



COMUNE DI CASATENOVO

Provincia di Lecco

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 162 DEL 28/09/2018

Proposta n. 220 / 2018

Oggetto: ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) COMPARTO N. 2 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ADP PER LA RILOCALIZZAZIONE DEGLI STABILIMENTI VISMARA - ADT 18 - IL CENTRO.

L'anno **2018** addì **28** del mese di **Settembre** alle ore **20.30** nella sede Comunale di Casatenovo.

Previo espletamento delle formalità prescritte dallo Statuto, convocata la Giunta Comunale, sono intervenuti i Signori:

All'appello risultano:

Nome e cognome	Qualifica	Presente
GALBIATI FILIPPO	Sindaco	SI
COMI MARTA	ViceSindaco	SI
CRIPPA FABIO	Consigliere_Ass	NO
BRAMBILLA DARIO	Assessore esterno	SI
PIROVANO GUIDO	Assessore esterno	SI
PICCHI MARTA	Consigliere_Ass	SI

Presenti: 5 Assenti: 1

Assiste il Segretario Generale **MENDICINO GIUSEPPE**

Il Sig. **GALBIATI FILIPPO**, Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta, per la trattazione della seguente pratica segnata all'ordine del giorno.

**Oggetto: ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) COMPARTO N. 2
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ADP PER LA RILOCALIZZAZIONE
DEGLI STABILIMENTI VISMARA - ADT 18 - IL CENTRO.**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso 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. 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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);
- 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 ha

annullato il piano di governo del territorio nella parte in cui non richiamava integralmente tutti i contenuti urbanistici dell'accordo di programma

- 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 tre distinti Programmi integrati di intervento, riferiti alle singole proprietà interessate, anziché di un unico Programma integrato di intervento, con stralcio di un quarto lotto di proprietà della società Immobiliare Il Chioso srl, il 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;

- 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 della legge regionale della Lombardia 2/2003 sono state autorizzate dal Collegio di Vigilanza nella seduta del 13 ottobre 2016, riguardando 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;

- 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 programma integrati di intervento (comparto 1: Immobiliare Casatenovo srl, comparto 2: Vismara / Ferrarini spa e comparto 3: DEVERO Costruzioni spa) ed un quarto (Immobiliare Il Chioso srl) da stralciare semplicemente riconoscendo le volumetrie già esistenti

- 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 e 3 potranno essere attuati anche in tempi differenziati, per lotti funzionali autonomi dal punto di vista delle urbanizzazioni indispensabili definite nelle singole convenzioni";

- 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;

- 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. 35 del 24 maggio 2017, è stata approvata la Variante n. 2 al PGT, volta a conformare gli atti che lo costituiscono ai contenuti dell'Accordo di Programma, divenuta efficace a seguito dell'avviso pubblicato sul BURL, serie Inserzioni e Concorsi n. 28 del 12 luglio 2017;

- le aree oggetto del Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 1) sono individuate nell'Ambito di Trasformazione n. 18 - Il Centro - del Documento di Piano del 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;

Dato atto 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, oltre a statuire quanto già riportato nelle premesse di cui sopra, stabiliscono le seguenti regole per la formazione dei PII:
- *Suddivisione del Comparto in quattro Comparti: Comparto 1 – Immobiliare Casatenovo, Comparto 2 – Vismara/Ferrarini, Comparto 3 Immobiliare DEVERO, Comparto 4 – Immobiliare Il Chioso (come già precisato).*
- *Assegnazione ai Comparti 1 e 2 delle volumetrie come originariamente suddivise, al Comparto 4 (Il Chioso) viene riconosciuta la volumetria esistente e viene sottratto dall'obbligo di formazione del PII. Provvisoriamente al Comparto 3 non viene assegnata alcuna volumetria.*
- *Sottrazione, in quote proporzionali ai volumi assegnati, della "volumetria per la struttura pubblica" di cui al punto 1) del punto 2) delle Linee Guida (5% della volumetria complessiva = 8.820 m³). La "sottrazione" è finalizzata esclusivamente al calcolo delle aree per attrezzature pubbliche al netto del volume che rappresenta già una "struttura pubblica" che potrà essere legittimante collocato su un'area tra quelle previste in cessione.*
- *Ridistribuzione della volumetria ai Comparti 1 e 2 al netto della "volumetria per la struttura pubblica".*

