



SCHEMA CONVENZIONE COMUNE DI TRADATE

Schema di Convenzione per la realizzazione del Programma Integrato di Intervento (L.R. N. 12/2005 - Art. 87 e successivi, aggiornata con L.R. N. 18/2019), composto da (v. Tav. n. 44):

- **Intervento “A” (area Via Rigamonti - Via S. Mayer).**

Tale area è relativa all’approvato Piano di Lottizzazione (Pratica Edilizia N. 591/06, di cui alla Delibera di Adozione N. 140 del 17/05/2007 ed alla Delibera di Approvazione N. 233 del 13/09/2007, Convenzione del 29/05/2008 di cui al rep. n. 81017 - racc. n. 10948 - Notaio Dott. De Stefano Lorenzi) con validità fino al 13/09/2017, prorogata di tre anni e cioè fino al 13/09/2020 per la Legge 9 Agosto 2013, N. 98 - Art. 30 (comma 3 bis). Inoltre, dal momento che la proprietà ha già ottemperato a tutti gli obblighi previsti in Convenzione, si applica quanto stabilito al comma 8 dell’Art. 4 delle vigenti Norme di Attuazione del Piano delle Regole che così cita: *“In tal caso, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi necessari, resteranno validi gli indici previsti dal Piano Attuativo già approvato e convenzionato, per un massimo di due anni salvo proroghe di legge.”* Pertanto, la scadenza per l’attuazione di questo Piano Attuativo è da considerarsi a tutti gli effetti il 13/09/2022, come da P.E.C. ricevuta dal Comune di Tradate (Protocollo Generale N. 0015720 del 05/08/2020 e Delibera di Giunta Comunale n. 101 del 24/07/2020) su esplicite richieste della proprietà di potersi avvalere della suddetta norma di P.G.T. (la prima protocollata unitamente al presente P.I.I. in data 31/01/2020 e la seconda datata 06/07/2020 e protocollata il 09/07/2020), salvo ulteriore proroga ai sensi della normativa sopravvenuta.

Tale Piano prevede un “quartiere per anziani”, così composto: nel Sotto-Lotto 1, n. 2 corpi (A e B) di strutture residenziali per anziani

autosufficienti (per un totale di n. 20 mini-alloggi protetti e quindi n. 40 posti letto).

Nel Sotto-Lotto 2, oltre all'esistente struttura residenziale "il Frutteto" con n. 2 alloggi (che rappresenta la "preesistenza simbolica" dell'intero intervento e che verrà ristrutturata e/o demolita con recupero, nello stesso sedime, dei relativi volume / SLP), è prevista una struttura ricettiva per anziani non autosufficienti, per un totale complessivo di n. 96 posti letto.

Il Sotto-Lotto 3 (n. 11 villette unifamiliari) è già stato realizzato.

L'attuale Piano di Lottizzazione vigente, per il quale appunto sono già state assolte tutte le obbligazioni a carico della proprietà (tra le quali la cessione di mq. 16.537 per standards urbanistici e funzionali, nonché mancata esecuzione del parcheggio ad uso pubblico, + mq. 500 richiesti successivamente dal Comune, per un totale complessivo di mq. 17.037) e sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi lungo Via Rigamonti, pista ciclopedonale lungo Via S. Mayer, rotatoria Via S. Mayer - Via Rigamonti, etc.), non viene modificato, se non nella sopraelevazione di un Piano di parte dei due corpi residenziali verso Via Rigamonti (corpi A e B - Sotto-Lotto 1) destinati nel P.L. a mini-alloggi protetti, per recuperare il volume / superficie lorda di pavimento di cui alla demolizione dell'immobile attualmente esistente nell'area di Via Roncaccio (Intervento "B") (Tav. n. 12).

Le uniche obbligazioni non assolte, sono quelle relative agli oneri di urbanizzazione secondaria, che verranno versati al momento del rilascio dei Titoli Abilitativi.

La superficie lorda di pavimento (SLP) che si vuol trasferire dalla Via Roncaccio, è pari a complessivi mq. 540,16 (v. Tav. n. 8).

Il vigente Programma di Governo del Territorio (adottato con C.C. n. 74 del 29/12/2013, approvato con C.C. n. 16 del 21/06/2014 e successive Varianti

puntuali, non generali) inserisce l'area Via Rigamonti - Via S. Mayer in Zona C1 (Art. 29 Norme di Attuazione del Piano delle Regole - Zone residenziali soggette a Piani Attuativi convenzionati), in parte soggetta a Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), in "Boschi previsioni urbanistiche" pertanto trasformabili, ed in minima parte a vincolo idrogeologico.

All'interno di questo nuovo Programma Integrato di Intervento, l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti principali Indici urbanistico - edilizi:

- UT (Utilizzazione Territoriale) = 0,34
- UF (Utilizzazione Fondiaria) = 0,39
(massimo 0,40 mq./mq.)
- RC (Rapporto di Copertura) = 45%
- SD (Superficie scoperta Drenante) = 30%
- HE (Altezza Edifici) = mt. 13,00
- Per le DISTANZE (DF - DC e DS) vale quanto stabilito per le Zone B (Ambiti di completamento).
- Per le strutture residenziali presenti, non sono previste autorimesse, bensì posti auto esterni e/o coperti.

Per tutti i dati planivolumetrici dei due distinti Interventi ("A" e "B") e dell'intero Programma Integrato di Intervento, nonché per le Norme specifiche di Piano, vedasi la Tav. n. 16.

Per quanto riguarda tutte le necessarie verifiche urbanistico / edilizie (superfici coperte, superfici drenanti, posti auto, etc.), vedasi le relative Tavole di Piano.

Con particolare riferimento alla Tav. n. 12 (Planimetria di progetto) e molto sinteticamente, in questo nuovo Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), sono ora previsti:

nel Sotto-Lotto 1, n. 2 strutture residenziali per anziani autosufficienti (A e B), in parte destinate a mini-alloggi protetti (per un totale di n. 16 mini-alloggi protetti e quindi n. 32 posti letto) ed in parte a Comunità Alloggio Sociale Anziani (per un totale di n. 2 C.A.S.A., con n. 10 camere e quindi n. 14 posti letto).

Il totale complessivo è rappresentato da n. 18 unità residenziali, con n. 46 posti letto.

Nel Sotto-Lotto 2, oltre all'esistente struttura residenziale "il Frutteto" (che rappresenta la "preesistenza simbolica" dell'intero intervento e che verrà ristrutturata e/o demolita con recupero, nello stesso sedime, dei relativi volume / SLP) con n. 2 alloggi al servizio dell'intero quartiere, è prevista una struttura ricettiva per anziani non autosufficienti, per un totale complessivo di n. 96 posti letto.

Viene così a crearsi, con questo intervento nel suo complesso (Sotto-Lotto 1 e Sotto-Lotto 2), un "quartiere per anziani" di tipo misto (per anziani autosufficienti, per anziani autosufficienti "fragili" e per anziani non autosufficienti), per un totale complessivo di n. 142 posti letto (n. 46 per anziani autosufficienti e n. 96 per anziani non autosufficienti).

