

Comune di
CASATENOVO
97516 - C.0043-11-2017-10-04 - 0019774
Prot. Generale n. 0010774 A
Data 04/10/2017 Ora 09.06
Classif. 8-2-0



Egregio Sig.
SINDACO
Comune di Casatenovo

Giussano, 03/10/17

P.I.I. CENTRO URBANO DI CASATENOVO SUB COMPARTO 3

Egregio Signor Sindaco,
allegata alla presente trasmettiamo:

- copia cartacea della relazione aggiornata con ultime modifiche concordate;
- copia completa degli elaborati relativi al P.I.I. di cui all'oggetto su supporto informatico contenente la relazione di cui sopra.

Distinti saluti
Arch. Giuseppe Tremolada

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA
GIUSEPPE
TREMOLADA
ARCHITETTO

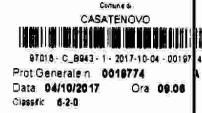
STUDIO AR.CO ARCHITETTURE COSTRUITE
di Renzo Ascari e Giuseppe Tremolada Architetti Associati
Via Pontida, 72 - 20833 Giussano (MB) - Tel. 0362 354308 - Fax 0362 354708
starco@tin.it - www.studioarco.info - C.F. 09384920154 - P.I. 00956570964



COMUNE DI CASATENOVO
 Provincia di Lecco
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
P.I.I. CASATENOVO CENTRO

PROPRIETARIO

DEVERO COSTRUZIONI S.p.a.
 Strada provinciale per Villasanta n° 17 - VIMERCATE

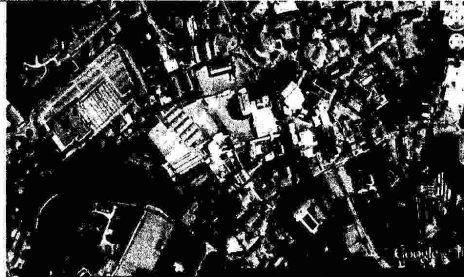


OGGETTO

SUB COMPARTO 3



STUDIO AR.CO ARCHITETTURE COSTRUITE
 di Renzo Ascari e Giuseppe Tremolada Architetti Associati
 Via Pontida, 72 - 20833 Giussano (MB) - Tel. 0362 354308 - Fax 0362 354708
 starco@tin.it - www.studioarco.info



IL PROGETTISTA
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
 PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
 CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
 DI MONZA E DELLA BRIANZA
 GIUSEPPE
 TREMOLADA
 ARCHITETTO

LA PROPRIETA'

DEVERO COSTRUZIONI S.p.a.
 20059 VIMERCATE
 Strada Provinciale per Villasanta n° 17
 Tel. 0391.641404

IL SINDACO _____

IL SEGRETARIO _____

adottato dal C.C. con delibera n° _____ in data _____

approvato dal C.C. con delibera n° _____ in data _____

DISEGNO

SCALA DATA

N° TAVOLA

SUB COMPARTO 3
 Schema di convenzione

OTTOBRE 2017/2
 OTTOBRE 2017/1
 SETTEMBRE 2017
 GIUGNO 2017
 DICEMBRE 2016

31

COORDINATORE PROGETTISTA

REDAZIONE DISEGNO

CODICE

FILE



**BOZZA DI CONVENZIONE UNICA PER GLI OPERATORI.
ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)
DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PER LA
RILocalIZZAZIONE DEGLI STABILIMENTI VISMARA IN
CASATENOVO.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..., il giorno

(...)

in ..., nello studio in ... n. ...

Avanti a me, ..., notaio in ..., iscritta al Ruolo del
Distretto Notarile di ...,

sono comparsi:

- nato a ... il ..., residente a ..., Via ..., codice fiscale
...,

il quale interviene al presente atto non in proprio ma in
qualità di Responsabile del Servizio ..., nominato con
decreto sindacale n. ... del ... e come tale in
rappresentanza del:

"**COMUNE DI CASATENOVO**" con sede in Casatenovo (LC),
Piazza Repubblica n. 7, codice fiscale 00631280138,
in esecuzione della Deliberazione Consiglio/Giunta
Comunale n. ... del ... (**delibera di approvazione del PII**),
che in copia conforme si allega al presente atto sotto la
lettera "**A**";

- VERDERIO ROBERTO nato a VIMERCATE il 01.03.1949,
residente a ..., Via ..., codice fiscale VRDRRT49C01M052U,
il quale dichiara di intervenire al presente atto non in
proprio, ma in rappresentanza delle società:

= "**DEVERO COSTRUZIONI SPA**", con sede in VIMERCATE, Via
STRADA PROVINCIALE PER VILLASANTA N. 47, CF 02311390963 in
forza dei poteri a lui conferiti con procura speciale
autenticata ... e che si allega al presente atto sotto la
lettera "**B**",

in qualità di soggetto sottoscrittore dell'Accordo di
Programma e proprietaria delle aree comprese nel **Comparto
n. 3** e di seguito denominata "Attuatrice";

Detti comparenti, della cui identità personale io
notaio sono certo,

P R E M E S S O

- che la Società **DEVERO COSTRUZIONI** ha la piena proprietà
delle aree comprese nel perimetro del **Programma Integrato
di Intervento (Comparto n. 3)**, di cui alla presente
Convenzione, contraddistinte nel **Catasto dei Terreni del
Comune di Casatenovo** al foglio n. **1** mappali:

8892-8893-4303-3968

Nei confini: mappali ...;

nord - mapp. 4395; 3920; 3973; 8894

ovest - mapp. 8570; 8571; 290

sud - Via Greppi

est - mapp. 5670; 3504

- che la Regione con D.G.R. 17470 del 17/05/2004, ha
promosso l'Accordo di Programma, "finalizzato alla
rilocalizzazione degli impianti produttivi della Soc.

DEVERO COSTRUZIONI SPA
20138 VIMERCATE (LC)
Sindaco Provisore (C.F. n. 03974660201)
tel. (039) 861401

Vismara s.p.a. ed al contestuale recupero urbano del comparto ubicato nel centro abitato di Casatenovo" (di seguito: Accordo di Programma), individuando tra i soggetti sottoscrittori l'accordo, oltre al Presidente della Giunta Regionale e l'Assessore al Territorio e Urbanistica, anche il Presidente della Provincia di Lecco ed il Sindaco del Comune di Casatenovo;

- che il 21 dicembre 2007, il Presidente della Regione Lombardia, l'Assessore Regionale al Territorio e Urbanistica, il Presidente della Provincia di Lecco e il Sindaco del Comune di Casatenovo, hanno sottoscritto l'Accordo di Programma;

- che il 3 marzo 2008, è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia il Decreto dell'Assessore Regionale al Territorio e Urbanistica, n. 1686 del 25 febbraio 2008, di approvazione dell'Accordo di Programma, attivando la variante urbanistica necessaria alla sua completa attuazione;

- che il 15 maggio 2008 la Società Vismara ha presentato una richiesta di variante al perimetro del comparto di rilocalizzazione in località Sant'Anna per la realizzazione di un centro logistico, portando la superficie complessiva del Comparto di rilocalizzazione a circa 46.000m²;

- che il 2 maggio 2011 è stata sottoscritta la variante all'Accordo di Programma dall'Assessore al Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia dal Presidente della Provincia di Lecco e dal Sindaco del Comune di Casatenovo;

- che il Consiglio Comunale di Casatenovo, con deliberazione n. 34 del 11 maggio 2011 ha ratificato l'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

- che con decreto dell'Assessore Regionale del 24 maggio 2011, n. 4699 è stata approvata definitivamente la variante all'Accordo di Programma;

