del Comune al momento del rilascio del Permesso di Costruire e/o della presentazione della SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività e dimensionate secondo gli

elaborati di progetto "as built" che sono depositati per il collaudo delle opere.

Art. 4 Cessione Di Aree Per Opere Di Urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore con la stipula del presente atto, si impegna a consegnare gratuitamente al Comune di Tradate, che a tal titolo accetta ed acquisisce, una superficie totale pari a mq 970,25 così di seguito costituita:

- a) pozzo ad uso idro-potabile (numero 34) collegato in rete pubblica, localizzato nella porzione sud-ovest dell'ambito di intervento, come previsto dalla scheda di P.G.T. vigente -AT-07, per una superficie pari a mq 176,35;
- b) aree relative alle nuove opere di viabilità di progetto previste dal Programma Integrato di Intervento (nuova rotatoria tra Via Europa-S.P. 233 e Via Beccaria) per una superficie pari a mq 459,20, esterne all'ambito di intervento, come meglio evidenziato nella tavola "A_07 Regime dei suoli: cessioni e asservimenti":
- c) Aree relative alla realizzazione della pista ciclopedonale lungo via Europa della superficie di mq. 334,70.

Per quanto riguarda il punto a) le parti si impegnano a frazionare e identificare puntualmente le porzioni di aree da cedere definitivamente, alla firma della convenzione. Per quanto riguarda i punti b) e c), le parti si impegnano ad identificare

puntualmente le porzioni di area da consegnare definitivamente, sulla base dei progetti esecutivi prima del rilascio del collaudo.

Sino al collaudo delle opere di cui al precedente paragrafo, il Soggetto Attuatore è responsabile di dette aree, anche nei confronti di terzi, e si impegna a garantire, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e degli impianti di urbanizzazione ivi realizzati.

Le parti si prestano vicendevolmente le garanzie di Legge, la piena disponibilità, la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, diritti personali e reali spettanti a terzi, fatte salve le esistenti servitù, e di altre servitù che verranno costituite a favore degli enti erogatori dei servizi.

Tutti gli oneri, spese e tasse derivanti dalle cessioni di cui al presente articolo, compresi quelli di frazionamento, identificazione catastale, registrazione, trascrizione e notarili sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 5 Verifica dotazione aree pe sevizi (standard) e monetizzazione

In ragione della capacità edificatoria attribuita al Piano Attuativo e degli indici stabiliti dal Piano dei servizi del PGT vigente, la dotazione minima di aree per servizi del PA è

determinata sull'ipotesi di insediamento della funzione commerciale per media struttura di vendita organizzata in forma unitaria- centro commerciale aggregato, come previsto dall'art. 7.2 comma 1 bis della DGR 4/07/2007 n. 8/5054 così come modificata dalla DGR IX/4345 del 26/10/2012 e dall'art. 2 comma 5 della DGHR 04/07/2007 n. 8/5054 e pubblici esercizi-somministrazione alimenti;

In conformità con quanto previsto dalla disciplina del documento di piano, scheda ambito di Trasformazione AT07, la quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, relative alle funzioni previste, da reperire all'interno del perimetro dell'ambito, corrispondono a:

- Commerciale: 100% della SLP di cui al meno il 50% di parcheggio a reperire in loco;
- Somministrazione alimenti: 100% della SLP.

La suddetta dotazione di aree per servizi di interesse pubblico sarà integralmente reperita all'interno dell'ambito di PA.

Come previsto dalla scheda d'ambito AT07 e elaborato 2 schede ambito di trasformazione del Documento di Piano, è ammessa la facoltà di monetizzazione sostitutiva alla realizzazione di standard funzionali, nella misura eccedente la superficie a parcheggio minima da reperire in loco.

Secondo quanto previsto dalla deliberazione di CC.n.113 del 11/04/2006 per la determinazione del costo unitario di monetizzazione per mancata cessione di aree a standard, il comma 6 prevede " nei casi in cui gli insediamenti commerciali o terziari siano all'interno di piani attuativi e sia consentita la monetizzazione sostitutiva gli importi di cui al precedente punto 5 si applicano in misura doppia", pari a €/mq 114,00 per la zona 4 di riferimento. Il privato s8i impegna a versare alla Amministrazione Comunale, al momento della firma della convenzione un importo di monetizzazione pari a €. 89.662,14 (mq. 786,51 x 114).