- Per conservare l'impianto urbanistico derivante dagli studi promossi dall'Amministrazione Comunale si confermano: il tracciato stradale principale (soluzione "a raso" con Via Don Rossi, con una eventuale leggera modifica per dare una forma "regolare" all'area di intervento del Comparto 3¹), lo schema fognario, la piazza nella zona indicata dal masterplan e il "parco urbano" nella zona centrale del Comparto originario, a ridosso dei limiti di proprietà dei Comparti 1,2,3 (uno schema di massima si potrà, eventualmente, allegare alla nuova scheda d'ambito del Documento di Piano della necessaria variante al PGT).
¹-Lo spostamento del tracciato stradale lungo il confine dei comparti non è praticabile per due motivi: il primo legato alla necessità di accedere ai parcheggi della biblioteca (sul prolungamento della Via Chioso) con collegamento diretto alla rotonda, il secondo legato al progetto di localizzazione del parco urbano al centro dell'area.
- I parametri edilizi rimangono quelli previsti dalla Variante al PRG generata dall'AdP.
- I parametri urbanistici per la determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei parcheggi pubblici sono quelli del Piano dei Servizi del vigente PGT.
- Cessione delle aree per la realizzazione del tracciato stradale in base alle superfici ricadenti nei Comparti.
- Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico in modo autonomo e per le quantità derivanti dalle volumetrie rispettivamente assegnate, all'interno dei singoli Comparti.
- Possibilità di "monetizzare" (nel senso che le aree non vengono direttamente cedute) parte delle aree per attrezzature pubbliche (da 7.000 m² a 10.000 m²) di competenza del Comparto 2, anche attraverso il meccanismo della "compensazione"
- La scheda d'ambito del DdP prevedrà possibilità di una riduzione dell'obbligo di cessione delle aree per attrezzature pubbliche (da 7.000 m² a 10.000 m²) a carico del Comparto 2. La mancata cessione (ovvero la "monetizzazione") genererà, a "compensazione", diritti edificatori (per un "valore" da 7.000 m³ a 10.000 m³).
- Tali diritti edificatori verranno attribuiti (sempre dalla scheda d'ambito) al Comparto 3, sottraendoli al Comparto 2 qualora ceduti ai sensi del punto 11.
- Il Comparto 3 dovrà individuare all'interno dell'area di competenza, anche in questo caso a "compensazione" dei diritti edificatori assegnati, le aree non cedute ("monetizzate") dal Comparto 2. Nel caso in cui la superficie del Comparto 3 non risultasse sufficiente alle verifiche urbanistiche, la differenza potrà essere acquisita dal Comparto 1, preso atto che la Soc. Immobiliare Casatenovo si è dichiarata disposta alla cessione di aree attraverso compenso economico. Nel caso in cui l'individuazione e la cessione delle aree dovesse corrispondere all'intera superficie "monetizzata", le opere di urbanizzazione da eseguire a carico del Comparto 3 verranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione dovuti, con esclusione di qualsivoglia vincolo di solidarietà con gli altri operatori.
- I singoli operatori, in modo autonomo, potranno procedere alla presentazione dei singoli Programmi Integrati di Intervento (entro una data precisa fissata dall'integrazione all'AdP) corredati da autonome convezioni con fidejussioni a garanzie delle opere di spettanza ricadenti all'interno dei Comparti (anche per le bonifiche e le demolizioni). Dopo l'adozione (...) i PII, considerati nel loro complesso – coincidente con l'intero Comparto di Riqualificazione originario – dovranno essere sottoposti ad unica verifica di esclusione dalla VIA².
²-La riduzione della superficie territoriale del Comparto originario, come richiesto dagli operatori, non è oggettivamente attuabile in quanto l'individuazione dell'ambito di intervento" è uno degli "aspetti urbanistici dell'Accordo" la cui modifica comporta "l'esperimento delle medesime procedure seguite per la conclusione dell'Accordo" (art. 8, terzo comma dell'AdP).
- Deve essere stabilito il valore (oltre alla destinazione) dei "progetti di qualità" – standard qualitativo - (punto o) delle Linee Guida), di cui una parte potrà essere impegnata per la realizzazione del "parco urbano" (in modo autonomo e per i singoli Comparti) in aggiunta alle aree previste in cessione e attrezzate a "parco gioco sport", in ragione di 9 m² per ogni abitante teorico insediato (art. 9.1 NTA del Piano dei Servizi).
Cronoprogramma successivo
Pena la decadenza dell'Adp
- Per le attività di bonifica delle aree comprese nell'AdT 18 dovranno essere rispettate anche le indicazioni di cui alla DGR 31 maggio 2016, n. X/5248 - Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis, l.r. 26/2003 - Incentivi per la bonifica di siti contaminati).