- che il Decreto è stato pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 21 del 27 maggio 2011, rendendo efficace la variante urbanistica per l'ampliamento del comparto di rilocalizzazione il località Sant'Anna;

- che l'Accordo di Programma prevedeva, come evidenziato dalla delibera regionale di promozione, la rilocalizzazione degli impianti produttivi e il contestuale recupero urbano del Comparto ubicato nel Centro abitato di Casatenovo, vale a dire l'area già occupata dagli stabilimenti, prevedendo la riqualificazione urbanistica per "un riordino funzionale

e strutturale dell'abitato con la pianificazione di funzioni compatibili con le destinazioni residenziali e l'inserimento di funzioni pubbliche a servizio della cittadinanza". Nella variante al PRG vennero individuati, pertanto, due comparti: uno di "Rilocalizzazione", in località Sant'Anna di Campofiorengo, per la realizzazione del nuovo stabilimento, attraverso un piano attuativo comunale e uno di "Riqualificazione" coincidente con l'intera area occupata dagli stabilimenti produttivi della Vismara e della Vister e comprendente anche alcune aree libere circostanti nonché alcune proprietà comunali, da attuare con un Programma Integrato di Intervento comunale, secondo le linee guida approvate dal Consiglio Comunale;

- che, a seguito dell'approvazione definitiva dell'Accordo e dell'efficacia assunta dalla variante urbanistica, sono stati rilasciati i necessari permessi per la costruzione del nuovo Stabilimento;

- che l'intero complesso produttivo è stato completato consentendo il trasferimento degli impianti dando così attuazione alla prima parte dell'Accordo riguardante il Comparto di Rilocalizzazione (ambito di rilocalizzazione dell'attività produttiva);

- che, in base alle disposizioni dell'Art. 3 delle NDA del Documento di Piano e d31 successivo Art. 3 della presente convenzione, alla Società "DEVERO COSTRUZIONI SPA" risulta da oggi assegnata una volumetria complessiva realizzabile pari a 10.000 mc (al netto della volumetria di competenza comunale);

- che a seguito del ricorso straordinario al presidente della Repubblica proposto da Immobiliare Casatenovo s.r.l. il Consiglio di Stato ha espresso parere favorevole all'annullamento "in parte qua" della delibera del Consiglio comunale di Casatenovo 18 giugno 2013, n. 31 (recante approvazione del Piano di governo del territorio del Comune di Casatenovo) e del parere di compatibilità sul medesimo Piano espresso dalla Provincia di Lecco (cfr. Cons. Stato, sez. I, parere 25 novembre 2015, n. 3152/2015), successivamente recepito nella decisione sul ricorso straordinario;

- che in seguito a tali accadimenti e considerata la persistente crisi del settore immobiliare, anche alla luce di quanto emerso nei numerosi incontri tra le parti interessate alla presentazione del progetto di Programma integrato di intervento, tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti hanno convenuto sull'opportunità di consentire l'attuazione del comparto attraverso la presentazione di quattro distinti Programmi integrati di intervento, riferiti alle singole proprietà interessate, anziché di un unico Programma integrato di intervento, il

DEVERO COSTRUZIONI SPA
2003 - VIA S. GIUSEPPE (MI)
36063 - CASATENOVO (VI) - PIAZZA
17
Tel. (0437) 861406

tutto nel rispetto delle nuove Linee guida e del cronoprogramma, condivisi dai proprietari interessati all'attuazione nella seduta della Segreteria tecnica del 27 settembre 2016;

- che le suddette modifiche/integrazioni dell'Accordo di programma, non comportando alcuna variante urbanistica tale da determinare una "variante" all'Accordo stesso, ai sensi dell'art. 6, comma 9, l.r. 2/2003 sono state autorizzate dal Collegio di Vigilanza nella seduta del 13 ottobre 2016: esse hanno riguardato l'introduzione di modalità attuative più flessibili ed in particolare la suddivisione in diversi sub-comparti (successivamente denominati: comparti) coincidenti con i perimetri delle proprietà fondiarie interessate dall'Accordo di programma, sempre nel rispetto dei criteri fissati dalle Linee guida sopra richiamate;

- che in ragione di tali modifiche il comparto originario è stato suddiviso in quattro comparti (di seguito sub-comparti), di cui 3 da attuarsi con singoli programmi integrati di intervento (comparto 1: Immobiliare Casatenovo srl; comparto 2: Vismara spa; comparto 3: Devero Costruzioni spa) ed un quarto (Immobiliare Chioso srl) da stralciare semplicemente riconoscendo le volumetrie già esistenti;

- che le Linee guida per le integrazioni all'Accordo di programma, come modificate in sede di riunione del Collegio di Vigilanza del 13 ottobre 2016, statuiscono espressamente che "fatti salvi i tempi per la sottoscrizione delle convenzioni, i comparti 1, 2, 3 potranno essere attuati anche in tempi differenziati, per lotti funzionali autonomi dal punto di vista delle urbanizzazioni indispensabili definire nelle singole convenzioni";

- che le su richiamate Linee guida per le integrazioni dell'Accordo di programma, che integrano e, in parte, sostituiscono quelle già approvate con D.C.C. n. 4 del 30/01/2006 e D.C.C. n. 61 del 28/11/2006, e lo stesso Accordo di programma rappresentano parte integrante e vincolante della presente convenzione;

- che, sia per adeguare gli atti a quanto contenuto nella richiamata decisione emessa in sede di ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, sia per integrare le modalità di attuazione delle trasformazioni all'interno dell'Ambito n. 18, con D.C.C. n. ... del ... è stata approvata la Variante n. 2 al PGT, volta a conformare gli atti che lo costituiscono ai contenuti dell'Accordo di Programma;

- che le aree oggetto del Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 3) sono individuate nel vigente

Piano di Governo del Territorio, così come variato per effetto dell'approvazione della Variante n. 2 per l'adeguamento alle previsioni dell'Accordo di Programma per la "Rilocalizzazione degli impianti produttivi della società Vismara spa, con sede a Casatenovo (LC)" approvato con Decreto dell'Assessore Regionale (D.A.R.) n. 1686 del 25 febbraio 2008, pubblicato sul BURL n. 10 (serie ordinaria) del 3 marzo 2008;

- che l'Attuatrice, come meglio sopra individuata, ha definito il **Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 3)** per l'attuazione delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici generali, così come definite dall'Accordo di Programma e per le finalità dallo stesso precisate;
- che il **Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 3)** è stato definitivamente approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ... in data ...;
- che il progetto del suddetto **Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 3)**, redatto dall' Architetto Giuseppe Tremolada dello Studio Ar.co Architetture Costruite Via Pontida 72 20833 Giussano (MB), è composto dagli elaborati allegati citati nella delibera di G.C. n. ... del ... relativa all'approvazione definitiva del **Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 3)** e depositati agli atti comunali e all'art. 2 della presente Convenzione;
- che il progetto di **Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 3)** e la presente convenzione sono stati redatti in conformità alle normative vigenti e che lo stesso ha ottenuto l'Autorizzazione paesaggistica n. ... del ...;
- che le aree oggetto del presente **Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 3)** ricadono nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 art. 136, lettere b), c) e d), per efficacia del vincolo paesistico - ambientale istituito con D.M. del 13 giugno 1969;
- che per quanto riguarda gli aspetti di vincolo e tutela paesistico - ambientale di cui al punto precedente l'Attuatrice si impegna ad acquisire le relative autorizzazioni e/o pareri di competenza, per l'attuazione degli interventi edilizi previsti dallo stesso;
- che la società DEVERO COSTRUZIONI SPA, quale proprietaria delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione nonché quale utilizzatrice delle aree inserite nel **Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 3)**, ne gode la piena disponibilità; la stessa garantisce la libertà delle aree stesse da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire od impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del Piano Esecutivo;
- che l'Attuatrice dichiara di essere in grado di assumere tutti gli obblighi che derivano dalla stipulazione della presente convenzione secondo le clausole in essa contenute e come integrate ed illustrate nei documenti tecnici costituenti il **Programma Integrato**

DEVERO COSTRUZIONI SPA
20059 Casatenovo (LC)
S.p.A. - P.IVA n. 03918040361
Sede e Direzione Generale
Via Pontida 72 - 20833 Giussano (MB)
Tel. 0391 8042061

di Intervento (Comparto n. 3).