Art. 6 Oneri per opere di urbanizzazione primaria.

Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo per opere di urbanizzazione primaria, come di seguito determinato.

Il contributo per opere di urbanizzazione primaria, afferente il Programma Integrato d'Intervento, per l'ipotesi di progetto ammonta in via preventiva a complessivi €. 255.775,00 così determinato mq. 3935,00 x €/mq 65,00; così come disposto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 26 marzo 2006.

Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire e/o della presentazione delle (SCIA) Segnalazione Certificata di Inizio Attività verranno calcolati in via definitiva i contributi per

le opere di urbanizzazione primaria.

Il calcolo del contributo verrà effettuato applicando alle superfici effettive le tariffe vigenti al momento del rilascio di Permesso di Costruire e/o per le SCIA.

Dall'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, viene detratto il costo relativo all'opera di urbanizzazione di cui all' ART. 10 - Progetto e realizzazione delle opere di urbanizzazione, pari a euro 395.184,52 (trecetonovantacinquecentoottantaquattromilaquattro,52). Ne

consegue che non sono previsti versamenti ulteriori di oneri.

La quota a scomputo definitiva, non superiore in ogni caso a quella sopra indicata, dovrà essere ragguagliata alla spesa effettivamente sostenuta e documentata, anche per effetto dei ribassi derivanti dalle operazioni di affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi D.Lgs.

50/2016 e s.m. e i..

Art. 7 Oneri per opere di urbanizzazione secondaria.

Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune, il contributo per opere di urbanizzazione secondaria come di seguito determinato.

Il contributo comunale afferente le opere di urbanizzazione secondaria per gli interventi previsti nel Programma Integrato di Intervento, per il l'ipotesi di progetto, ammonta, in via

preventiva, ad un importo totale di €. 78.700,00 così calcolato:
mq. 3935,00 x €/mq.20,00.

Tali conteggi sono stati effettuati così come disposto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 11.04.2006.

Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire e/o della presentazione delle SCIA verranno calcolati in maniera definitiva i contributi per opere di urbanizzazione.

Il calcolo del contributo verrà effettuato applicando alle superfici effettive le tariffe vigenti al momento del rilascio di ciascun Permesso di Costruire e/o della presentazione di ciascuna SCIA.

Le Società ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo che assumeranno il ruolo di Soggetto Attuatore avranno la facoltà di versamento rateale della quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria, con le modalità e i termini ordinariamente previsti.

Art. 8 Opere di urbanizzazione esterne al comparto

Il soggetto attuatore con la stipula del presente atto si impegna, successivamente a quanto stabilito al successivo art. 10 , a consegnare gratuitamente al Comune di Tradate, che a tal titolo accetta ed acquisisce, le aree relative alle nuove opere di viabilità di progetto previste dal PA (nuova rotatoria tra le via Europa, SP233 e via Beccaria , via Montenero), esterne

all'ambito di intervento, come meglio evidenziato nella tav. A07
- regime d'uso de suoli e asservimenti, per una superficie di
mq. 459,20. Le parti si impegnano a identificare puntualmente
le porzioni di area da consegnare definitivamente, sulla base
dei progetti esecutivi prima del rilascio del collaudo.

Sino al collaudo delle opere di cui al precedente paragrafo, il
Soggetto Attuatore è responsabile di dette aree, anche nei
confronti di terzi, e si impegna a garantire, a propria cura e
spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e
degli impianti di urbanizzazione ivi realizzati. A far data dal
collaudo la manutenzione delle aree e degli impianti di
urbanizzazione sulle stesse realizzati ed ogni relativa
assunzione di responsabilità anche nei confronti di terzi,
graverà sul Comune, ad eccezione della manutenzione del verde
che rimarrà a carico del soggetto attuatore.