- *In fase di formazione dei PII dovrà essere precisata la posizione del pozzo privato all'interno dell'AdT 18 e le modalità di utilizzo delle acque captate: se a scopo idropotabile oppure per usi diversi anche ai fini del risparmio idrico (irrigazione, per uso sanitario ...).*
- *Il cronoprogramma allegato definisce i tempi utili per la sottoscrizione delle convenzioni, le demolizioni e gli interventi di bonifica (come previsto dai programmi dipendenti dai piani di caratterizzazione).*
- *Fatti salvi i tempi utili 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 definite nelle singole convenzioni.*
- la Scheda d'Ambito dell'AdT 18, annessa alla Relazione del Documento di Piano della Variante n. 2 al PGT comunale, ha recepito puntualmente le disposizioni delle Linee guida per l'integrazione dell'Accordo di Programma nonché le indicazioni/prescrizioni di ARPA e ATS, formulate in sede di approvazione della variante e di seguito riportate:
 - Per le attività di bonifica delle aree comprese nell'AdT 18 dovranno essere rispettate anche le indicazioni di cui alla DGR 31 maggio 2016, n. X/5248 - Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis, l.r. 26/2003 - Incentivi per la bonifica di siti contaminati).
 - In fase di formazione dei PII dovrà essere precisata la posizione del pozzo privato all'interno dell'AdT 18 e le modalità di utilizzo delle acque captate: se a scopo idropotabile oppure per usi diversi anche ai fini del risparmio idrico (irrigazione, per uso sanitario ...).
- per dare efficacia ai contenuti della Scheda d'Ambito e per stabilire i parametri per la progettazione di PII con la Variante n. 2 al PGT è stato integrato l'articolo 2.1 delle NdA del Documento di Piano come segue:

m) Per l'attuazione degli interventi previsti dall'Ambito di Trasformazione – Rigenerazione n. 18 dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

(Dalle Linee Guida allegate al verbale del Collegio di vigilanza del 13/10/2016)

- *Suddivisione del Comparto in quattro Comparti: Comparto 1 – Immobiliare Casatenovo, Comparto 2 – Vismara/Ferrarini, Comparto 3 - Immobiliare DEVERO, Comparto 4 – Immobiliare Il Chioso.*
- *Assegnazione delle volumetrie ai Comparti 1 e 2 delle volumetrie come originariamente suddivise, al Comparto 4 (Il Chioso) viene riconosciuta la volumetria esistente e viene sottratto dall'obbligo di formazione del PII. Fino al momento della formazione di PII, al Comparto 3 non viene assegnata alcuna volumetria (per la necessaria compensazione vedere il successivo art. 3, comma 5).*
- *Sottrazione, in quote proporzionali ai volumi assegnati, della “volumetria per la struttura pubblica” di cui al punto 1) del punto 2) delle Linee Guida (5% della volumetria complessiva = 8.820 m³). La “sottrazione” è finalizzata esclusivamente al calcolo delle aree per attrezzature pubbliche al netto del volume che rappresenta già una “struttura pubblica” che potrà essere legittimamente collocato su un'area tra quelle previste in cessione.*
- *Ridistribuzione della volumetria ai Comparti 1 e 2 al netto della “volumetria per la struttura pubblica”.*
- *Per conservare l'impianto urbanistico derivante dagli studi promossi dall'Amministrazione Comunale si confermano: il tracciato stradale principale (soluzione “a raso” con Via Don Rossi), lo schema fognario, la piazza nella zona indicata dal masterplan e il “parco urbano” nella zona centrale del Comparto originario, a ridosso dei limiti di proprietà dei Comparti 1,2,3.*
- *I parametri edilizi rimangono quelli previsti dalla Variante al PRG generata dall'AdP (Vedere articolo 4, comma 2.1, del D.a.r. 25 febbraio 2008 - n. 1686 – Approvazione dell'Accordo di Programma per la «Rilocalizzazione degli impianti produttivi della società Vismara, con sede in Casatenovo (LC)» (art. 34 d.lgs. n. 267/2000, l.r. n. 2/2003, l.r. n. 3/2004, l.r. n. 12/2005).*
- *I parametri urbanistici per la determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei parcheggi pubblici sono quelli del Piano dei Servizi del vigente PGT (Vedere articolo 4, comma 2.1, del D.a.r. 25 febbraio 2008 - n. 1686 – Approvazione dell'Accordo di Programma per la «Rilocalizzazione degli impianti produttivi della società Vismara, con sede in Casatenovo (LC)» (art. 34 d.lgs. n. 267/2000, l.r. n. 2/2003, l.r. n. 3/2004, l.r. n. 12/2005).*
- *Cessione delle aree per la realizzazione del tracciato stradale in base alle superfici ricadenti nei Comparti.*