Tutto ciò premesso e confermato, i componenti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Attuazione del PII

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La previsione progettuale per le aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, in conformità alle norme e previsioni della presente convenzione nonché alle previsioni dei documenti ed elaborati tecnici costituenti il **Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 3)** richiamati in premessa.

Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, varranno le leggi, i regolamenti Comunali edilizi e di igiene e le Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

- 1 Relazione tecnica-illustrativa
- 2 Inquadramento territoriale-strumenti urbanistici-infrastrutture-sistema verde-parchi
- 3 Perimetro comparto AdP-Catastale sub comparto 3- Ortofoto - Estratto PGT
- 4 Documentazione fotografica area di intervento ed intorno urbanizzato
- 5 Planimetria e rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto
- 6 Profili stato di fatto
- 7 Analisi e strategie di progetto-Schemi delle relazioni con verde e con presistenze
- 8 Planimetria generale di progetto d'ambito
- 9 Planimetria di progetto - calcoli planovolumetrici - aree in cessione
- 9 bis Planimetria - Urbanizzazioni primarie, secondarie e standard di qualità
- 10 Planimetria piano interrato- verifica parcheggi e superficie drenante
- 11 Planimetria quote altimetriche di progetto- verifica distanze
- 12 Sezioni di progetto
- 13 Relazione opere di urbanizzazione stima sommaria
- 14 Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto-strade e parcheggi
- 15 Opere di urbanizzazione: profili altimetrici
- 16 Opere di urbanizzazione: sezioni tipo
- 17 Relazione illustrativa delle opere di fognatura e rete idrica
- 18 Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto-fognatura
- 19 Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto-fognatura
- 20 Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto-rete idrica
- 21 Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto-rete idrica
- 22 Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto-energia elettrica ed illuminazione pubblica
- 23 Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto-energia elettrica ed illuminazione pubblica
- 24 Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto-rete gas
- 25 Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto-rete gas
- Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto-rete telefonica e telematica
- 26

- 27 Relazione paesaggistica
- 27bis Quaderno delle unità di paesaggio
- 28 Verifica di compatibilità geologica
- 29 Valutazione previsionale di clima acustico ed impatto acustico
- 30 Relazione economica su fattibilità P.I.I. con cronoprogramma di attuazione e previsione di esecuzione in stralci funzionali
- 31 Schema di convenzione
- 32 Urbanizzazioni primarie e secondarie - Quadro economico
- 33 Parco Urbano - Stima sommaria delle opere
- 34 Parco urbano - Relazione di progetto

Articolo 2 - Permessi di costruire e Titoli Abilitativi

Per qualunque tipo di opera da realizzarsi nell'ambito del **PII (Comparto n. 3)**, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di attrezzature, impianti o servizi, di spazi a verde, recinzioni, o altro, l'Attuatrice richiederà i relativi Permessi di costruire o presenterà i necessari titoli abilitativi previsti dalla L.R. 12/05 e/o dal DPR 380/2001, previa acquisizione delle rispettive autorizzazioni paesaggistiche.

Come stabilito nelle "linee guida" dell'ADP, aggiornate nella seduta della segreteria tecnica del 27.09.2016, l'intervento può essere attuato per lotti funzionali, purché ciascuno dotato delle necessarie opere di urbanizzazione.

Articolo 3 - Prescrittività del PII

L'Attuatrice, per sé, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, potrà realizzare, nel rispetto della presente convenzione m³ 8500 (ottomilacinquecento) di Volumetria Lorda con destinazione residenziale, m³ 1500 (millecinquecento) di Volumetria Lorda con destinazione residenziale convenzionata, per una volumetria complessiva m³ 10000 (diecimila), **trasferita al Comparto n. 3 per effetto della "compensazione" di cui dell'articolo 3 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, come modificato dalla Variante n. 2 al PGT**, e m² 10000 (diecimila) di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e m² 201,36 (duecentounovirgolatrentasei) di parcheggi, m² 1976,95 (millenovecentosettantaseivirgolanovantacinque) per strada, marciapiede e rotonda, per una superficie complessiva di m² 12.178,31 (dodicimilacentosettantottovirgolatrentuno) comprensivo dell'acquisizione area a confine **trasferita a carico del Comparto n. 3 per effetto della "compensazione" di cui dell'articolo 3 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, come modificato dalla Variante n. 2 al PGT.** (vedi successivo articolo 5)

Le indicazioni dei documenti grafici del **PII (Comparto n. 3)** devono intendersi fissate per quanto riguarda la Volumetria

DEVERO COSTRUZIONI SPA
 20090 VIGEVANO (TV)
 Via S. Maria 17
 Tel. 0391 884061

Lorda complessivamente realizzabile, le destinazioni d'uso dei fabbricati e del suolo e l'altezza massima dei singoli fabbricati.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, anche a seguito delle prescrizioni eventualmente impartite dagli organi competenti, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

L'attuatrice, per sé, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, dando attuazione al cronoprogramma contenuto nelle Linee Guida definito nella riunione del Collegio di Vigilanza del 13.10.2016, si impegna ad avviare entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione e a completare nei sei mesi successivi, a proprie spese, le demolizioni necessarie per l'attuazione del PII.

L'attuatrice, per sé, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, dando attuazione al cronoprogramma contenuto nelle Linee Guida definito nella riunione del Collegio di Vigilanza del 13.10.2016, si impegna ad avviare entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione e a completare nei termini previsti dal Piano di Caratterizzazione, a proprie spese, le bonifiche necessarie per l'attuazione del PII.

L'attuatrice, per sé, suoi successori o aventi causa garantisce la corretta esecuzione delle demolizioni e delle bonifiche su richiamate con apposite polizze fideiussorie aventi le stesse caratteristiche specificate all'art. 13 della presente convenzione.

In ordine a tutte le attività connesse con quelle di demolizione e di bonifica vale quanto specificamente disciplinato nelle Linee Guida come modificate in sede di riunione del Collegio di Vigilanza del 13 ottobre 2016.

La mancata corretta esecuzione degli obblighi in capo all'attuatrice in ordine alle demolizioni e alle bonifiche, oltre alle conseguenze connesse con l'escussione delle polizze fideiussorie da parte del Comune di Casatenovo, comporta la risoluzione della presente convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

Si da atto che al comparto 3 non competono bonifiche e demolizioni.

Il volume di competenza comunale, pari a m³ 8.820,00, potrà essere utilizzato, anche in modo frazionato e suddiviso:

- per la realizzazione delle strutture e/o attrezzature previste come standard qualitativo(..) da parte dell'Attuatrice del PII - Comparto n..

- per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata o agevolata, con trasferimento delle Attuatrici, previa intesa e apposita convenzione, se non già prevista, anche successivamente alla stipula della presente convenzione, senza la necessità di una variante al PII.

- Per la realizzazione diretta di attrezzature pubbliche o di uso pubblico o per interventi residenziali ad esse equiparate, sulle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria o come standard qualitativo, anche successivamente alla stipula della presente convenzione, senza la necessità di una variante al PII.