Le parti si prestano vicendevolmente le garanzie di Legge, la
piena disponibilità, la piena libertà da pesi, ipoteche,
servitù, trascrizioni pregiudizievoli, diritti personali e
reali, spettanti a terzi, fatte salve le esistenti servitù e di
altre servitù che verranno costituite a favore degli enti
erogatori dei servizi.

Tutti gli oneri spese e tasse derivanti dalle cessioni di cui
al presente articolo, compresi quelli di frazionamento,

identificazione catastale, registrazione, trascrizione e atti notarili sono a carico del soggetto attuatore.

Art. 9 Corrispettivo relativo al costo di costruzione.

Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune la quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. dell'edilizia) determinato tramite computo metrico estimativo.

Art. 10 Progetto e realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il soggetto attuatore si impegna a redigere il progetto di fattibilità tecnico economica, ed a realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, le opere di urbanizzazione previste dal Programma Integrato di Intervento stesso, qui di seguito individuate:

- 1) nuova rotatoria all'incrocio tra Via Europa-S.P. 233 e Via Beccaria e via Monte Nero;
- 2) tratto di pista ciclopedonale in corrispondenza dell'area posta a nord/est del comparto sino all'incrocio tra Via Europa-S.P. 233 e Via Beccaria.

Le suddette opere sono contenute nelle tavole e negli elaborati del Programma Integrato di Intervento sotto elencati:

<i>Opere di urbanizzazione infrastrutturale</i>		
<i>C 01</i>	<i>Corografia</i>	<i>1.10.000</i>
<i>C 02</i>	<i>Planimetria stato di fatto</i>	<i>1:500</i>

C_03	Fotodocumentazione	
C_04	Libretto delle misure	
C_05	Monografie	
C_06	Planimetria stato di progetto	1:500
C_07	Planimetria di sovrapposizione	1:500
C_08	Sezioni tipo e particolari costruttivi	Varie
C_09	Relazione tecnica illustrativa	
C_10	Planimetria di progetto impianto elettrico	1:250
C_11	Planimetria di progetto impianto di irrigazione aree verdi	1:250
C_12	Relazione tecnica illustrativa impianti	
C_13	Piano particellare	1:1.000
C_14	Elenco ditte	
C_15	Computo metrico estimativo e quadro economico	
C_16	Inquadramento progettuale pista ciclopedonale da Via Carso a Via Curiel	

Il Soggetto Attuatore si impegna a concordare con l'Ufficio Tecnico comunale Settore Lavori Pubblici i progetti definitivi delle opere di cui al comma 1 ed a presentarli al Comune per le prescritte approvazioni entro e non oltre 120 giorni (4 mesi) dalla sottoscrizione della presente convenzione, coerentemente al progetto di fattibilità tecnico economico parte integrante del codesto Programma Integrato di Intervento. L'inizio dei

lavori sarà avviato entro 120 giorni (4 mesi) dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire da parte del Comune di Tradate.

Le Parti danno atto che allo stato attuale di sviluppo del progetto preliminare, il costo delle opere di urbanizzazione infrastrutturali previste dal Programma Integrato di Intervento, ammonta a euro 395.184,52 (trecentonovantacinquecentoottantaquattromilaquattro,52) così come indicato nell'elaborato "C.15 Computo metrico estimativo e quadro economico" allegato al Programma Integrato di Intervento, redatto in funzione dei progetti delle opere di urbanizzazione previste dal Programma stesso, facendo riferimento al bollettino Regione Lombardia 2019.

Le parti convengono che tale importo non è vincolante e che potrà subire delle variazioni, anche eventualmente in diminuzione, e sarà comunque adeguato a seguito dello sviluppo della progettazione definitiva ed esecutiva, fatto salvo l'impegno in capo al soggetto attuatore.

Dato che l'importo delle opere di urbanizzazione risulta maggiore rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria effettivamente dovuti, il Soggetto Attuatore non è tenuto al versamento di nessun conguaglio.

Qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione

fosse inferiore all'importo sopra stimato, il Soggetto Attuatore accetta comunque di realizzare o monetizzare ulteriori opere di urbanizzazione fino alla concorrenza dell'importo di 255.775,00 (duecentocinquantacinquemilasettecentosettancinque,00), pari al contributo per opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 5 Oneri per opere di urbanizzazione primaria. Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione in coerenza con i progetti esecutivi approvati, ricorrendo alla migliore tecnica esecutiva al fine di dare corpo a opere realizzate a regola d'arte. È facoltà del Soggetto Attuatore di apportare migliorie, quali varianti in corso d'opera, in accordo con il Comune di Tradate, e ratificate con apposita deliberazione di Giunta Comunale. Il Soggetto Attuatore manleva sin d'ora il Comune di Tradate da ogni responsabilità nei confronti di chiunque derivante dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione sino al termine previsto per la consegna.

Il Soggetto Attuatore per quanto concerne l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, opererà in conformità al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e sm. e i. Ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà ottenere idonea autorizzazione e garantire il rispetto della normativa vigente in materia di appalti, a tale

scopo presenterà domanda per il rilascio del permesso di costruire corredata dai progetti esecutivi, che dovranno garantirne l'esecuzione in conformità alle normative tecniche applicabili.

Il titolo abilitativo edilizio sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Nel caso che per la realizzazione di tali opere siano necessari atti di assenso di altri Enti ed Amministrazioni il Comune si impegna a convocare una conferenza di servizi per la loro approvazione.

Il Comune di Tradate si impegna ad acquisire le aree e a metterle a disposizione al Soggetto Attuatore, per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 1, entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. Le spese di realizzazione delle opere comprensive di quelle di acquisizione delle aree, saranno a pieno carico del Soggetto Attuatore.

In caso di mancata realizzazione della rotatoria dovuta alla non acquisizione delle aree l'accesso alle strutture commerciali potrà avvenire tramite la viabilità esistente con ingresso e uscita sempre con svolta a destra, e ciò non potrà pregiudicare la formazione dei titoli di agibilità della struttura commerciale e la sua apertura al pubblico.

Art. 11 Importi aggiuntivi da corrispondere nell'ambito del

Programma Integrato d'Intervento.

Il Soggetto attuatore si obbliga in aggiunta a quanto previsto dai commi e dagli articoli precedenti a realizzare opere pubbliche al di fuori dal perimetro del Piano Integrato per un ammontare riconosciuto di €. 210.400,00. La somma individuata come standard qualitativo risulta atta a compensare gli impatti derivanti dalla realizzazione della nuova struttura commerciale. In alternativa alla realizzazione delle opere il soggetto attuatore potrà procedere alla monetizzazione sostitutiva di pari importo che verrà utilizzato per opere pubbliche identificate dall'Amministrazione Comunale. Il corrispettivo sarà versato al Comune dal soggetto attuatore all'atto della firma della presente convenzione.

Art. 12 Altri oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed agli allacciamenti.

Il soggetto attuatore riconosce che da tutti gli oneri sopra specificati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono esclusi gli ulteriori oneri che venissero stabiliti dagli enti ed aziende erogatrici per la fornitura dei servizi e per gli allacciamenti. Conseguentemente gli oneri e le spese, stabilite dalle aziende

erogatrici per la fornitura dei servizi e per gli allacciamenti, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto attuatore è tenuto, fin d'ora, a consentire la costituzione delle servitù di elettrodotto, gasdotto, acquedotto, fognatura e canalizzazioni per telefono e trasmissioni dati, ove occorrano, sulle aree oggetto di intervento.

L'ubicazione delle servitù dovrà essere concordata tra Soggetto attuatore ed aziende erogatrici in modo da non pregiudicare l'attuazione degli interventi edilizi.

Art. 13 Norme particolari che regolano il Programma Integrato d'Intervento

Le costruzioni previste nel Programma Integrato di Intervento dovranno essere realizzate in conformità e nel rispetto di tutte le norme del Regolamento Edilizio e PGT vigente al momento dell'approvazione del P.I.I., nonché della disciplina del presente Programma Integrato di Intervento, con le modalità e nei tempi previsti dal precedente art. 2.