- *Individuazione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico in modo autonomo e per le quantità derivanti dalle volumetrie rispettivamente assegnate, all'interno dei singoli Comparti.*
- *I singoli operatori, in modo autonomo, potranno procedere alla presentazione dei singoli Programmi Integrati di Intervento (entro una data precisa fissata dall'integrazione all'AdP) corredati da autonome convezioni con fideiussioni a garanzie delle opere di spettanza ricadenti all'interno dei Comparti (anche per le bonifiche e le demolizioni). Dopo l'adozione (...) i PII, considerati nel loro complesso – coincidente con l'intero Comparto di Riqualificazione originario – dovranno essere sottoposti ad unica verifica di esclusione dalla VIA.*
- *La volumetria massima ammessa all'interno dell'ambito di riqualificazione urbanistica ubicato nel centro abitato di Casatenovo non potrà essere superiore a m³ 176.400 comprensiva del premio volumetrico (consistente in m³ 27.000) e della volumetria degli edifici non demoliti.*
- *Gli interventi dovranno essere attuati secondo gli indirizzi di cui alle linee guida approvate con D.C.C. n. 4 del 30/01/2006 e successive integrazioni di cui alla D.C.C. n 61 del 28/11/2006.*
- *Per le attività edilizie e di trasformazione edilizia all'interno del Comparto n. 4, fermo restando che la volumetria massima ammissibile è quella esistente alla data di adozione della Variante n. 2 al PGT, si applicano le norme di cui all'articolo 35 delle NTA del Piano delle Regole previste per il tessuto urbano consolidato indicato come "B* - insediamenti di conurbazione di carattere storico.*
- n) Per esigenze di carattere progettuale, con riferimento a quanto previsto dall'articolo 4, comma 2.1, del D.a.r. 25 febbraio 2008 - n. 1686, l'altezza massima degli edifici potrà essere di 5 (cinque) piani fuori terra.
- o) Fatti salvi i tempi utili per la sottoscrizione delle convenzioni, i Comparti 1, 2 e 3 potranno essere attuati anche in tempi differenziati, per lotti funzionali autonomi dal punto di vista delle urbanizzazioni indispensabili definite nelle singole convenzioni.
- p) La superficie massima di vendita (SV) per le attività commerciali di vicinato e per i pubblici esercizi non potrà essere superiore a mq 250 (duecentocinquanta)
- per consentire le attività di compensazione con la Variante n. 2 al PGT è stato integrato l'articolo 3 delle NdA del Documento di Piano come segue:

Dopo il quarto comma dell'artico 3, viene inserita la seguente integrazione:

Per l'attuazione degli interventi dell'Ambito di Trasformazione – Rigenerazione n. 18 vengono previste le seguenti azioni di “compensazione”:

- *Possibilità di riduzione dell'obbligo di cessione delle aree per attrezzature pubbliche (da 7.000 m² a 10.000 m²) a carico del Comparto 2;*
- *La mancata cessione (ovvero la “monetizzazione”) genererà, a “compensazione”, diritti edificatori (per un “valore” da 7.000 m³ a 10.000 m³);*
- *I diritti edificatori verranno attribuiti al Comparto 3, sottraendoli al Comparto 2 qualora ceduti;*
- *Il Comparto 3 dovrà individuare all'interno dell'area di competenza, anche in questo caso a “compensazione” dei diritti edificatori assegnati, le aree non cedute (“monetizzate”) dal Comparto 2.*
- *Nel caso in cui la superficie del Comparto 3 non risultasse sufficiente alle verifiche urbanistiche, la differenza potrà essere acquisita dal Comparto 1 con compensazione economica.*
- secondo le disposizioni delle linee guida approvate con D.C.C. n. 4 del 30/01/2006 e successive integrazioni di cui alla D.C.C. n 61 del 28/11/2006 e richiamate dall'articolo 4 del DAR 25 febbraio 2008 - n. 1686 (approvazione AdP), al Comune di Casatenovo compete una volumetria pari al 5% della volumetria assegnata all'intero Comparto di Riqualificazione corrispondente a m³ 8.820,00;
- la volumetria di competenza sarà utilizzata dal Comune di Casatenovo per la realizzazione di attrezzature pubbliche, da porre a carico degli attuatori, all'interno del Comparto di Riqualificazione (asilo nido, sala civica, struttura di servizio per il parco urbano, struttura di protezione delle caldaie) e per la realizzazione diretta di interventi di edilizia agevolata sulle aree di proprietà del Comune;

- in alternativa, la volumetria di competenza, in tutto o in parte, non utilizzata per gli interventi di cui sopra verrà iscritta nel “Registro dei Diritti Edificatori” e ceduta secondo le disposizioni delle Norme del Piano di Governo del Territorio;

Visto:

la proposta di PII Comparto n. 2, presentata dalla **Soc. VISMARA spa , con sede in Via Sant'Anna, 5 – 23880 – Casatenovo (Lc), C.F. 02127560346**, con prot. 26554 il 15/12/2016, quindi entro il tempo utile stabilito dal Collegio di Vigilanza nella seduta del 13 ottobre 2016, su progetto a firma dell'Architetto Giuseppe Conti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Monza e della Brianza al. 370, dello Studio Centro Ricerche Piani e Progetti con sede in a Muggiò, in Via Confalonieri, 48, è costituita dalla documentazione progettuale, successivamente integrata e modificata in data 06/09/2018 (registrata al n. 18781 di protocollo), a seguito delle modifiche concordate in fase istruttoria, dal che il progetto nella sua versione definitiva, e che viene presentato per l'adozione, risulta costituito dai seguenti elaborati:

ELAB	01	Relazione tecnica illustrativa
ELAB	02	Estratto catastale, fotogrammetrico con individuazione, estratto ortofoto, estratto PGT Piano delle Regole
ELAB	03	Estratto PGT- Documento di Piano – Inquadramento territoriale TAV.2
ELAB	04	Documentazione fotografica
ELAB	05	Rilievo stato attuale
ELAB	06	Profili e sezioni stato attuale
ELAB		Relazione Acustica
ELAB		Relazione Geologica
ELAB	07	Strategie di progetto
ELAB	08	Planivolumetrico generale di progetto
ELAB	09	Planivolumetrico di progetto – Proprietà Vismara s.p.a.
ELAB	10	Profili e sezioni di progetto
ELAB	11	Modalità d'intervento e verifica indici
ELAB	RP	Relazione paesaggistica
ELAB	D2	Quaderno delle unità di paesaggio
ELAB	ROU	Opere di urbanizzazione: Relazione tecnica e indicazione di massima stima dei costi
ELAB	OU1.1	Opere di urbanizzazione: Planimetria di progetto strade e parcheggi
ELAB	OU1.2	Opere di urbanizzazione: Sezioni tipo
ELAB	OU2	Opere di urbanizzazione: Profili altimetrici
ELAB	OU3	Opere di urbanizzazione: Planimetria e sezioni tipo: piazza, percorsi pedonali e via Don Rossi
ELAB	OU4.1	Opere di urbanizzazione: Relazione tecnica rete fognatura e rete idrica
ELAB	OU4.2	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – rete fognatura
ELAB	OU4.3	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – rete idrica
ELAB	OU4.4	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete fognatura
ELAB	OU4.5	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete idrica
ELAB	OU4.6	Opere di urbanizzazione: Manufatti e sezioni di scavo tipo
ELAB	OU5.1	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – energia elettrica ed illuminazione pubblica
ELAB	OU5.2	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto - energia elettrica ed illuminazione pubblica
ELAB	OU6.1	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – rete gas
ELAB	OU6.2	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete gas
ELAB	OU7	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete telefonica e telematica
ELAB	RE	Relazione Economica
ELAB	C	Bozza di Convenzione
ELAB		Studio del Verde
ELAB	OS.SQ	Opere a scomputo - Opere per standard qualitativo
ELAB	OSQ	Opere riferite allo standard qualitativo ipotesi di massima