Il Sotto-Lotto 3 (n. 11 villette residenziali unifamiliari) è già stato realizzato, unitamente a tutte le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Poiché siamo all'interno di un Piano Attuativo (e sono quindi previsti n. 2 posti auto per unità immobiliare), e poiché il totale complessivo è ancora rappresentato da n. 20 unità residenziali (n. 16 mini-alloggi protetti, n. 2 C.A.S.A. e n. 2 alloggi nell'esistente residenza "il Frutteto), devono essere previsti n. 40 posti auto.

Nel P.L. vigente, lungo la Via Mayer, sono già previsti n. 40 posti auto e quindi questo parametro è stato assolto.

- **Intervento “B” (area Via Roncaccio).**

Attualmente l’area, prima inserita in Zona Agricola E1 ma ormai da decenni non più utilizzata a tal fine, è destinata a zona residenziale (Zona di Completamento B4): Deliberazione Consiglio Comunale del 15/03/2019 (P.G.T. vigente - correzioni errori materiali e rettifiche non costituenti Varianti, come da Art. 13 - comma 14 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.).

Al suo interno esiste un fabbricato residenziale ormai fatiscente ed anche pericoloso, in quanto si trova proprio sulla curva che porta alla Fondazione S. Maugeri.

Tale fabbricato (già oggetto di un intervento urgente di messa in sicurezza nel Gennaio 2017) è attualmente composto da n. 3 unità abitative catastalmente A4: Tav. n. 1.

Lo scopo della proprietà, in accordo con l’Amministrazione Comunale, è quello di completare la demolizione del fabbricato (trasferendo il relativo volume / SLP all’interno dell’Intervento “A”), procedere all’allargamento e sistemazione stradale di Via Roncaccio nel tratto stradale lungo la proprietà e realizzare un nuovo parcheggio ad uso pubblico nella relativa area (Tav. n. 38).

In tal modo, oltre ad un miglioramento dell’attuale situazione viaria e alla realizzazione di un nuovo parcheggio ad uso pubblico in autobloccanti (uguale a quello già esistente a monte della Via Roncaccio), si procede anche ad una certa riqualificazione urbana ed ambientale dell’area, ormai dismessa da alcuni decenni.

Le aree per l'allargamento stradale del tratto di Via Roncaccio e per la realizzazione del parcheggio ad uso pubblico, verranno poi cedute al Comune con le modalità di cui ai relativi Articoli successivi..

Si precisa che la volumetria dell'esistente fabbricato è pari a mc. 1.774,57, come da Pratica Edilizia N. 40 del 2009 per la conferma dei volumi.

Commutata in SLP, come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T.:

mc. 1.774,57 / 3,20 = mq. 554,55 (SLP esistente).

Questa SLP comprende anche la parte di forno al P.T. (mapp. n. 453), di nostra proprietà solo al 50% e che quindi non verrà interessata dal presente Programma Integrato di Intervento:

mq. 14,39 (50% P.T.).

Pertanto:

mq. 554,55 - mq. 14,39 = mq. 540,16 (SLP da trasferire all'interno dell'Intervento "A").

- **Aree da cedere per standard qualitativo**

Lungo Via S. Mayer fino all'incrocio con Via Costa del Re, incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re e lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria (mappali n. 7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte - n. 2152 parte e n. 569 parte), vengono cedute al Comune (come standard qualitativo) le seguenti aree per un totale di mq. 5.350,14 circa, di cui:

- mq. 128,55 area già asfaltata in sede di realizzazione opere di urbanizzazione primaria dell'approvato P.L.;
- mq. 1.204,00 area lungo Via S. Mayer fino a Via Costa del Re (per una larghezza media di mt. 5,00);
- mq. 717,59 area per futura rotonda (incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re)
- mq. 3.300,00 area lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria, per

una larghezza di mt. 10,00

mq. 5.350,14

Tali superfici sono da considerarsi approssimative e pertanto da verificare in sede di puntuale rilievo in loco.

Le aree lungo Via S. Mayer (per il vigente Piano di Governo del Territorio) sono inserite in Zona E2 - Boschiva, soggetta a vincolo idrogeologico; quelle all'incrocio tra Via S. Mayer e Via Costa del Re, sono invece destinate a Standard, soggette a P.I.F. ed inserite in vincolo idrogeologico; quelle lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria, sono inserite in Zona E2 - Boschiva ed in particolare in fascia di rispetto stradale.

Come riferimento per i tre distinti interventi, vedasi la Tav. n. 44.

In sostanza, l'area del vigente Piano di Lottizzazione di cui all'Intervento "A" (unitamente all'area di Via Roncaccio di cui all'Intervento "B" e alle suddette aree da cedere per standard qualitativo), vengono inserite in un unico nuovo Piano Attuativo e cioè in un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), che consente di inglobare aree diverse del territorio comunale (anche non contigue tra loro) su cui prevedere le azioni di programma stesso.

Nel caso specifico, questo Programma prevede (come da Art. 87 - L.R. N. 12/2005, aggiornata con Legge Regionale 26 Novembre 2019, n. 18):

- una pluralità di destinazioni (edificabile, boschiva e standard) e funzioni (residenziale e ricettiva), comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (allargamento e rifacimento tratto

stradale Via Roncaccio fronteggiante la proprietà, nuovo parcheggio ad uso pubblico in Via Roncaccio e cessione aree per futura prosecuzione pista ciclabile lungo Via Mayer, per futura realizzazione prevista rotonda Via Mayer - Via Costa Del Re e per allargamento stradale lungo via Costa del Re fino a Via della Stria);

- una funzione prioritaria, di natura socio-assistenziale;
- una riqualificazione ambientale (area di Via Roncaccio);
- una compresenza di tipologie architettoniche differenti (residenziale e ricettiva), anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per tutti i dati planivolumetrici dei due distinti Interventi (“A” e “B”) e dell’intero Programma Integrato di Intervento, nonché per le Norme specifiche di Piano, vedasi la Tav. n. 16.

Per quanto riguarda l’Intervento “A”, vengono riportati i dati relativi ai due distinti Sotto-Lotti 1 e 2, nonché quelli complessivi: ovviamente tutte le verifiche urbanistico-edilizie, sono state fatte includendo anche la parte di area sulla quale sono state già realizzate le n. 11 villette residenziali (Sotto-Lotto 3).

All’interno di questo nuovo Programma Integrato di Intervento, l’edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti principali Indici urbanistico - edilizi:

- UT	(Utilizzazione Territoriale)	=	0,34
- UF	(Utilizzazione Fondiaria)	=	0,39
	(massimo 0,40 mq./mq.)		
- RC	(Rapporto di Copertura)	=	45%
- SD	(Superficie scoperta Drenante)	=	30%
- HE	(Altezza Edifici)	=	mt. 13,00

- Per le DISTANZE (DF - DC e DS) vale quanto stabilito per le Zone B (Ambiti di completamento).
- Per le strutture residenziali presenti, non sono previste autorimesse, bensì posti auto esterni e/o coperti.

Per quanto riguarda tutte le necessarie verifiche urbanistico / edilizie (superfici coperte, superfici drenanti, posti auto, etc.), vedasi le relative Tavole qui allegate.

Per il dettaglio delle varie progettazioni edilizie, vedasi le relative Tavole allegate.