Il soggetto attuatore dà atto che nella redazione del presente Programma Integrato di Intervento sono stati attentamente considerati i diritti di terzi anche eventualmente coinvolti e, pertanto, si impegna a rispondere delle conseguenze

pregiudizievoli a tali diritti, sollevando il Comune da qualunque responsabilità al riguardo.

I parcheggi interni ed esterni previsti nell'ipotesi di progetto, costituiscono area a standard soggetta ad uso pubblico e pertanto non potranno essere in alcun modo ceduti od adibiti ad uso esclusivo dell'attività commerciale.

L'accesso ai parcheggi sarà garantito con l'apertura del cancello o altri sistemi di chiusura per tutta la durata dell'apertura dell'attività commerciale.

Tali parcheggi potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale qualora ciò dovesse essere necessario.

I parcheggi, a norma dell'art. 15 del D.Lgs n.257 del 16/12/2016, dovranno essere dotati di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli nel rispetto della dimensione minima di una colonnina ogni 500 mq. Di superficie utile.

Gli atti di cessione o di uso esclusivo dei parcheggi esterni, eseguiti da parte del soggetto attuatore a terzi, sono nulli.

L'efficacia della presente convenzione viene convenuta per la durata di dieci anni dalla data di approvazione definitiva del Programma Integrato di Intervento.

Anche in caso di realizzazione parziale della possibilità edificatoria prevista dal progetto del Programma Integrato di

Intervento, il Soggetto attuatore dovrà aver eseguito interamente tutto quanto previsto al precedente art. 5 nel rispetto dei termini stabiliti al successivo art. 17.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, non necessita di approvazione di preventiva variante, la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Nel caso di ampliamenti o variazioni delle superfici commerciali rispetto a quelle previste nell'ipotesi di progetto, gli standard da asservire o da monetizzare e gli oneri dovuti per le Urbanizzazioni primarie e secondarie e costi di costruzione dovranno essere ricalcolati in base alla nuova situazione progettuale, tenendo conto degli schemi di calcolo della presente convenzione ed applicando le tariffe vigenti al momento della presentazione del nuovo progetto.

Con la realizzazione del Programma Integrato di Intervento viene prevista una superficie di vendita pari a mq. 2500,00 totale di cui mq. 450,00 alimentari.

L'Amministrazione Comunale vincola il Programma Integrato di Intervento alla realizzazione di una superficie massima di

vendita pari a mq. 2.500,00 (media struttura di vendita).

Art. 14 Clausola compromissoria.

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa al TAR - Tribunale Amministrativo Regionale.

Art. 15 Spese e tasse.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e numero ___ copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare, da consegnare al Comune di Tradate entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico del Soggetto attuatore tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto di cessione con il presente atto e quelle relative al successivo atto di identificazione catastale delle stesse.

Con riferimento all'asservimento ad uso pubblico di cui agli artt. 3 e 5, si invoca il trattamento fiscale più favorevole.

Art.16 Alienazione delle aree del Programma Integrato di Intervento.

Il Soggetto Attuatore, qualora proceda alla alienazione delle aree incluse nel Programma Integrato di Intervento, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola che

dovrà essere specificamente approvata dagli acquirenti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione del Programma Integrato di Intervento stipulata con il Comune di Tradate in data _____ a rogito dott. _____ subentrando in tutti gli oneri ed obblighi solidalmente con la parte venditrice".

Art. 17 Garanzia degli immobili.

Le aree individuate ad uso pubblico, di cui al precedente artt.6 - 7 per opere di urbanizzazione primaria e secondaria come illustrato nelle tavole del P.I.I. , vengono asservite ad uso pubblico in favore del Comune.

Il Soggetto Attuatore dichiara espressamente di rinunciare, per gli obblighi assunti nella presente convenzione, ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Art. 18 Procedura e tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'utilizzazione e la agibilità anche parziale degli edifici è subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione poste a carico del soggetto attuatore con la presente convenzione, salvo quanto previsto dal precedente art. 10.

