

COMUNE DI GORNATE OLONA
(Provincia di Varese)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AREA AT1 - BICICCERA NORD

BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE

Revisione- Novembre 2017

Allegato a deliberazione c.c. n. ____ del ____
esecutiva dal ____ copia conforme

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, _____ 2017, presso il mio studio in _____, avanti a me dott. _____, notaio con residenza in _____, iscritto nel ruolo dei Distretti notarili riuniti di _____, si sono personalmente costituiti i sig.ri:

da una parte:

Arch. Marco Ernestino Lonati, nato a _____, il _____, il quale interviene non in proprio ma quale organo del

COMUNE DI GORNATE OLONA

(VA), P. IVA _____, e dichiara di agire ed in forza del decreto sindacale di nomina n. ____ del _____ ed in attuazione della deliberazione del Consiglio comunale di Gornate Olona n. ____ del _____, che - in estratto autentico - si allega al presente atto sotto la lettera 'A',

ente pubblico locale da ora anche denominato 'COMUNE' dall'altra parte:

Sig. Augusto Colombo, nato a _____, il _____, residente a _____, Via _____, n. ____, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, bensì quale amministratore delegato della società

IMMOBILIARE COLOMBO S.R.L.

corrente in Gornate Olona, Via _____, n. _____, p. IVA _____, giusti i poteri attribuitigli in conformità allo statuto societario e comunque in forza del titolo di proprietà (atto notaio _____, del _____, rep. _____: compravendita da

_____), che si allega al presente atto sotto la lettera ‘B’

--

Sig. _____, nato a _____, il _____,
residente a _____, Via _____, n. __, il quale dichiara di
intervenire al presente atto non in proprio, bensì quale
_____ della società

POLLOVO S.R.L.

corrente in Gornate Olona, Via _____, n. _____, p. IVA
_____, giusti i poteri attribuitigli in conformità allo statuto
societario e comunque in forza del titolo di proprietà (atto notaio
_____, del _____, rep. _____: compravendita da
_____), che si allega al presente atto sotto la lettera ‘C’

--

Sig. Barizza Alberto nato a _____, il _____,
residente a _____, Via _____, n. __,

da ora anche denominati ‘PARTE ATTUATRICE’

* * *

Detti comparenti, della cui identità io, Ufficiale rogante, sono certo,
di comune accordo

- dichiarano di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei
testimoni ai sensi dell'art. 48 della Legge 16.02.1913, n. 89;

- dichiarano congiuntamente di agire in vista della attuazione di un
Programma Integrato di Intervento denominato ‘AT1’, approvato dal
Comune di Gornate Olona in base alle previsioni del Piano di
Governo del Territorio vigente;

- per l'effetto, mi richiedono affinché riceva quest'atto costituente parte essenziale del suddetto PII, al quale

premettono che:

- che, i PROPONENTI sono proprietari e nella piena disponibilità delle aree site nel Comune di Gornate Olona contraddistinte in catasto al foglio 9 Mappali 3155, 3195, 3196, 3197, 1457, 3136, 734, 554, come da visure catastali allegate;

- che, in base al Piano del Governo del Territorio vigente, approvato dal Consiglio Comunale, con delibera n. 26 del 29/06/2013, pubblicata sul BURL in data 28/05/2014, le aree in questione hanno le seguenti destinazioni: Ambito Territoriale T4: Area di trasformazione AT1 - Biciccerà Nord;

- che il Comune ha approvato nel PGT vigente gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa, nell'ambito della programmazione integrata di intervento sull'intero territorio comunale e per favorire, nel pubblico interesse, proposte di intervento sull'intero territorio comunale anche di iniziativa privata, ai sensi della L.r. n. 12/2005;

- che, il Proponente ha presentato al Comune Istanza Preliminare di Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata, assunto al protocollo n. _____ in data _____, **conforme** alle prescrizioni del PGT, volta ad ottenere l'autorizzazione ad attuare le trasformazioni proposte sugli immobili di sua proprietà;

- che, il progetto di Programma di Intervento, è stato predisposto a

cura dello STUDIO TECNIO CASTELLI s.a.s., con sede in Laveno Mombello (VA), cap 21014, Via Monteggia, 38, con partita IVA e C.F. n. 02426270126, telefono 0332/651693, fax 0332/651693, e-mail info@studiotecnicocastelli.eu;

PEC: info@pec.studiotecnicocastelli.eu,;

- che, il suddetto progetto prevede la trasformazione ai fini edificatori dell'area e l'insediamento di funzioni residenziali, terziarie non commerciali e produttive;

- che, il Programma Integrato d'Intervento prevede altresì la realizzazione di opere di completamento infrastrutturale della frazione della Biciccerà, in attuazione degli obiettivi di programmazione previsti dal Piano dei Servizi del PGT e dalla Direttiva 17 del Documento di Piano;