Le progettazioni delle varie strutture (come anche di quant'altro previsto nel P.I.I.), saranno poi opportunamente messe a punto, approfondite, definite, aggiornate (ad esempio con le norme costruttive per il risparmio energetico) e completate (con impianti, strutture, etc.) in sede di successiva richiesta / presentazione dei relativi titoli abilitativi.

In ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa, vengono allegati anche la Relazione geologica (ai sensi della D.G.R. n. 2616/2011 - R3) di cui alla Tav. n. 45, il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla Tav. n. 46 e lo studio preliminare per l'invarianza idraulica ed idrogeologica di cui alla Tav. n. 47, redatti da Professionisti competenti in materia.

Al momento della richiesta alla Regione di Autorizzazione per la trasformazione del bosco, ai fini del perfezionamento dei Titoli Edilizi da realizzarsi nell'Intervento "A", in parte ricompreso nel P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale), dovrà essere predisposto anche il "progetto di compensazione" forestale e quindi, dalla proprietà, dovranno essere affrontati tutti i relativi costi compensativi.

L'anno _____ il giorno 5 del mese _____ alle ore _____ davanti a me dott. _____

Notaio in, _____

tra:

il _____ Responsabile dei Servizi Urbanistici del Comune di Tradate, nominato con Provvedimento sindacale n. del, che in copia conforme all'originale si allegata sotto la lettera "... " e che agisce in forza dei poteri conferitigli ai sensi dell'Art. 107 - comma 3 - lettera c) del D. Lgs. N. 267/2000, in nome e per conto del Comune di Tradate (che più avanti sarà indicato semplicemente come Comune) e la Sig.ra Maria Luisa Mayer, nata a Milano il 19/06/1937 ed ivi residente in Via Bigli, n. 7 - C.F.: MYR MLS 37H59 F205I, in qualità di proprietaria dell'Intervento "A" di cui ai mappali n. 768 - n. 7590 parte - n. 7621 - n. 7623 e n. 6867 (tra Via Rigamonti e Via S. Mayer); dell'Intervento "B" di cui ai mappali n. 452 e n. 454 (Via Roncaccio) e delle aree da cedere per standard qualitativo di cui ai mappali n. 7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte (lungo Via S. Mayer e fino a Via Costa Del Re), nonché n. 2152 parte e n. 569 parte lungo via Costa del Re, del Censuario di Tradate (che più avanti sarà indicata semplicemente come Proponente).

Le aree di cui ai suddetti mappali, sono pervenuti alla Proprietà in forza di:

.....

PREMESSO

- che il Comune di Tradate ha adottato, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 29 Dicembre 2013 ed ha approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 21 Giugno 2014 il nuovo Piano di Governo del Territorio.
- Che il Comune di Tradate, in questi anni, ha approvato alcune Varianti di P.G.T. non generali, ed alcune necessarie correzioni cartografiche e

rettifiche.

- Che le aree sopra indicate sono destinate dallo strumento urbanistico vigente, come segue:

Mappale	destinazione
Intervento "A"	Zona C1 P.L. - P.I.I. residenziale in corso di attuazione convenzionata, in parte soggetta a P.I.F. e a vincolo idrogeologico
Intervento "B"	Zona Completamento B4
Aree da cedere per standard qualitativo	Zona E2 - Boschiva soggetta a vincolo idrogeologico (lungo Via S. Mayer) Area standard - superficie boscata soggetta a P.I.F. e a vincolo idrogeologico (incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re) Zona E2 - Boschiva, con fascia di rispetto stradale (lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria)

- Che la Proponente ha presentato e protocollato in data 31 Gennaio 2020 (e successivamente integrato il 16 Dicembre 2020) richiesta di adozione di Programma Integrato di Intervento sulle suddette aree, allegata al presente atto sotto la lettera "...".

- Che il progetto di Programma Integrato di Intervento è stato redatto dagli Architetti Giani Teodolinda (iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 532 di posizione) e Giani Giorgio (iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 768 di posizione) ed è stato presentato dalla Proponente, composto dai seguenti elaborati

allegati alla proposta di P.I.I. di cui alla precedente premessa:

INTERVENTO "A" (AREA VIA RIGAMONTI - VIA S. MAYER)

ED INTERVENTO "B" (AREA VIA RONCACCIO)

TAV. n. 1 - Estratti cartografici vari: Carta Tecnica Regionale 1:10.000
(Intervento "A" ed Intervento "B") – estratto Google Earth
(Intervento "A" ed Intervento "B") – estratto P.G.T. vigente
1:2.000 con relativa legenda (Intervento "A") – estratto
Piano di Indirizzo Forestale 1:5.000 con relativa legenda
(Intervento "A") – estratto Aerofotogrammetrico 1:2.000
(Intervento "A") – estratti mappa catastale 1:2.000
(Intervento "A") – visure catastali (Intervento "A") – estratto
P.G.T. vigente 1:2.000 con relativa legenda (Intervento "B")
– estratto Aerofotogrammetrico 1:2.000 (Intervento "B") –
estratto mappa catastale 1:2.000 (Intervento "B") – visure
catastali (Intervento "B")

TAV. n. 2 - Relazione tecnico - illustrativa

TAV. n. 3 - Relazione economica sulla fattibilità del Programma
Integrato di Intervento

INTERVENTO "A" (AREA VIA RIGAMONTI - VIA S. MAYER)

STATO ATTUALE

TAV. n. 4 - Rilievo planialtimetrico con urbanizzazioni esistenti

TAV. n. 5 - Sezioni schematiche interne / stradali

TAV. n. 6 - Piante, Prospetti e sezioni - residenza “Il Frutteto”

TAV. n. 7 - Documentazione fotografica (area e residenza “Il Frutteto”)

INTERVENTO “B” (AREA VIA RONCACCIO)

STATO ATTUALE

TAV. n. 8 - Rilievo planialtimetrico, con principali dati

TAV. n. 9 - Piante (Piano Terreno, Piano Primo e Piano Secondo)

TAV. n. 10 - Sezioni (con area interna e strada) e prospetti con
descrizione materiali

TAV. n. 11 - Documentazione fotografica (area e fabbricato residenziale)

INTERVENTO “A” (AREA VIA RIGAMONTI - VIA S. MAYER)

PROGETTO

TAV. n. 12 - Planimetria di progetto

TAV. n. 13 - Definizione geometrica area, con principali dati

TAV. n. 14 - Definizione geometrica delle superfici coperte e delle
superfici drenanti

TAV. n. 15 - Definizione geometrica delle superfici a parcheggio

TAV. n. 16 - Tabella riassuntiva dei dati planivolumetrici e Norme
specifiche di Piano