Qualora l'esecuzione delle opere poste a carico del Soggetto

Attuatore di cui all'Art.10 fossero da questi direttamente realizzate, dovranno essere presentati specifici progetti esecutivi per l'esame e l'approvazione dei competenti organi comunali, le cui prescrizioni dovranno essere osservate nel rispetto delle norme stabilite dalle leggi vigenti, dai regolamenti comunali e dalla presente convenzione.

In tal caso i lavori inerenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza di un tecnico abilitato incaricato dal Soggetto Attuatore ed il collaudo finale dei lavori, anche in corso d'opera, è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e servizi in sostituzione del Concessionario ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora, con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Programma Integrato di Intervento dovranno essere eseguite ed ultimate nel rispetto delle seguenti scadenze a decorrere dall'approvazione definitiva:

Descrizione delle opere	Data di ultimazione
PARCHEGGIO STANDARD	Tre anni dalla approvazione definitiva
CESSIONE POZZO ACQUEDOTTO	Alla firma della convenzione
ROTATORIA SU VIA SP233	18 mesi dalla approvazione definitiva
PISTA CICLOPEDONALE	Tre anni dalla approvazione definitiva
ADEGUAMENTO CALIBRO STADALE VIA BECCARIA	18 mesi dalla approvazione definitiva

In ogni caso l'utilizzazione e l'agibilità anche parziale degli edifici realizzandi è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a carico del concessionario con la presente convenzione.

Tutte le opere pubbliche o di uso pubblico, dovranno avere i requisiti previsti dalle disposizioni di legge vigenti ed essere conformi alle norme relative al superamento ed all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Comune si riserva l'accettazione delle opere realizzate soltanto dietro favorevole collaudo.

Rimangono a carico del Soggetto attuatore le spese per il

collaudo finale ed in corso d'opera. Il nome del tecnico incaricato del collaudo in corso d'opera verrà tempestivamente comunicato al Soggetto Attuatore.

Il Comune si impegna al collaudo finale delle opere tramite l'Ufficio Tecnico Comunale o tramite collaudatore esterno appositamente nominato, entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori.

Nel caso in cui il Comune dovesse richiedere modifiche ai progetti i tempi di completamento delle opere verranno rideterminati con l'approvazione dei progetti.

Art. 19 Garanzie e decadenze.

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, i soggetti attuatori si impegnano a prestare al momento della stipula della presente convenzione, fidejussione di:

€. 336.570,48 per opera di rotatoria su SP233 incrocio via Beccaria via Montenero;

€. 58.614,04 per opere di pista ciclopedonale rilasciate da un primario Istituto di credito o Primaria Compagnia di Assicurazione, avente validità di tre anni rinnovabile annualmente, e svincolabile solo su richiesta del beneficiario (Comune di Tradate).

In caso di violazione degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, il Comune potrà liberamente riscuotere la

fidejussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato la fideiussione per l'importo delle opere, come da verbale redatto dall'Ufficio Tecnico in sede di verifica.

I relativi importi saranno utilizzati dal Comune di Tradate per l'esecuzione delle opere medesime previste dal programma e non realizzate dal soggetto attuatore.

Potranno essere accordate proroghe in rapporto alla consistenza ed alla modalità di esecuzione delle opere, tenuto conto dell'efficacia temporale del Programma Integrato di Intervento.

Il Sindaco dichiarerà l'intervenuta decadenza del presente P.I.I. nel caso che decorso di un anno dalla sua definitiva approvazione, non sia stata stipulata la convenzione, ai sensi dell'art. 93 comma 4 L.R. n. 12/2005.

Art. 20 Disposizioni finali.

Il soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune il progetto di ogni singola costruzione e di qualsiasi altra opera attinente, a realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini stabiliti dai relativi titoli abilitativi.

Art. 21 Sorveglianza.

Per le opere di urbanizzazione, ferme le prescrizioni imperative di legge in ordine ai responsabili per direzione lavori, sicurezza, esecutivi cementi armati e relativo collaudo statico nonché per affidamento ad imprese edili dei lavori, il Comune si riserva il diritto di svolgere attività di vigilanza in corso d'opera sulla conformità delle opere ai progetti muniti di titolo abilitativo.

TRADATE, _____

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL COMUNE