Il volume totale o l'eccedenza derivante dall'utilizzo come sopra specificato, potrà essere inserito nel registro dei diritti edificatori e ceduto secondo le disposizioni regolamentari e attuative del PGT vigente al momento del trasferimento.

Articolo 4 - Verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici

Agli effetti della quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, ai sensi delle leggi e delle previsioni del PGT vigente (Documento di Piano e Piano dei Servizi), si verifica che le aree da individuare per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico sono complessivamente m² 10000 (diecimila) destinate a spazi a parcheggio e a verde pubblico e di uso pubblico, che risultano essere sufficienti rispetto al totale delle aree necessarie per soddisfare il fabbisogno minimo per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di mq 1233,21 previsto dal PGT vigente, oltre a mq 199,98 per urbanizzazione primaria.

L'Attuatrice da atto che, per effetto delle disposizioni dell'articolo 3 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, come modificato dalla Variante n. 2 al PGT, l'Attuatrice, a fronte della "compensazione" mediante l'attribuzione di una volumetria di m³ 10000 (diecimila) al Comparto n. 3, come previsto sempre dall'articolo 3 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, così come modificato dalla Variante n. 2 al PGT, individua m² 1535,56 (millecinquecentotrentacinquevirgolacinquantasei) di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, verde standard e ciclabile, m² 3344,42 (tremilatrecentoquarantaquattrovirgolaquarantadue) a verde ...) all'interno del Comparto n. 3, m² 5120.02 (cinquemilacentoventivirgolazerodue) a verde ...) all'interno del Comparto n. 1, già acquisite con atto ..., per complessivi m² 10000 (diecimila) a completo soddisfacimento della superficie non individuata all'interno del Comparto n. 2.

L'attuatrice presta idonea garanzia fideiussoria a copertura

SEVERO COSTRUZIONI SPA
Sede in Via ... (MI)
Cassa di Risparmio 17

dell'intero costo dell'area da acquisire di cui al punto f) e delle spese notarili annesse.

L'Attuatrice da inoltre atto che la superficie come sopra individuata è sottratta da quella complessivamente generata dalla volumetria assegnata al Comparto 2 così come la volumetria assegnata al Comparto 3 è sottratta dalla volumetria complessiva assegnata al Comparto 2, pertanto, le aree di cui al primo capoverso del presente articolo, necessarie per le verifiche di legge, sono già ricomprese nella stessa superficie come sopra individuata.

Articolo 5 - Cessione a titolo gratuito delle aree a destinazione pubblica - Asservimento a titolo gratuito di aree per attrezzature pubbliche e parcheggi

L'Attuatrice si impegna per quanto di rispettiva proprietà e competenza, per se e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, *viste disposizioni del precedente Articolo 4, corrispondente alla superficie trasferita a favore del Comparto n. 3 per effetto della "compensazione" di cui dell'articolo 3 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, come modificato dalla Variante n. 2 al PGT.*

- a) cedere gratuitamente al Comune di Casatenovo l'area, all'interno del perimetro di lottizzazione, contraddistinta nella planimetria in scala 1:1000 (Tav.n. 09) con retino grigio della superficie complessiva di Mq. 1.741,40 per opere di urbanizzazione primaria (sede stradale e marciapiede e rotatoria) e interessanti direttamente il Piano Integrato stesso.
- b) cedere gratuitamente al Comune di Casatenovo l'area, all'interno del perimetro del Programma Integrato, contraddistinta nella planimetria in scala 1:1000 (Tav.n. 09) con retino lilla della superficie complessiva di Mq. 201,36 (maggiore di Mq 199,98) per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici) interessanti direttamente il Piano Integrato stesso.
- c) cedere gratuitamente al Comune di Casatenovo l'area, all'interno del perimetro del Programma Integrato, contraddistinta nella planimetria in scala 1:1000 (Tav.n. 09) con retino arancio della superficie complessiva di Mq. 1.026,00 per opere di urbanizzazione secondaria (pista ciclopedonale) e interessanti direttamente il Piano Integrato stesso.
- d) cedere gratuitamente al Comune di Casatenovo l'area, all'interno del perimetro del Programma Integrato, contraddistinta nella planimetria in scala 1:1000 (Tav.n. 09) con retino verde della superficie complessiva di Mq. 832,14 per opere di urbanizzazione secondaria (verde e parcheggi).
- e) Cedere gratuitamente al Comune di Casatenovo l'area all'interno del Programma Integrato, contraddistinta nella planimetria in scala 1:1000 (Tav. n. 09) con retino verde chiaro della superficie complessiva di Mq. 3.381,00 per urbanizzazione secondaria.
- f) cedere gratuitamente al Comune di Casatenovo l'area, all'esterno del perimetro del Programma Integrato

contraddistinta nella planimetria in scala 1:1000 (Tav.n. 09) di colore verde a tratteggio della superficie complessiva di Mq. 5120,02 per saturazione standard dovuti;

Le aree di cui ai punti c), d), e), f) concorrono alla cessione di mq 10.000,00 di standard come da prescrizioni urbanistiche approvate dal collegio di Vigilanza in data 13.10.2016.

Le cessioni e gli asservimenti di cui ai paragrafi precedenti avvengono a titolo liberatorio da ogni impegno ed obbligo dell'attuatrice per le descritte causali, senza alcun vincolo di solidarietà con gli operatori del comparto 1-3 e con rinuncia da parte del Comune di Casate novo ad ogni azione di rivalsa verso l'attuatrice laddove gli operatori dei comparti 1-2 risultassero inadempienti agli obblighi assunti da ciascuno di essi singolarmente verso il Comune di Casatenovo in attuazione dell'originario accordo di programma.

Articolo 6

L'Attuatore si obbliga alla realizzazione di nuovi parcheggi per Mq 151,00 (centocinquantunovirgolazero) individuati nella tavola 09, retino colore grigio, in sostituzione dei parcheggi esistenti lungo via Chioso, su area di proprietà, ma soggetta a servitù, come da Atto Notarile del 18.07.2008 a firma del notaio Carlisi, a favore di operatore estraneo al P.I.I.

Articolo 7 - Libertà da vincoli delle aree pubbliche

L'Attuatrice garantisce la libertà delle aree da cedere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire od impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

L'Attuatrice assicura inoltre che in tale libertà le aree stesse verranno mantenute sino alla stipulazione in forma pubblica della presente convenzione e sino alle relative trascrizioni.

L'Attuatrice si obbliga a predisporre, a propria cura e spese, il tipo di frazionamento per l'esatta individuazione catastale delle aree che verranno asservite ad uso pubblico perpetuo, nei tempi utili alla stipulazione dei relativi atti.

Articolo 8 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione del Comparto n. 3 - Allacciamenti

L'Attuatrice, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a realizzare i necessari allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria:

a) condotte per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti di depurazione richiesti dalle normative vigenti ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, etc.) a servizio del Comparto, secondo le indicazioni della specifica relazione allegata e i progetti esecutivi successivamente presentati e assentiti dal Comune e dagli Enti preposti;

DEVERO COSTRUZIONI SPA
200359
SINCRONIZZAZIONE
18/10/2016
1039 (005)
17

b) condotte per l'approvvigionamento idrico fino al Comparto, i relativi impianti di sollevamento ed opere accessorie a servizio del Comparto, secondo le indicazioni della specifica relazione allegata e i progetti esecutivi successivamente presentati e assentiti dal Comune e dagli Enti preposti.