TAV. n. 17 - Sezioni schematiche interne / stradali

- TAV. n. 18 - Schema di massima reti tecnologiche esistenti e di progetto:
acquedotto, gas, enel / pubblica illuminazione, telecom
- TAV. n. 19 - Schema di massima fognatura
- TAV. n. 20 - Piante (Piano Terreno - Piano Primo) - Struttura ricettiva per
anziani
- TAV. n. 21 - Piante (Piano Secondo - Piano Terzo) - Struttura ricettiva per
anziani
- TAV. n. 22 - Pianta (Piano Copertura) - Struttura ricettiva per anziani
- TAV. n. 23 - Sezioni - Struttura ricettiva per anziani
- TAV. n. 24 - Prospetti - Struttura ricettiva per anziani
- TAV. n. 25 - Particolare di facciata con descrizione materiali - Struttura
ricettiva per anziani
- TAV. n. 26 - Piante (Piano Seminterrato - Piano Terreno -) – C.A.S.A. e
Mini Alloggi protetti
- TAV. n. 27 - Piante (Piano Primo - Piano Secondo e Copertura) -
C.A.S.A. e Mini Alloggi protetti
- TAV. n. 28 - Sezioni - C.A.S.A. e Mini Alloggi protetti
- TAV. n. 29 - Prospetti - C.A.S.A. e Mini Alloggi protetti
- TAV. n. 30 - Particolare di facciata con descrizione materiali - C.A.S.A. e
Mini Alloggi protetti
- TAV. n. 31 - Piante, Sezioni e Prospetti - residenza “Il Frutteto”

- TAV. n. 32 - Piante, Sezioni e Prospetti - residenza “Il Frutteto” (Stato Comparativo)
- TAV. n. 33 - Particolare di facciata con descrizione materiali - residenza “Il Frutteto”
- TAV. n. 34 - Calcolo SLP – Struttura ricettiva per anziani
- TAV. n. 35 - Calcolo volume amministrativo – C.A.S.A. e Mini-Alloggi Protetti
- TAV. n. 36 - Calcolo volume amministrativo – residenza “Il Frutteto”
- TAV. n. 37 - Viste prospettiche (Struttura ricettiva per anziani – strutture residenziali per anziani - residenza “Il Frutteto”)

INTERVENTO “B” (AREA VIA RONCACCIO)

PROGETTO

- TAV. n. 38 - Planimetria nuovo parcheggio ad uso pubblico con sezioni
- TAV. n. 39 - Definizione geometrica area, con principali dati
- TAV. n. 40 - Planimetria con schema di massima fognatura e reti tecnologiche esistenti e di progetto, con particolari costruttivi strada e nuovo parcheggio
- TAV. n. 41 - Computo estimativo di massima (strada)
- TAV. n. 42 - Computo estimativo di massima (nuovo parcheggio)
- TAV. n. 43 - Viste prospettiche

INTERVENTO “A” (AREA VIA RIGAMONTI - VIA S. MAYER)

ED INTERVENTO “B” (AREA VIA RONCACCIO)

TAV. n. 44 - Planimetria con individuazione progettuale Interventi “A” e “B” ed aree da cedere al Comune

TAV. n. 45 - Relazione geologica

TAV. n. 46 - Rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S.

TAV. n. 47 - Studio preliminare per invarianza idraulica ed idrogeologica

TAV. n. 48 - Schema di Convenzione

TAV. n. 49 - Studio preliminare del traffico

- Che precedentemente, sull’area denominata Intervento “A” (area Via Rigamonti - Via S. Mayer), era stato approvato un Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui alla Pratica Edilizia N. 591/06 (Delibera di Adozione N. 140 del 17/05/2007 e Delibera di Approvazione N. 233 del 13/09/2007, Convenzione del 29/05/2008 di cui al rep. n. 81017 - racc. n. 10948 - Notaio Dott. De Stefano Lorenzi).

Con riferimento a tale Convenzione, sono già state assolte tutte le obbligazioni a carico della Lottizzante e sono già state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazioni primarie; unica eccezione, gli oneri di urbanizzazione secondaria, che verranno versati al momento del rilascio dei Titoli Abilitativi.

Erano già state altresì cedute al Comune (con il Piano Esecutivo Convenzionato che ha preceduto il suddetto Piano di Lottizzazione) le aree per Standards urbanistici e funzionali (mq. 16.536,93), comprensive anche

della mancata esecuzione del parcheggio ad uso pubblico (Convenzione stipulata in data 4 Luglio 1991 e registrata a Como il 18 Luglio 1991 per atto Notaio Dott. Francesco Peronese). Successivamente, già approvato il vigente P.L., il Comune aveva richiesto alla Proponente la cessione di ulteriori mq. 500, per un totale complessivo di aree cedute pari quindi a mq. 17.037,93.

Il P.E.C. aveva avuto esecuzione per quanto riguarda il Sotto-Lotto 3 per complessivi mc. 3.286,80 (mq. 1.027,12 SLP) con destinazione residenziale (n. 11 villette unifamiliari), mentre non aveva avuto esecuzione per tutta la rimanente cubatura con destinazione in parte residenziale (mini-alloggi protetti ed esistente immobile “il Frutteto”) ed in parte ricettiva (struttura per anziani non autosufficienti).

- Che il presente Programma Integrato di Intervento comporta Variante al vigente Piano di Governo del Territorio.

- Che le aree edificabili all'interno del Programma Integrato di Intervento (Intervento “A”), in base a quanto previsto dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, rientrano nei limiti degli Indici di P.G.T. per la Zona B3 - Ambito di completamento.

- Che il Programma Integrato di Intervento, oggetto della presente Convenzione, elenca tutti i principali dati planivolumetrici e le Norme specifiche di Piano (Tav. n. 16).

- Che, per quanto riguarda i parcheggi (nel vigente P.L.), per l'esistente immobile residenziale “il Frutteto” e per i residenziali mini - alloggi protetti, non vengono previste autorimesse, bensì posti auto esterni e/o coperti (la normativa stessa di riferimento, in particolare per i mini-alloggi protetti, non le prevede).

Viene altresì sottolineato il fatto che, in ottemperanza alla L.N. N.122/89 e s.m.i., tutti i parcheggi privati delle varie strutture, sia ricettiva che

residenziali, vengono ubicati lungo Via Mayer, all'esterno della nuova recinzione costituita in realtà da muri di contenimento terra di altezza variabile (e che meglio saranno definiti in sede di successivi Permessi di Costruire e/o altri Titoli Abilitativi).

Come da accordi di Piano di Lottizzazione, l'area di cui ai suddetti parcheggi verrà asservita (e non ceduta) ad uso pubblico, rimanendo pertanto di proprietà privata, in quanto tutte le aree per gli Standards urbanistici e funzionali e per la mancata esecuzione del parcheggio ad uso pubblico (come sopra detto), sono in realtà già state cedute al Comune, in ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione.

All'interno delle varie strutture (residenziali e/o ricettiva) vengono poi previsti ulteriori posti auto esterni e/o coperti e posti per cicli e motocicli, per assicurare spazi di parcheggio per visitatori, personale di servizio, etc..

Pertanto, i parcheggi relativi a questo nuovo Programma Integrato di Intervento, vengono esclusivamente quantificati (in base alla L.N. N. 122/89 e s.m.i.) con riferimento alla nuova sopraelevazione e quindi al volume trasferito dall'area di cui all'Intervento "B" (Via Roncaccio), pari a mc. 1.774,57 (P.E. N. 40/2019 per conferma volumi).

Poiché siamo all'interno di un Piano Attuativo (e sono quindi previsti n. 2 posti auto per unità immobiliare), e poiché il totale complessivo è ora rappresentato da n. 20 unità residenziali (n. 16 mini-alloggi protetti, n. 2 C.A.S.A. e n. 2 alloggi nell'esistente residenza "il Frutteto), bisognerebbe dare n. 40 posti auto.