- che, con delibera n. _____ del _____ il Consiglio Comunale ha adottato detto Programma Integrato di Intervento nonché lo schema di Convenzione;

- che, a seguito della pubblicazione del PII non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni e il PII medesimo ha ottenuto definitiva approvazione con deliberazione n. _____ del _____ di C.C., divenuta esecutiva ai sensi di legge;

- che, il PII approvato dal Consiglio Comunale con il provvedimento sopra citato è costituito dalla seguente documentazione, depositata in atti del Comune:

- _____
- _____

Nel presente atto vengono identificate le obbligazioni gravanti sulla parte attuatrice connesse all'attuazione degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento.

TUTTO CIO' PREMESSO,

a valere quale cornice convenzionale dell'attuazione del PII e ad integrazione e specificazione dei disposti di legge,

SI CONVIENE

E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte;

Art. 2 - L'attuazione del Programma Integrato di Intervento avverrà in conformità alle previsioni dello stesso ed alle norme di cui alla presente convenzione;

Art. 3 – La parte attuatrice,

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE:

a dare attuazione al Programma Integrato di Intervento, avente ad oggetto l'area descritta nelle premesse, entro il termine massimo di dieci anni, prorogabili per caso di forza maggiore per ulteriori due anni;

RICONOSCE

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE:

di realizzare le opere infrastrutturali previste e rinuncia ad ogni richiesta di restituzione delle somme versate;

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE

ad ATTUARE, entro i termini massimi previsti per l'attuazione del PII, tutte le opere di urbanizzazione primaria identificate dal PII e precisamente finalizzate alla:

- a. formazione di viabilità di collegamento tra la via dei Platani e la Via Asiago completa di marciapiede, pista ciclabile e doppio filare alberato;
- b. realizzazione delle infrastrutture di rete;
- c. realizzazione di parcheggi pubblici per n. 80 posti auto;

le predette opere costituiscono urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della l. 29 settembre 1964, n. 847, e sono direttamente connesse all'intervento urbanistico;

la società attuatrice curerà la realizzazione di tali opere, di valore inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;

il soggetto attuatore dovrà curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta;

alle predette opere è attribuito un valore determinato sulla base del computo metrico allegato pari a **770.000 euro**;

ad esito del collaudo, le predette opere, passeranno definitivamente in proprietà del Comune unitamente ai sedimi di:- sede viaria, - aree a parcheggio;- marciapiedi, - pista ciclabile, così come individuati negli allegati progettuali per un area totale pari circa mq 5.258,5. Per quanto riguarda il sedime delle aree verdi, queste rimarranno di

proprietà delle parti attuatrici ma concesse in uso pubblico con manutenzione perpetua a carico dei soggetti attuatori.

la parte attuatrice, prima dell'inizio dei lavori relativi alle suddette opere, si impegna ad effettuare verifiche tese alla verifica della capacità dell'acquedotto esistente al soddisfacimento dei novi carichi insediativi previsti. In caso di comprovata necessità si impegna ad eseguire tutti gli interventi necessari per l'adeguamento degli impianti.

La parte attuatrice, a garanzia della corretta esecuzione delle opere sopra descritte, ha stipulato in data _____ con la Soc. Banca _____, una polizza fidejussoria (polizza n. 1), regolarmente consegnata all'amministrazione, con le seguenti caratteristiche:

- importo garantito: euro _____;
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma II, del Codice Civile;
- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del beneficiario;

tale polizza verrà svincolata – unicamente in seguito a formale atto del comune – solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra*, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali;

per l'ipotesi di inadempimento nella formazione delle opere e nella cessione delle aree, la società attuatrice autorizza - senza riserve e con

rinuncia preventiva ad ogni eccezione – l'amministrazione a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno ed assente altresì – rimossa ogni riserva – a consentire in tal caso l'esecuzione degli interventi direttamente da parte dell'amministrazione, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse;

la parte attuatrice garantisce che le aree cedende sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non apparenti (ad esclusione di servitù per sottoservizi quali reti ed impianti tecnologici), da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie;

per l'ipotesi di inadempimento o ritardo nell'esecuzione delle opere, la società attuatrice autorizza - senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione – l'amministrazione a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno;

con l'esecuzione – esatta e tempestiva – delle obbligazioni infrastrutturali *ut supra*, la società attuatrice assolve agli oneri di diritto pubblico derivanti dall'approvazione del PII e garantisce il proprio apporto alla implementazione del patrimonio di dotazioni collettive costituenti la città pubblica, garantendo che il carico insediativo indotto delle funzioni insediande non abbia a scaricarsi sulla collettività;

le parti si danno atto che il valore delle cessioni ed infrastrutturazioni sostenute dalla società attuatrice supera il valore delle aree che la parte privata avrebbe dovuto cedere nella prospettiva dello standard quantitativo-parametrico;