Le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione di tale intervento, limitatamente alle aree di proprietà comunale, saranno messe a disposizione dal Comune;

c) rete di distribuzione del gas metano;

d) rete di distribuzione telefonica - rete di distribuzione dell'energia elettrica con i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione;

e) canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche.

Tutte le opere di cui sopra dovranno essere eseguite nel rispetto delle eventuali prescrizioni impartite dagli enti che forniscono i servizi e/o gestiscono le reti. Pertanto, dovranno essere acquisiti i necessari pareri/autorizzazioni prima della presentazione dei progetti di cui agli articoli successivi.

Articolo 9 - Ammontare degli oneri di urbanizzazione

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento sono calcolati in via provvisoria in conformità a quanto disposto dalla G.C. con deliberazione n del in ragione di:

edifici residenziali - nuove costruzioni

urbanizzazione primaria Mc 10.000 x € mq 8 = € 86.100,00

urbanizzazione secondaria Mc 10.000 x € mq 15 = € 155.300,00

per ammontare complessivo di € 241.400,00

Tale importo sarà determinato in via definitiva all'atto del rilascio del permesso di costruire o presentazione altra modalità in vigore, in relazione all'ammontare delle tariffe in tale momento in vigore.

In relazione al disposto dell'art. 6, L.10/77 e art. 43 LR 12/2005 e s.m.i., l'intervento è soggetto all'applicazione del costo di costruzione, calcolato in relazione alle modalità e tariffe vigenti al momento del rilascio del P.C. - DIA - SCIA o altra modalità in vigore.

Articolo 10 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri

L'Attuatrice, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga inoltre a realizzare, sulle aree ricomprese nel PII (Comparto n. 3), le opere di urbanizzazione primaria, complete dei "sottoservizi" di cui all'articolo 8, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti:

a) la nuova strada di scorrimento urbano comprensiva di marciapiede (pista ciclopedonale) ed aiuola, rotatoria, sottoservizi, Enel, Telecom, rete telematica di videosorveglianza, fibra ottica, gas, acqua potabile, pubblica illuminazione, fognatura e smaltimento acque meteoriche, vasca di laminazione e cabina Enel, per un importo complessivo pari ad € 384.475,69 (trecentottantaquattromilaquattrocentosettantacinque/69) oltre imposta valore aggiunto, quantificata con i prezzi di listino delle opere edili CCIAA Milano, valido all'approvazione dei progetti esecutivi, scontati del 15%.

b) nuovo parcheggio primario (Via Chioso) per un importo complessivo pari ad € 21.914,28 (ventunomilanovecentoquattordici/28) oltre imposta valore aggiunto, quantificata con i prezzi di listino delle opere edili CCIAA Milano, valido all'approvazione dei progetti esecutivi, scontati del 15%.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previsto ammonta ad € 406.389,97 maggiore rispetto all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti pari ad € 86.100,00, come meglio dettagliato nei computi descritti negli allegati del programma integrato di intervento.

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria sotto soglia funzionali all'urbanizzazione del comparto potranno essere eseguite direttamente dall'attuatrice senza obbligo di previa gara pubblica.

Articolo 11 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri - obbligo di gara pubblica

L'Attuatrice, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga inoltre a realizzare, ai sensi dell'art. 36 D.lgs. 50/16 s.m.i., sulle aree ricomprese nel **PII (Comparto n. 3)**, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti:

1) pista ciclopedonale per un importo complessivo pari ad € 66.268,35 (sessantaseimiladuecentosessantotto/35) oltre imposta valore aggiunto, quantificata con i prezzi di listino delle opere edili CCIAA Milano, valido all'approvazione dei progetti esecutivi, scontati del 15%.

2) sistemazione a verde dell'area su via Chioso pari ad € 24.872,29 (ventiquattromilaottocentosettantadue/29) oltre imposta valore aggiunto, quantificata con i prezzi di listino delle opere edili CCIAA Milano, valido all'approvazione dei progetti esecutivi, scontati del 15%.

3) nuovo parcheggio e percorso pedonale - porte ingresso parco pari ad € 48.361,94

DEVERO COSTRUZIONI S.p.A.
Sede: Via ...
Tel. 039 ...

(quarantottomilatrecentosessantuno/94) oltre imposta valore aggiunto, quantificata con i prezzi di listino delle opere edili CCIAA Milano, valido all'approvazione dei progetti esecutivi, scontati del 15%.

4) realizzazione di percorso pedonale su via Chioso, dal parcheggio di nuova realizzazione alla via Greppi, pari ad € 4.782,99 (quattromilasettecentoottantadue/99).

5) Modellazione di area per € 11.014,43 (undicimilaquattordici/43) (quota parte per Opere di urbanizzazione secondaria relativa alla modellazione area di cui all'art. 5 f).

L'importo complessivo di tali opere di urbanizzazione secondaria prevista ammonta ad € 155.300,00, pari all'importo dovuto di € 155.300,00 come meglio dettagliato nei computi metrici descritti negli allegati del programma integrato d'intervento.

Oltre alle opere di urbanizzazione secondaria, l'operatore acquisisce area esterna al perimetro di PII per formazione parco, a completamento della superficie a standard richiesta, pari ad € 212.762,00 (duecentododicisettesessantadue/00).

L'ammontare complessivo degli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria, comprensivo di acquisizione area di cui all'art. 4 per € 212.762,00 risulta di € 368.062,00 (trecentosessantottomilasesantadue/00).

Per le opere di urbanizzazione secondaria, unitamente al progetto di fattibilità tecnico-economica, ai sensi dell'art. 1, c. 2- lett. e) del D.lgs 50/2016, dovrà essere presentato schema di contratto d'appalto e indicate il tempo massimo entro il quale dovranno essere completate le opere.

Articolo 12 - Definizione scomputo oneri primari e secondari

Il costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra indicate verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti. Il relativo computo metrico è citato nella delibera di approvazione definitiva e depositato agli atti comunali; da esso si rileva che l'ammontare dell'importo delle opere primarie da realizzarsi è di euro 406.389,97 (quattrocentoseimilatrecentottantanove/97) e quello delle opere di urbanizzazione secondaria è di euro 155.300,00 (centocinquantacinquemilatrecento/00), per un totale di euro 561.689,97 (cinquecentosessantunomilaseicentottantanove/97), mentre gli oneri di urbanizzazione da corrispondere sarebbero pari ad euro 241.400,00 (duecentoquarantunomilaquattrocento/00) - così calcolati in base alle tariffe vigenti al momento della sottoscrizione della presente convenzione, meglio

esplicitati all'art. 9.

Articolo 13 - Disposizioni generali per l'esecuzione delle opere urbanizzative

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione l'Attuatrice si impegna a presentare i progetti esecutivi agli uffici competenti per il rilascio dei necessari permessi a costruire ed autorizzazioni, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente.

L'Attuatrice si impegna inoltre ad eseguire le opere stesse nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia ed alle prescrizioni esecutive che verranno impartite dagli organi comunali, tramite imprese idonee in relazione alla loro consistenza ed aventi i requisiti previsti dalla legge. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo dovrà essere presentato congiuntamente alla richiesta del primo permesso a costruire per la costruzione degli edifici.

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui al presente articolo dovrà essere presentato entro 90 giorni dalla stipula della presente convenzione. Il RUP ha facoltà in conformità alle normative vigenti di chiedere la presentazione del solo progetto esecutivo.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle di urbanizzazione secondaria nonché quelle di urbanizzazione del comparto (articolo 8), dovrà avvenire in modo che alla ultimazione degli edifici, questi ultimi risultino provvisti di tutti i servizi di pertinenza in regolare esercizio, ciò anche per singoli lotti funzionali.