Nel P.L. vigente, sono già previsti n. 40 posti auto e quindi questo parametro è già stato assolto.

- Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 10 Aprile 2020 è stato avviato "il procedimento relativo alla richiesta di Variante urbanistica al vigente P.G.T.: P.I.I. in Via Mayer/Rigamonti/Roncaccio - P.E. n.

37/2020 - Art. 14 Legge 12/2005 e s.m.i.” e per “la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della normativa vigente”.

- Che con Atto dirigenziale n..... del si è concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità della variante parziale degli atti di P.G.T. per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), determinando la non assoggettabilità di detta variante parziale alla V.A.S..

- Che gli elaborati tecnici allegati alla presente Convenzione sono quelli previsti dalla vigente normativa e sui loro contenuti si è espressa favorevolmente la Commissione Consiliare Territorio Ambiente ed Attività Produttive nell’Adunanza del

- Che gli elaborati tecnici allegati alla presente Convenzione sono quelli previsti dalla vigente normativa e sui loro contenuti si è espressa favorevolmente la Commissione del Paesaggio, nella seduta del 1 Luglio 2020.

- Che con Deliberazione n..... del.....la proposta di P.I.I. in variante parziale al P.G.T., è stata adottata dal Consiglio Comunale.

- Che a seguito del deposito del P.I.I., ai sensi di legge sono pervenute / non sono pervenute osservazioni.

- Che sul P.I.I. è stata acquisita Verifica di Compatibilità Provinciale, ai sensi dell’Art. 92 - comma 8 della L.R. 12/05, in data

- Che il P.I.I., è stato approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del e contestualmente sono state controdedotte le osservazioni (se presentate); Deliberazione che si allega al presente atto sotto la lettera “.....”.

- Che la stipula della presente Convenzione dovrà avvenire entro e non oltre un anno dalla definitiva approvazione del P.I.I., ai sensi dell’Art. 93 della L.R. 12/05 e s.m.i..

- Che si provvederà alla demolizione totale dell'immobile esistente in Via Roncaccio (all'interno dell'Intervento "B"), entro 60 giorni dalla stipula della presente Convenzione.

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

SI CONVIENE E SI STIPULA

Art. 1. Valore giuridico delle premesse.

Le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione e vengono espressamente accettate dalle Parti.

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 ed alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.

Art. 2. Obblighi generali.

La Proponente presta al Comune la più ampia garanzia di proprietà e disponibilità delle aree sopra indicate e si impegna a dare esecuzione al Programma Integrato di Intervento, di cui in premessa, secondo quanto previsto in questa Convenzione e negli elaborati allegati alla stessa.

Art. 3. Attuazione del Programma Integrato di Intervento.

A seguito demolizione dell'esistente fabbricato fatiscente (nell'Intervento "B"), da farsi entro 60 giorni dalla stipula della presente Convenzione, tutta la volumetria (commutata in SLP in base alla vigente normativa di P.G.T.) viene trasferita all'interno dell'Intervento "A", sopraelevando di un Piano la parte dei due corpi residenziali per anziani autosufficienti (A e B), verso la Via Rigamonti (Sotto-Lotto 1).

Ogni intervento previste all'interno delle aree del presente Programma ed ogni opera di competenza della Proponente, dovrà avere a presupposto un idoneo Titolo Abilitativo, conformemente a quanto previsto dalle vigenti

Leggi urbanistiche.

All'interno di questo nuovo Programma Integrato di Intervento, l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti principali Indici urbanistico - edilizi:

- UT (Utilizzazione Territoriale) = 0,34
- UF (Utilizzazione Fondiaria) = 0,39
(massimo 0,40 mq./mq.)
- RC (Rapporto di Copertura) = 45%
- SD (Superficie scoperta Drenante) = 30%
- HE (Altezza Edifici) = mt. 13,00
- Per le DISTANZE (DF - DC e DS) vale quanto stabilito per le Zone B (Ambiti di completamento).
- Per le strutture residenziali presenti, non sono previste autorimesse, bensì posti auto esterni e/o coperti.

Per quanto riguarda tutte le necessarie verifiche urbanistico / edilizie (superfici coperte, superfici drenanti, posti auto, etc.), vedasi le relative Tavole di progetto.

Per tutti i dati planivolumetrici dei due distinti Interventi ("A" e "B") e dell'intero Programma Integrato di Intervento, nonché per le Norme specifiche di Piano, vedasi la Tav. n. 16.

Per l'esistente residenza "il Frutteto", ormai molto degradata, dovrà valutarsi (al momento dell'intervento) se ristrutturarla oppure demolirla e recuperare, nello stesso sedime, i relativi volume / SLP.

I lavori di costruzione degli edifici previsti dal Programma dovranno essere ultimati entro dieci anni dalla data di approvazione definitiva della presente Convenzione in Consiglio Comunale.

In ogni caso l'utilizzo e l'agibilità anche parziale degli edifici realizzandi è subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e

realizzazione del nuovo parcheggio ad uso pubblico in Via Roncaccio, poste a carico della Proponente con la presente Convenzione.

Art. 4. Soddisfacimento standards urbanistici.

Gli standards urbanistici (calcolati sulla sola volumetria di Via Roncaccio, perché il Piano di Lottizzazione Via S. Mayer - Via Rigamonti ha già assolto tutte le sue obbligazioni) sono quindi pari a:

- volume: mc. 1.774,57 (immobile Via Roncaccio)
- abitanti teorici insediabili: n. 17,75 (mc. 1.774,57 / 100)
- area a standard per abitante: mq. 18,00
- area a standard conseguente: mq. 319,42 (n. abitanti x 18,00)

mc. 1.774,57 / 100 = 17,74 x mq. 18,00 = mq. 319,42, che vengono monetizzati ad E. 31,00 / mq..

Pertanto la Proponente (all'atto della stipula della presente Convenzione) corrisponde E. 9.902,02 (mq. 319,42 x E. 31,00) al Comune che ne rilascia ampia quietanza.

Art. 5. Opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo comunale afferente le opere di urbanizzazione primaria per gli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento ammonta, in via preventiva, in E. 14.374,01, così come disposto dalla Deliberazione di Giunta Comunale N. 113 del 2006.

mc. 1.774,57 x E. 8,10 = E. 14.374,01.

Tali oneri vengono calcolati sulla sola volumetria di Via Roncaccio, perché il Piano di Lottizzazione Via Rigamonti - Via S. Mayer ha già assolto tutte le sue obbligazioni, come sopra affermato.

Il contributo per opere di urbanizzazione primaria verrà calcolato in maniera definitiva, secondo le tariffe vigenti, al momento della presentazione dei vari titoli abilitativi.

A scomputo totale del contributo sopra quantificato, la Proponente si

obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

nuovo tratto di strada di Via Roncaccio.

Le opere, che dovranno essere realizzate dopo la stipula della presente Convenzione (entro 36 mesi dalla data di approvazione del P.I.I. in Consiglio Comunale), sono individuate nella Tav. n. 40 e descritte dal relativo Computo estimativo di massima (Tav. n. 41).