Art. 4 - L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e contributo costo di costruzione sono così determinati:

- gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti ammontano complessivamente a **€ 299.311,81** così ripartiti:

oneri di urbanizzazione primaria	€ 146.505,52
oneri di urbanizzazione secondaria	€ 150.244,33
smaltimento rifiuti	€ 2.561,96

- il contributo sul costo di costruzione viene preliminarmente determinato in € 346.315,40 che dovrà essere incrementato proporzionalmente del 5% per le sole superfici ricadenti in aree agricole nello stato di fatto *ex art. 43 comma 2 bis LR 12/05* e pertanto complessivamente stimato in € 352.566,37.

Le opere infrastrutturali previste all'art. 3 verranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria e dal Contributo sul Costo di Costruzione e pertanto verrà versata in numerario Comunale la somma pari ad € 159.057,27 e corrispondenti a: oneri di urbanizzazione secondaria, oneri di smaltimento rifiuti, maggiorazione del contributo sul costo di costruzione *ex art 43 LR 12/05* ed eventuale quota del contributo costo di costruzione eccedente il valore delle opere di interesse pubblico.

Il valore complessivo delle opere realizzate e del contributo versato è pari ad € 929.057,27.

Art. 5 - Rimangono a carico della Parte attuatrice, anche ai sensi dell'art. 94-bis della l.r. 12/2005, tutte le opere previste nel Programma Integrato di Intervento e quelle di sistemazione delle aree di proprietà privata e di allacciamento degli edifici alle reti dei servizi comunali previste nei progetti che la stessa Società ha presentato con il Programma Integrato di Intervento; per quanto concerne gli allacciamenti alla rete della fognatura comunale, sarà assicurata la conformità degli scarichi alle disposizioni vigenti, con costi di allacciamento a carico della Società attuatrice.

Art. 6 - Per dare attuazione agli interventi previsti, la parte attuatrice, in seguito alla approvazione del Programma Integrato di Intervento ed alla stipula della relativa Convenzione, è tenuta a presentare al Comune richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o SCIA/CILA per ogni singolo progetto con il quale si intende programmare la realizzazione delle previsioni del P.I.I., corredata dalla correlativa autorizzazione paesaggistica comunale. Le variazioni planivolumetriche apportate durante la fase di presentazione dei progetti edilizi non necessiteranno di approvazione di variante come indicato all'art. 14, comma 12, L.R. 12/05.

Art. 7 - In sede di progettazione esecutiva, dovranno essere rigorosamente rispettati i criteri che hanno condotto l'amministrazione ad un giudizio di ammissibilità della proposta progettuale.

Art.8 - Ai sensi e per gli effetti dell'art 11, comma 5, L.R. 12/05 è attribuito un bonus in termini di SLP oltre quanto già consentito pari a massimo il 15% ottenuto al raggiungimento delle seguenti classi energetiche:

Classe A4 = + 15% della slp ammessa

Classe A3 = + 10% della slp ammessa

Classe A2 = + 7% della slp ammessa

Classe A1 = + 5% della slp ammessa

Art.9 - La Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: *"L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Gornate Olona in data rep. n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del programma integrato di intervento nei confronti del Comune di Gornate Olona, in solido con la parte venditrice"*. Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, la Parte attuatrice rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

Art. 10 - Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della parte attuatrice.

Art.11 - Tra il Comune e la parte attuatrice si conviene che la presente convenzione ha validità di anni dieci a partire dalla data della sua stipulazione. Al riguardo, la parte attuatrice dà atto e riconosce che l'esatta osservanza degli impegni con essa assunti costituisce il presupposto necessario per il riconoscimento e mantenimento dell'agibilità delle strutture da realizzarsi in attuazione del Programma Integrato di Intervento;

ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le parti e approvata dal competente organo del Comune;

per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del Piano di Governo del Territorio e del Regolamento Edilizio ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

Art.12 - Le parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta *ex lege* alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Art.13 - Le parti rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e, in possesso dei requisiti di legge come esse mi affermano, dispensano me Ufficiale Rogante dalla lettura di tutti gli allegati, dichiarandomi di ben conoscerne i contenuti e confermandomi che sono effettivamente allegati alla presente convenzione e ne fanno parte integrante le deliberazioni e gli elaborati del progetto di

Programma Integrato di Intervento sotto elencati, debitamente sottoscritti dai contraenti, e da me Ufficiale Rogante:

Letto, approvato e sottoscritto, in _____

Il Comune

La parte attuatrice