L'Attuatrice si impegna a consentire in qualsiasi momento l'accesso al cantiere, per gli opportuni controlli da parte dei funzionari del Comune ed avrà cura che tale accesso sia consentito dalle imprese appaltatrici, senza che tale sorveglianza sollevi dalla responsabilità né il direttore dei lavori, né l'Attuatrice, né le imprese appaltatrici circa la regolare esecuzione delle opere e gli eventuali danni arrecati a terzi.

Articolo 14 - Agibilità

L'attestazione, mediante segnalazione certificata, delle sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente, nonché della conformità delle opere al progetto presentato per la costruzione dei fabbricati, **anche in caso di attuazione per sub-comparti, e della loro agibilità**, potrà avvenire anche per i lotti funzionali di intervento a condizione che venga garantito che detti lotti di intervento siano dotati degli allacciamenti alle reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione necessarie alla loro corretta utilizzazione e che le opere di urbanizzazione risultino correttamente gestite e gli spazi pubblici di pertinenza aperti al pubblico a cura, spese e responsabilità

DEVERO COSTRUZIONI SPA
Sede: Via Vercelli, 141
10127 TORINO
Tel. 011/26111111

dell'Attuatrice. Tale condizione dovrà essere certificata dal direttore dei lavori a mezzo di apposito verbale di regolare esecuzione corredato da un impegno scritto dell'Attuatrice ad assumere la gestione delle opere.

Articolo 15 - Contributi di costruzione

In ordine alla quota del Contributo di Costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria l'Attuatrice si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 10-11-12 a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Gli importi riconosciuti a scomputo dovranno essere definitivamente verificati all'atto del rilascio dei permessi a costruire relativi all'edificazione, sulla base di eventuali aggiornamenti delle tariffe unitarie deliberati dal Comune e degli importi delle opere da realizzare desumibili dal progetto definitivo; ove la realizzazione delle opere comporti costi inferiori agli oneri primari e secondari determinati dal Comune, anche in relazione all'eventuale ribasso d'asta relativo alle sole opere di urbanizzazione secondaria a seguito dell'aggiudicazione dei lavori secondo le procedure di cui all'articolo 1, comma 2 - lettera e) del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, l'Attuatrice si impegna a corrispondere la differenza prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici, previa verifica della contabilità finale e completato il relativo collaudo. Al fine di tale verifica il Comune riterrà congruo l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare sulla base di computi metrici estimativi redatti dall'Attuatrice in base ai prezzi unitari del listino della Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura di Milano, vigente alla data della richiesta del permesso a costruire o alla presentazione di altro titolo abilitativo, al netto del ribasso d'asta.

Qualora l'Attuatrice dovesse sostenere oneri superiori, oltre a quanto dovuto sulla base delle tariffe Comunali, anche a quanto preventivato in sede esecutiva per effetto della rivalutazione dei prezzi unitari intercorsa, per errori ed omissioni nella progettazione, per opere necessarie all'adeguamento a disposizioni normative successivamente intervenute, nonché dovute a prescrizioni esecutive impartite dal direttore dei lavori, tali maggiori oneri rimarranno a totale carico dell'Attuatrice senza che questa possa richiedere ed ottenere rimborsi o contributi alcuni da parte del Comune.

In ordine alla quota di contributo di costruzione afferente e commisurato al costo di costruzione, il Comune di Casatenovo ritiene opportuno utilizzarla in parte, attraverso lo strumento negoziale di una compensazione parziale, al fine di poter realizzare, in modo tempestivo e proficuo, ulteriori opere di carattere

generale a vantaggio della collettività e, conseguentemente, per ottenere il massimo miglioramento possibile degli standard qualitativi complessivamente riconducibili al Programma Integrato di Intervento nell'ambito di trasformazione urbanistica per la rilocalizzazione degli stabilimenti Vismara in Casatenovo.

Conseguentemente il Comune di Casatenovo riconosce che il soggetto attuatore possa imputare a titolo di compensazione parziale dell'importo dovuto quale contributo relativo al costo di costruzione i costi di tali interventi determinati in base alla loro progettazione definitiva ed esecutiva che per il Comparto n. 3 ammontano a complessivi 33.675,40 euro.

La quota di contributo dovuto in relazione al costo di costruzione e non compensata va versata al momento del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione del titolo abilitativo.

Sulla base degli esiti della contabilità finale e del collaudo si dovrà effettuare una verifica di congruità tra le stime effettuate e i costi effettivamente sostenuti: nel caso si registrino scostamenti relativi a costi inferiori sostenuti dal soggetto attuatore ciò comporta l'obbligo gravante su quest'ultimo di versare con effetto immediato la differenza economica in forma di conguaglio al Comune di Casatenovo. Eventuali scostamenti relativi a costi superiori sostenuti dal soggetto attuatore rimangono a carico di quest'ultimo qualsiasi ne sia la causa, in virtù degli obiettivi e prevalenti interessi pubblici riconducibili alla corretta corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione, in particolare nel caso in cui, come nel caso di specie, ne sia stata autorizzata la compensazione parziale con opere.

In particolare viene compensata la quota parte della somma relativa alla modellazione del futuro parco, in eccedenza rispetto alla somma attribuita al presente PII per incidenza dell'attuazione degli standard qualitativi, come da seguente quadro:

• Quota parte standard qualitativo a carico comparto 3	
€ 1900000,00 x 5,67%=	€ 107730,00
• Opere: modellazione area futuro parco	€ 116577,32
Parcheggi via Chioso	€ 24828,08
	€ 141405,40

VERO COSTRUZIONI SPA
Via S. Maria 10
03010 Casatenovo (VT)
Tel. (039) 6630061

Quota parte da attribuire a compensazione Costo di
Costruzione

€ 141.405,40 - € 107.730,00 = € 33.675,40.

In occasione del rilascio del permesso di costruire verrà effettuato il calcolo stimato dell'intero contributo commisurato al costo di costruzione dovuto per tutti gli interventi edilizi del PII e da questo totale stimato verrà ricavata la quota percentuale relativa all'intervento di compensazione concordato, pari a € 33.675,40.

Il versamento della quota percentuale non compensata va effettuato di volta in volta, per ciascuna opera da realizzare in successione temporanea, al momento del relativo rilascio per Permesso di costruire o della presentazione del titolo abilitativo.

Gli interventi di risanamento ambientale/paesaggistico del primo lotto funzionale relativi al risanamento delle aree da destinare a parco pubblico a carico del Comparto numero 3 per il citato importo stimato di euro 33.675,40 dovranno essere ultimate entro 5 anni dalla data del rilascio del permesso di costruire relativo al nuovo edificio previsto nel programma integrato di intervento.

Articolo 16 - Standard qualitativo - Definizione - Attuazione - Garanzie economiche

In aggiunta alla dotazione minima di aree/opere per attrezzature pubbliche o di uso pubblico richiesta dalle norme di PGT in relazione alle funzioni da insediare (opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti articoli 10-11), l'Attuatrice si impegna a realizzare, ai sensi dell'articolo 90 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, uno "standard qualitativo" consistente in parcheggi per Mq. 157,00 (centocinquantasettovirgolazero) su via Chioso, individuati nella tavola 09 con retino blu e modellazione di area acquisita ed in cessione di cui all'art.6 f) per futuro parco, come meglio definito nelle tavole ... allegate al PII (Comparto n. 3).