Si sottolinea che, trattandosi di Computo estimativo di massima redatto nel 2020, i relativi prezzi dovranno essere ovviamente aggiornati al momento dell'effettiva realizzazione delle opere.

Si precisa altresì che sono state inserite due voci (per l'importo complessivo di E. 4.000,00) relative all'eventuale sistemazione delle reti interrato; se tali opere non saranno eseguite, le relative voci verranno opportunamente scorporate.

A seguito dell'esecuzione delle opere sopra descritte, viene quindi riconosciuto lo scomputo complessivo a corpo di E. 14.374,01 (e comunque di tutto il contributo comunale afferente le opere di urbanizzazione primaria vigente al momento dell'approvazione del P.I.I., a condizione che la richiesta e/o presentazione dei Titoli Abilitativi per gli interventi disciplinati dalla presente Convenzione, avvenga entro i successivi 36 mesi ai sensi dell'Art. 38 - comma 7 bis della L.R. 12/05 e s.m.i.), a fronte di un costo complessivo delle opere stesse pari ad E. 27.378,11, come da allegato Computo.

Art. 6. Cessione aree per urbanizzazione primarie.

La Proponente, in relazione al disposto del paragrafo 1, 5° comma dell'Art. 28 della Legge 17 agosto 1942 N. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, ed ai sensi degli artt. 93 e 46 della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., si obbliga per sé ed i suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune (dopo la realizzazione delle previste opere, entro

36 mesi dall'approvazione del P.I.I. in Consiglio Comunale, e dopo il loro collaudo) l'area necessaria per le opere di urbanizzazione primaria attualmente contraddistinta al fg. 9 - mapp. 452 (parte) e 454 (parte), così come indicata nella Tav. n. 39 e relativa all'allargamento della Via Roncaccio (mq. 89,21), previo frazionamento.

La stessa rimarrà in uso alla Proponente fino alla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria; la stessa Proponente e/o i suoi aventi causa, si impegnano fino ad allora a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse e delle opere in realizzazione.

La cessione delle stesse viene effettuata con rinuncia espressa della Proponente al diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari, con esonero del conservatore da ogni relativa responsabilità, entro 60 giorni dalla avvenuta presa in carico da parte del Comune (data collaudo).

Art. 7. Oneri per opere di urbanizzazione secondarie.

La Proponente 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 presente Programma Integrato di Intervento ammonta, in via preventiva, a complessivi E. 64.490,95, così come calcolato in base alla Deliberazione di Giunta Comunale N. 113 del 2006:

- E. 54.375,91, di cui per la residenza "il Frutteto" E. 1.956,96, per i mini-alloggi protetti E. 27.954,11 e per la struttura ricettiva (E. 24.464,84), come da Art. 5 della Convenzione di cui al P.L. vigente;
- E. 10.115,04 (mc. 1.774,57 x E. 5,70) per la volumetria traslata dalla Via Roncaccio (Intervento "B") all'Intervento "A" e tale ammontare rimane così determinato, a condizione che la richiesta / presentazione dei Titoli Abilitativi per gli interventi disciplinati dalla presente Convenzione, avvenga entro i successivi 36 mesi

dalla data di approvazione del presente P.I.I., si sensi dell'Art. 38 - comma 7 bis della L.R. 12/05 e s.m.i..

Diversamente, il contributo per opere di urbanizzazione secondaria verrà calcolato in maniera definitiva, secondo le tariffe vigenti al momento della presentazione dei vari Titoli Abilitativi delle strutture residenziali e di quella ricettiva.

Le somme da corrispondere al Comune da parte della Proponente per le opere di urbanizzazione secondaria, saranno versate con le modalità fissate per i Permessi di Costruire e/o altri Titoli Abilitativi, secondo la disciplina al momento vigente.

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria da realizzare e quindi da scomputare.

Art. 8. Corrispettivo relativo alla monetizzazione dei posti auto e realizzazione di un nuovo parcheggio ad uso pubblico in Via Roncaccio.

La superficie da destinare a parcheggio (L.122/89 e s.m.i.), calcolata sulla sola volumetria di Via Roncaccio (perché il Piano di Lottizzazione Via Rigamonti - Via S. Mayer ha già assolto tutte le sue obbligazioni), è pari a:

$$\text{mc. } 1.774,57 / 10 = \text{mq. } 177,46$$

$$\text{mq. } 177,46 / \text{mq. } 12,50 \text{ (superficie posto auto)} = \text{n. } 14 \text{ posti auto.}$$

Nell'impossibilità di poterli reperire all'interno dell'Intervento "A", tali posti auto vengono monetizzati in base alla vigente Delibera Comunale n. 236/2006:

$$\text{N. } 14 \times \text{E. } 5.000,00 = \text{E. } 70.000,00$$

Tale importo non viene però versato dalla Proponente, in quanto verrà realizzato direttamente un nuovo parcheggio ad uso pubblico in Via Roncaccio (Tav. n. 38), contenente n. 16 posti auto (numero maggiore dei

n. 14 posti auto dovuti), per un importo presunto complessivo di E. 64.011,18 (v. Computo estimativo di massima - Tav. n. 42).

Si sottolinea che, trattandosi di Computo estimativo di massima redatto nel 2020, i relativi prezzi dovranno essere ovviamente aggiornati al momento dell'effettiva realizzazione delle opere.

Le opere dovranno essere realizzate dopo la stipula della presente Convenzione (entro 36 mesi dalla data di approvazione del P.I.I. in Consiglio Comunale).

Art. 9. Cessione aree per realizzazione nuovo parcheggio ad uso pubblico.

La Proponente, in relazione al disposto del paragrafo 1, 5° comma dell'Art. 28 della Legge 17 agosto 1942 N. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, ed ai sensi degli artt. 93 e 46 della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., si obbliga per sé ed i suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune (dopo la realizzazione delle previste opere, entro 36 mesi dalla data di approvazione del P.I.I. in Consiglio Comunale, e dopo il loro collaudo) l'area necessaria per le opere di realizzazione del nuovo parcheggio ad uso pubblico, attualmente contraddistinta al Catasto al fg. 9 - mapp. 452 (parte) e mapp. 454 (parte), pari a mq. 537, previo frazionamento (Tav. n. 39).

La stessa rimarrà in uso alla Proponente fino alla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria; la stessa Proponente e/o i suoi aventi causa, si impegnano fino ad allora a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse e delle opere in realizzazione.

La cessione delle stesse viene effettuata con rinuncia espressa della Proponente al diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari, con esonero del conservatore da ogni relativa responsabilità, entro 60 giorni dalla avvenuta presa in carico da parte del Comune.

Art. 10. Corrispettivo relativo al costo di costruzione.

La Proponente si obbliga a corrispondere al Comune la quota di contributo commisurato al Costo di Costruzione, di cui alla L.R. N. 12/05 (Art. 48), aggiornata con L.R. N. 18/2019, ed al D.P.R. N. 380/01 (Artt. 16 e 17) con riferimento ai D.M. 10.05.1977 e 20.06.1990; contributo che sarà quantificato all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire e/o dei vari titoli abilitativi, ovvero per effetto della presentazione dei suddetti titoli abilitativi.

Esso verrà versato dalla Proponente in corso d'opera secondo le modalità e le garanzie vigenti al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire e/o dei vari titoli abilitativi.

Art. 11. Opere necessarie per allacciamento ai pubblici servizi.

La Proponente si obbliga, a sua totale cura e spesa, a realizzare e a completare all'interno del perimetro delle aree oggetto di intervento le opere sotto elencate (quelle necessarie):

- allacciamenti alla rete acquedotto comunale esistente e alla rete antincendio;
- allacciamenti alla pubblica rete di fognatura;
- allacciamenti alla rete esistente del gas metano;
- allacciamenti alla rete esistente di servizio telefonico;
- allacciamenti alla rete esistente dell'energia elettrica;
- allacciamenti alla rete stradale esistente, etc..

Art. 12. Cessione aree per standards qualitativo.

La Proponente, per sè ed i suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo, cede gratuitamente al Comune (contestualmente alla stipula della presente Convenzione) le aree necessarie per standard qualitativo, lungo Via S. Mayer fino all'incrocio con Via Costa del Re, incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re e lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria (mappali n.

7590 parte - n. 561 parte e n. 565 parte - n. 2152 parte e n. 569 parte); pertanto, vengono cedute al Comune (come standard qualitativo) le seguenti aree per un totale di mq. 5.350,14 circa, di cui:

- mq. 128,55 area già asfaltata in sede di realizzazione opere di urbanizzazione primaria dell'approvato P.L.;
- mq. 1.204,00 area lungo Via S. Mayer fino a Via Costa del Re (per una larghezza media di mt. 5,00);
- mq. 717,59 area per futura rotonda (incrocio Via S. Mayer - Via Costa del Re)
- mq. 3.300,00 area lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria, per una larghezza di mt. 10,00

mq. 5.350,14

Tali superfici sono da considerarsi approssimative e pertanto da verificare in sede di puntuale rilievo in loco e successivo frazionamento.

Le aree lungo Via S. Mayer (per il vigente Piano di Governo del Territorio) sono inserite in Zona E2 - Boschiva, soggetta a vincolo idrogeologico; quelle all'incrocio tra Via S. Mayer e Via Costa del Re, sono invece destinate a Standard, soggette a P.I.F. ed inserite in vincolo idrogeologico; quelle lungo Via Costa del Re fino a Via della Stria, sono inserite in Zona E2 - Boschiva ed in particolare in fascia di rispetto stradale.

Tali aree, aggiuntive rispetto a quelle previste dai precedenti Artt. 6 e 9, vengono cedute (con rinuncia espressa della Proponente al diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari), all'atto della stipula della presente Convenzione, opportunamente pulite da sottobosco ed eventuali alberi morti, previo frazionamento.

Art. 13. Procedura e tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione del parcheggio ad uso

pubblico (Via Roncaccio).

Per l'esecuzione delle opere di competenza della Proponente (opere di urbanizzazione primaria e realizzazione nuovo parcheggio ad uso pubblico in Via Roncaccio), e da questa direttamente eseguite in quanto funzionali all'intervento ai sensi dell'Art. 16 D.P.R. 380/01 e s.m.i., dovranno essere presentati al Comune i relativi progetti per l'ottenimento dei rispettivi Titoli Abilitativi, a titolo gratuito, per l'esame e l'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami la Proponente dovrà sottostare purché siano rispettosi delle norme stabilite dalle Leggi vigenti, dai Regolamenti comunali e dalla presente Convenzione.

I lavori inerenti le opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione del nuovo parcheggio ad uso pubblico in Via Roncaccio, dovranno essere eseguiti dopo la stipula della presente Convenzione (entro 36 mesi dalla data di approvazione del P.I.I. in Consiglio Comunale); essi dovranno altresì essere eseguiti sotto la vigilanza di un Tecnico abilitato incaricato dalla Proponente.

I collaudi finali dei lavori, sono riservati all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di attuazione delle opere e servizi, in sostituzione della Proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando Essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

Le opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione del nuovo parcheggio ad uso pubblico previste dal presente P.I.I., dovranno essere eseguite ed ultimate nel rispetto delle seguenti scadenze:

Descrizione dei lavori	Data di ultimazione
Opere di urbanizzazione primaria + realizzazione del nuovo parcheggio ad uso pubblico	Entro mesi 36, dalla data di approvazione del P.I.I. in Consiglio Comunale

In ogni caso l'utilizzo e l'agibilità anche parziale degli edifici realizzandi, è subordinata al completamento, collaudo e consegna al Comune di tutte le suddette opere poste a carico della Proponente con la presente Convenzione.

Le opere dovranno avere i requisiti previsti dalle disposizioni di legge vigenti ed essere conformi alle norme relative al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Comune si riserva l'accettazione delle opere realizzate soltanto dietro favorevoli Collaudi.

Rimangono a carico del Comune le spese per i Collaudi finali ed in corso d'opera; in questo caso il nome del Tecnico incaricato verrà tempestivamente comunicato alla proprietaria.

Il Comune si impegna ai Collaudi finali delle opere tramite l'Ufficio Tecnico Comunale, entro 90 giorni dalla comunicazione di fine lavori.

Qualora il Comune non provveda a nominare il Tecnico collaudatore entro tale termine, la scelta del Professionista cui affidare le operazioni di collaudo, potrà essere effettuata dalla Proponente.

Il Comune si impegna ad approvare i collaudi predisposti dalla Proponente entro il termine massimo di 45 giorni dal deposito dei collaudi stessi, rilasciando i relativi Certificati.

Decorso tale termine di 45 giorni, senza che il Comune abbia evidenziato per iscritto eventuali difetti dell'opera, le opere si intenderanno positivamente collaudate.

Entro 30 giorni dal rilascio del/dei Certificato/i di collaudo o decorso il termine di cui al precedente paragrafo, le opere verranno consegnate al Comune, mediante apposito Verbale da sottoscrivere tra le Parti e da quel giorno la manutenzione delle opere medesime, ed anche ogni responsabilità, passeranno in carico al Comune.

Nell'esecuzione delle opere sopraindicate, il Proponente osserverà le disposizioni della normativa vigente in materia di appalti pubblici.

Art. 14. Altre spese relative alle opere ed agli allacciamenti.

La Proponente riconosce che da tutti gli oneri sopra specificati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, del parcheggio ad uso pubblico e di quant'altro, sono esclusi gli 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 della Proponente.

La Proponente è tenuta, fin d'ora, a consentire l'istituzione delle servitù di elettrodotto, gasdotto, acquedotto, fognatura e canalizzazioni per telefono e trasmissioni dati, ove occorran, sulle aree oggetto di intervento.

L'ubicazione delle servitù dovrà essere concordata tra la Proponente e le aziende erogatrici, in modo da non pregiudicare l'attuazione dei vari interventi edilizi.

L'edificazione di quanto previsto all'interno dell'Intervento "A" (Sotto-Lotto 1 e Sotto-Lotto 2), potrà avvenire per stralci successivi di intervento.

Art. 15. Norme particolari che regolano il Programma Integrato di 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 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, nonché della normativa e delle previsioni del presente Programma integrato di Intervento, con le modalità e nei tempi previsti dal precedente Art. 3.