Per l'esecuzione delle opere di cui sopra è prevista, come da specifico computo metrico allegato al PII (Comparto n. 3), una spesa di 24.828,08 (ventiquattromilaottocentoventotto/08) per parcheggio ed € 116.577,32 (centosedicimilacinquecentosettantasette/32) (quota parte modellazione area a parco), per complessivi € 141.405,40 (centoquarantunmilaquattrocentocinque/40) a fronte dei dovuti € 107.730,00 (centosetteemilasettecentotrenta/00) quale onere a carico del comparto 3 riferito alla quota parte (5,67%) dello standard qualitativo definito dall'Amministrazione Comunale a carico dei tre comparti (€ 1.900.000,00). Per la realizzazione dello "standard qualitativo"

L'Attuatrice si impegna quindi a presentare i progetti esecutivi agli uffici competenti per il rilascio dei necessari permessi a costruire ed autorizzazioni, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente.

L'Attuatrice si impegna inoltre ad eseguire le opere di cui sopra nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia ed alle prescrizioni esecutive che verranno impartite dagli organi comunali, tramite imprese idonee in relazione alla loro consistenza ed aventi i requisiti previsti dalla legge.

Il **progetto definitivo** dello "standard qualitativo" di cui al presente articolo dovrà essere presentato entro **90 giorni dalla stipula della presente convenzione**.

Il **progetto esecutivo** dello "standard qualitativo" di cui al presente articolo dovrà essere presentato **congiuntamente alla richiesta del primo permesso a costruire per la costruzione degli edifici, anche in caso di attuazione per sub-comparti**. Unitamente al progetto di fattibilità tecnica ed economica, ai sensi dell'articolo 1, comma 2 - lettera e) del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, dovrà essere presentato lo schema del relativo contratto d'appalto e indicato il tempo massimo entro il quale dovranno essere completate le opere che, in ogni caso, non potrà essere superiore alla durata del primo permesso a costruire dei fabbricati.

La **consegna** dei lavori di cui al presente articolo **dovrà precedere l'attestazione**, mediante segnalazione certificata, delle sussistenze delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente, nonché della conformità delle opere al primo progetto presentato per la costruzione dei fabbricati, **anche in caso di attuazione per sub-comparti, e della loro agibilità**.

Il completamento dello "**standard qualitativo**", essendo esso opera di interesse generale e ulteriore rispetto a quelle di urbanizzazione del Comparto n. 3, prevista in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, deve tassativamente avvenire entro il termine di cui sopra indipendentemente dal completamento degli altri fabbricati previsti nel Comparto stesso e non compresi nella prima richiesta di permesso a costruire.

Per quanto riguarda l'intervento sostitutivo del Comune in caso di ritardo nella consegna, inerzia ed inadempimento, anche parziale, nell'esecuzione delle opere costituenti lo "**standard qualitativo**", valgono le disposizioni di cui al successivo articolo 11.

Per le garanzie economiche per l'adempimento degli obblighi e degli oneri per l'esecuzione delle opere costituenti lo "**standard qualitativo**", valgono le disposizioni di cui al successivo articolo 18.

Articolo 17 - Intervento sostitutivo del Comune

L'Attuatrice, per sé, i suoi successori ed aventi causa a

LEVERO COSTRUZIONI SPA
Sede in Via ... (039) 054001

qualsiasi titolo, autorizza sin da ora il Comune di Casatenovo a sostituirla, previa messa in mora e con un preavviso di almeno 90 (novanta) giorni, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la realizzazione dello "**standard qualitativo**", qualora le stesse non venissero ultimate nel termine prescritto nei capitolati e negli allegati ai progetti di fattibilità tecnica ed economica o fossero eseguite in contrasto con i Permessi a costruire e/o autorizzazioni non contemporaneamente alla edificazione delle costruzioni. In tal caso l'Attuatrice si impegna a corrispondere al Comune, anticipatamente, l'importo previsto per i singoli lavori, nonché, a consuntivo delle spese, l'eventuale importo residuo a conguaglio e a saldo, non appena ne verrà fatta dal Comune la relativa richiesta. In caso di mancata corresponsione delle somme richieste, l'Attuatrice autorizza sin d'ora il Comune, rinunciando a qualsiasi opposizione, ad incamerare ed utilizzare le somme garantite a mezzo delle polizze fideiussorie di cui al successivo articolo 18.

Allo stesso modo, l'Attuatrice, per sé, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizza sin da ora il Comune di Casatenovo a sostituirla, previa messa in mora e con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni, nella esecuzione di quelle opere di urbanizzazione che si dovessero rendere necessarie per consentire l'edificazione sugli altri Comparti (o sub-comparti in caso di attuazione frazionata e differita nel tempo) compresi nell'Ambito di Trasformazione di cui alla presente convenzione. Anche in questo caso l'Attuatrice si impegna a corrispondere al Comune, anticipatamente, l'importo previsto per i singoli lavori, nonché, a consuntivo delle spese, l'eventuale importo residuo a conguaglio e a saldo, non appena ne verrà fatta dal Comune la relativa richiesta. In caso di mancata corresponsione delle somme richieste, l'Attuatrice autorizza sin d'ora il Comune, rinunciando a qualsiasi opposizione, ad incamerare ed utilizzare le somme garantite a mezzo delle polizze fideiussorie di cui al successivo articolo 13.

Articolo 18 - Garanzie finanziarie

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e relative alla realizzazione dello standard qualitativo l'Attuatrice, prima della stipulazione del presente atto, deve costituire cauzione mediante polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario e qualificato istituto per l'importo di 561.689,97

(cinquecentosessantunmilaseicentoottantanove/97), pari al 100% (cento per cento) dell'ammontare dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria desunti dai computi metrici allegati e mediante polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario e qualificato

istituto per l'importo di € 141.405,40 (centoquarantunmilaquattrocentocinque/40), pari al 100% (cento per cento) dell'ammontare dei costi per la realizzazione dello "standard qualitativo" in quota parte percentuale a carico Comparto 3, come da computi metrici allegati.

Per ciascuna polizza richiamata nella presente convenzione, la garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta da parte del Comune di Casatenovo.

Per ciascuna polizza richiamata nella presente convenzione, la garanzia fideiussoria può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti minimi di solvibilità di cui all'art. 93, comma 3, D. Lgs.vo 18 aprile 2016 n. 50 che si intende integralmente riportato.

Tali polizze non avranno alcuna scadenza di validità temporale e saranno dalle parti ritenute valide ed operanti fino alla restituzione degli originali corredati da nota liberatoria da parte del Comune.

Gli importi di dette fideiussioni dovranno essere adeguati al reale costo delle opere da realizzare verificato all'atto di approvazione dei progetti definitivi e potranno essere proporzionalmente ridotti in conseguenza della realizzazione delle opere stesse, fatta salva una quota pari al 10% (dieci per cento) dell'importo stesso, che verrà trattenuta dal Comune sino all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo dell'intero PII. La riduzione proporzionale verrà disposta sulla base di stati di avanzamento e certificati di regolare esecuzione redatti dal Direttore dei Lavori incaricato. Oltre a quanto già stabilito ai precedenti articoli 17 e 18, le garanzie stesse potranno essere incamerate a titolo di penale dal Comune qualora gli obblighi inseriti nella presente convenzione non vengano rispettati in tutto o in parte, fatte salve, per il Comune stesso, le altre rivalse di legge.

Le fideiussioni depositate dall'Attuatrice che successivamente abbia ad alienare i suoi beni verranno restituite alla stessa solamente dopo l'avvenuto deposito ed accettazione da parte del Comune di Casatenovo della corrispondente fidejussione da parte del subentrante.

Articolo 19 - Collaudo di Regolare Funzionalità delle Opere di Urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione e per la formazione dello "standard qualitativo", realizzate in attuazione del presente PII (Comparto n. 3), nonché tutte quelle garantite dalle fideiussioni, dovranno essere sottoposte a collaudo.