In particolare, per le strutture presenti all'interno dell'Intervento "A" con presenza di Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), bisognerà ottenere (prima di qualsiasi Pratica Edilizia) le relative Autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

Al momento della richiesta alla Regione dell'Autorizzazione per il disboscamento, dovrà essere predisposto anche il "progetto di compensazione" forestale e quindi, dalla Proprietà, dovranno essere affrontati tutti i relativi costi compensativi.

La Proponente dichiara che, nella redazione del progetto di Programma Integrato di Intervento oggetto della presente Convenzione, sono stati considerati i diritti di terzi eventualmente implicati ed implicabili e di conseguenza dichiara di assumersi le responsabilità di rispondere alle conseguenze che dovessero eventualmente derivare.

I parcheggi esterni lungo Via Mayer, sono realizzati in ottemperanza alla L.N. N. 122/89 (e successive modificazioni/integrazioni) e verranno asserviti (non ceduti) ad uso pubblico.

Le spese di costruzione e della successiva manutenzione dei parcheggi esterni, rimarranno quindi a carico della Proponente.

Anche in caso di realizzazione parziale della volumetria (SLP) prevista dal Programma Integrato di Intervento oggetto della presente Convenzione, la Proponente dovrà aver eseguito interamente tutte le opere previste ai precedenti Artt. 5 e 8, nel rispetto dei termini stabiliti al precedente Art. 13. Ai sensi dell'Art. 14, comma 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 N.

12 e s.m.i., non necessita di approvazione di preventiva Variante, la previsione, in fase di esecuzione, di modificazione planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Fermo restando tutto quanto sopra, all'interno del Sotto-Lotto 1 è prevista la possibilità di mutare la destinazione dei due corpi di fabbrica residenziali per anziani autosufficienti (A e B), a seconda dell'effettiva necessità territoriale e, soprattutto, a seguito di nuove sopraggiunte disposizioni regionali in materia di destinazioni residenziali (Mini-Alloggi protetti, C.A.S.A., o altro).

Potranno altresì essere apportate modifiche ai previsti prospetti, in quanto indicativi.

L'edificazione di quanto previsto all'interno dell'Intervento "A" (Sotto-Lotto 1 e Sotto-Lotto 2), potrà avvenire per stralci successivi di intervento.

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

La Proponente, qualora proceda all'alienazione delle varie aree, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola che dovrà essere specificamente approvata dagli eventuali 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. _____ e si obbliga a rispettarle", venendo meno il vincolo di solidarietà passiva tra dante causa e avente causa per tutte le obbligazioni regolate dalla presente Convenzione.

Qualora l'atto di alienazione totale o parziale fosse stipulato prima del rilascio / perfezionamento dei Titoli Edilizi Abilitativi agli interventi oggetto della presente Convenzione, i suddetti Titoli Abilitativi dovranno essere intestati direttamente al soggetto subentrante.

Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio / perfezionamento dei Titoli Edilizi Abilitativi, gli stessi dovranno essere tempestivamente volturati, o dovrà essere comunicato il subentro a favore dello stesso subentrante.

Art. 17. Garanzia degli immobili.

Le aree cedute per urbanizzazione primaria e per il nuovo parcheggio ad uso pubblico in Via Roncaccio, di cui ai precedenti Artt. 6 e 9, come illustrato nella Tav. n. 39 del Programma Integrato di Intervento, vengono trasferite al Comune libere da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri reali di qualsiasi genere.

Ugualmente dicesi per le aree cedute per standard qualitativo, di cui all'Art. 12 (Tav. n. 44).

La Proponente dichiara espressamente di rinunciare, per gli obblighi assunti nella presente Convenzione, ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Art. 18. Foro competente.

Ogni controversia relativa all'esecuzione e interpretazione della presente Convenzione sarà rimessa alla competenza del T.A.R. Lombardia - Milano.

Art. 19. Spese.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente Convenzione, si convengono a carico della Proponente, che invoca tutte le agevolazioni vigenti.

Art. 20. Garanzie finanziarie.

La Proponente costituisce e consegna al Comune contestualmente alla stipula della presente Convenzione, quale garanzia finanziaria per

l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, idonea fidejussione (di Istituto di Credito o Assicurativo o altro da concordare preventivamente) dell'ammontare di E. 27.378,11 pari al 100% (centopercento) dell'importo relativo al costo opere di urbanizzazione primaria, avente durata di almeno 36 mesi dalla data di approvazione del P.I.I. in Consiglio Comunale (automaticamente prorogabile in caso di non realizzazione delle opere e di mancato Collaudo).

La Proponente consegna altresì al Comune idonea fidejussione (di Istituto di Credito o Assicurativo o altro da concordare preventivamente) dell'ammontare di E. 64.011,18 pari al 100% (centopercento) dell'importo relativo al costo di realizzazione del parcheggio ad uso pubblico in Via Roncaccio, avente durata di almeno 36 mesi dalla data di approvazione del P.I.I. in Consiglio Comunale (anche questa automaticamente prorogabile in caso di non realizzazione delle opere e di mancato Collaudo).

Il Comune rinuncerà alla garanzia prestata soltanto successivamente alla data di Collaudo e conseguente acquisizione delle due opere realizzate.

La Proponente riconosce che nell'eventualità di proprio inadempimento, con l'inottemperanza alla diffida comunale ad adempiere, il Comune potrà procedere all'incameramento della cauzione alle casse comunali per la esecuzione delle opere da parte del Comune.

Nel caso di non realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o del nuovo parcheggio ad uso pubblico in Via Roncaccio, o di inottemperanza alle prescrizioni tecniche impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, il Comune, previa diffida, ha facoltà di procedere direttamente alla realizzazione delle opere o di parte di esse, rivalendosi sulla Proponente per i costi effettivi sostenuti, anche per l'importo maggiore delle garanzie escusse.

Potranno essere concordate proroghe in rapporto alla consistenza e alla

modalità di esecuzione delle opere, tenuto conto dell'efficacia del Programma Integrato di Intervento.

Lo svincolo delle garanzie prestate in ottemperanza al presente accordo, sarà rilasciato da parte dell'Ufficio Tecnico comunale entro 90 giorni dall'avvenuta ultimazione, nei termini di cui al precedente art. 13.

Nel caso entro i termini stabiliti le opere non risultassero in tutto od in parte conformi alle prescrizioni tecniche o non fossero completamente ultimate, con l'approvazione del Certificato di Collaudo il Comune tratterà dalla cauzione il valore corrispondente alle opere o alle porzioni di esse non eseguite o non accettate come da verbale redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 21. Disposizioni finali.

La Proponente si impegna a presentare al Comune, per il rilascio dei relativi Permessi di Costruire o a presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il progetto di ogni singola costruzione e di qualsiasi altro lavoro attinente e a realizzare il progetto stesso, e le opere conseguenti, entro i termini stabiliti dai relativi provvedimenti autorizzativi, ai sensi della L.R. N. 12/05 s.m.i., salva l'applicazione di norme più favorevoli medio tempore intervenute.

Art. 22. Sorveglianza.

Ferme le prescrizioni di legge per la nomina dei Responsabili per Direzione Lavori, sicurezza, 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 autorizzati.

Tradate (VA),

LA PROPONENTE

.....

IL COMUNE

.....