Il collaudo dovrà eseguirsi entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione delle opere comunicata dal

LEVERO COOPERAZIONI SPA
Via S. Maria 17, 20121 Milano
Stacca Tel. (02) 66-4067

Direttore dei Lavori e a seguito della presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione a firma del Direttore dei lavori attestante:

- la regolarità delle opere di urbanizzazione, dello "standard qualitativo" e delle costruzioni rispetto alle previsioni del PII,
- la conformità delle opere ai rispettivi Permessi di Costruire,
- la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti,
- la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi approvati.

Al collaudo delle opere di urbanizzazione e di quelle garantite dalle fidejussioni, da eseguirsi anche in corso d'opera, provvederà a spese dell'Attuatrice, l'Ufficio Tecnico Comunale o Tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'emissione di apposito Certificato di Collaudo di Regolare Funzionalità, che accerti la funzionalità ed idoneità all'uso delle opere di Urbanizzazione realizzate.

L'Attuatrice, per se e suoi successori ed eventi causa, si impegna a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, le documentazioni richieste per l'espletamento del servizio.

In seguito al Collaudo di Regolare Funzionalità si darà corso agli atti per l'eventuale presa in carico e gestione, da parte del Comune di Casatenovo, delle opere di urbanizzazione realizzate dall'Attuatrice.

Articolo 20 - Presa in carico delle aree standard e delle opere di urbanizzazione

La presa in carico delle aree dovrà avvenire successivamente alla ultimazione delle opere di urbanizzazione e dello "standard qualitativo" e al collaudo di cui alla presente convenzione delle opere stesse.

La presa in carico e la gestione da parte del Comune di Casatenovo delle opere avverrà entro trenta giorni dalla data della esecutività del provvedimento Comunale di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 19 della presente convenzione.

Articolo 21 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Fino alla presa in carico da parte del Comune della gestione di tutte le opere direttamente realizzate all'interno o all'esterno del PII dall'Attuatrice sulle aree di proprietà comunale o nella sua disponibilità, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzioni relative alle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico dell'Attuatrice ed aventi causa a qualsiasi titolo; è pure a carico dell'Attuatrice ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere e attrezzature come prima descritte restando il Comune di Casatenovo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed oneri in via diretta o

indiretta.

Articolo 22 - Trasferimento degli obblighi dell'Attuatrice

Tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione vengono assunte dall'Attuatrice per sé, eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo. L'Attuatrice si impegna, nel caso di trasferimento anche parziale dei terreni e dei fabbricati compresi nel PII di cui sopra, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio idonee clausole che dichiarano a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, richiamandole in forma espressa e palese, impegnandosi l'Attuatrice stessa a consegnare copia di tutti gli atti al Comune di Casatenovo, non appena registrati.

Qualora gli atti suddetti risultassero mancanti dell'espresso richiamo degli obblighi di cui alla presente convenzione, l'Attuatrice resterà obbligata in solido con gli acquirenti, nei confronti del Comune di Casatenovo, al rispetto di tutti gli impegni assunti fino alla approvazione del collaudo tecnico-amministrativo del PII ed alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune.

Articolo 23 - Validità del Programma Integrato di Intervento

Le parti prendono atto che, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, il Programma Integrato di Intervento avrà validità di 10 **anni** decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'Avviso di avvenuta approvazione e che le opere di urbanizzazione e lo "standard qualitativo" devono essere ultimate nel rispetto di quanto sancito dai precedenti articoli della presente convenzione. Decorso il termine dei 10 anni, previa eventuale concessione di proroga da parte del Comune, potranno comunque essere edificati, senza necessità di ulteriori convenzionamenti, i lotti come definiti dal Programma Integrato di Intervento che risultino non ancora edificati ma dotati di tutte le opere di urbanizzazione e dei servizi previsti, nell'osservanza comunque dei vincoli di volume edificabile, superficie lorda copribile e di distanza previsti dal Programma Integrato di Intervento ancorché decaduto. Per le parti di piano rimaste inattuate dovrà essere redatto un nuovo strumento attuativo salvo che, nel frattempo, siano variate le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico generale. La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra l'Attuatrice ed il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti.

Successivamente al positivo collaudo di cui all'art. 19 del Programma Integrato di Intervento, gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno del comparto



lottizzato, compresa la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, saranno disciplinati dalle prescrizioni specifiche di zona dello strumento urbanistico generale vigente.

Articolo 24 - Spese in attuazione della convenzione ed in generale connesse con la realizzazione del PII

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Attuatrice, che le accetta e richiede gli eventuali benefici fiscali previsti dalle norme vigenti.

In attuazione di quanto previsto dalle linee guida approvate con DCC 4 del 31.01.2006 e DCC 61 del 28.11.2006: "4. In considerazione della complessità dei problemi tecnici e giuridici comuni sia all'accordo di programma che al successivo PII che dovranno essere affrontati dal Comune nonché tenuto conto dell'interesse dei privati alla realizzazione degli interventi, i privati dovranno farsi carico delle spese dei tecnici e dei legali incaricati dal comune, da riconoscersi secondo i rispettivi vigenti tariffari", l'attuatrice si obbliga a rimborsare pro quota e senza vincolo di solidarietà con gli altri attuatori al Comune di Casatenovo entro 90 giorni dalla ricezione della richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale mediante bonifico bancario gli importi dovuti a titolo di contributo per le spese di assistenza tecnica e legale sostenuta dall'Amministrazione Comunale in attuazione della presente convenzione ed in generale per la realizzazione del P.I.I. medesimo per la quota di spettanza del 5,67% sul totale complessivo, ivi compresa IVA e Cassa Previdenza.

Le parti convengono che l'impegno di rimborso deve intendersi riferito alla quota di spettanza di Devero Costruzioni S.p.A., con esonero da ogni vincolo di solidarietà relativo a quanto debbono corrispondere gli altri operatori dei due PII ricompresi nel perimetro dell'accordo di programma (ambito di trasformazione 18) per il medesimo titolo, sia verso gli altri operatori, sia verso l'amministrazione comunale di Casatenovo, dandosi atto che i rapporti professionali e tecnici in questione hanno riguardato direttamente ed esclusivamente il Comune di Casatenovo come soggetto contraente gli incarichi di consulenza.

Articolo 25 - Trascrizioni

L'Attuatrice rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione.

L'Attuatrice autorizza la trascrizione della presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti.

Articolo 26 - Clausola di salvaguardia dagli effetti del lodo arbitrale

L'Attuatrice si impegna per sé e per i suoi eventuali aventi causa a garantire comunque l'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente convenzione, qualsiasi sia l'esito del lodo arbitrale reso nell'arbitrato in corso tra Vismara spa e Devero spa ed, in ogni caso, qualsiasi siano gli effetti anche di eventuali impugnative dello stesso.

Articolo 27 - Controversie

Eventuali controversie derivanti dall'applicazione della presente convenzione, non risolte in via amichevole, saranno deferite alla giurisdizione esclusiva del TAR Lombardia sezione di Milano.

Articolo 28 - Spese del presente atto

Le spese del presente atto, conseguenti e dipendenti sono tutte a carico dell'Attuatrice.

I comparenti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza. Del presente atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me completato su sette fogli per pagine trenta e parte della presente, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore...

Firmato ...

Firmato ...

Firmato ... notaio

DEVERO COSTRUZIONI SPA
20059 VIMERCATE (MI)
Strada Provinciale per Villasanta 17
Tel. (039) 6614041