Dato atto che:

- la proposta di PII Comparto n. 2, unitamente a quella degli altri due Comparti, al fine di una verifica organica e unitaria degli effetti sul paesaggio e per una valutazione complessiva della loro compatibilità, dopo una formale richiesta di integrazioni documentali in data 24/01/2017, è stata sottoposta al parere della Commissione per il Paesaggio di Casatenovo nelle sedute del 11/04/2017 , del 31/05/2017 e del 07/06/2017;

- la richiesta di parere paesaggistico corredata dai relativi elaborati, presentata congiuntamente dagli attuatori degli altri comparti, presentata in data 31 maggio 2017 (registrata al n.11407 di protocollo), e le successive integrazioni documentali pervenute in data 7 giugno 2017 (registrate al n. 11881 di protocollo), costituita dai seguenti elaborati:
 - RP – Relazione paesaggistica
 - NTA – Norme tecniche di attuazione
 - PTCP - UdP D2 – Quaderno delle unità di paesaggio
 - INQ – Inquadramento dell’ambito di intervento con edifici di rilevanza istituzionale e storico ambientale al contorno
 - PLAN – Planivolumetrico generale di progetto
 - SA1 – Sezioni ambientali di progetto
 - SA2 – Sezioni ambientali di progetto
 è stata trasmessa, con nota del 13 giugno 2017 (registrata al n.12355 di protocollo) alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, in data 14/09/2017, per il parere di cui al terzo comma dell'articolo 16 della Legge 1150/1942;
- successivamente con nota dell’8 agosto 2017 (registrata al n.16359 di protocollo) è stata inoltrata alla Soprintendenza (che l’ha assunta in data 14 settembre 2017) un’integrazione alla documentazione precedentemente trasmessa.
- le proposte hanno ottenuto il parere favorevole (con osservazioni) della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Varese, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, ai sensi dell’articolo 16, commi 3 e 4, della L 1150/1942, con nota n. 15052/DR del 30 novembre 2017;
- la proposta di PII Comparto n. 2 è stata presentata alla Commissione Ambiente e Territorio nella seduta del 20/09/2018;
- la proposta di PII Comparto n. 2, nella sua versione definitiva, risulta coerente alle Linee Guida approvate con D.C.C. n. 4 del 30/01/2006 e D.C.C. n. 61 del 28/11/2006 e allo stesso Accordo di programma, nonché alle integrazioni allegate al verbale del Collegio di vigilanza del 13/10/2016;
- in data 22/05/2018 le Società proponenti hanno trasmesso alla Regione Lombardia – Direzione Generale Ambiente e clima – Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, le proposte in modo unitario per essere sottoposte ad unica verifica di esclusione dalla VIA, come previsto dalle integrazioni alle Linee Guida allegate al verbale del Collegio di vigilanza del 13/10/2016;
- in data 09/07/2018 la Regione Lombardia – Direzione Generale Ambiente e clima – Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali ha formalmente messo a disposizione la documentazione relativa al progetto unitario

Vista la bozza di convenzione (elaborato C - Bozza di convenzione) allegata ai documenti che costituiscono la proposta di PII Comparto n. 2 da cui risulta che:

- la Società attuatrice ha la piena disponibilità delle aree costituenti il **Comparto n. 2** e catastalmente indicate come segue:
 - Catasto fabbricati/terreni: foglio 5, mappali: 337, 404, 507, 1599, 2370, 2822, 2823, 3970, 3973, 4395, 4542, 7717, 7718, 7726, 7764, 7985
- al Comparto n. 1 risulta attribuita una volumetria di mc 124.916,02, già ridotta della volumetria di m³ 10.000 (diecimila) trasferita al Comparto n. 3 per effetto della "compensazione" prevista dall’articolo 3 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, come modificato dalla Variante n. 2 al PGT;
- Gli elaborati che costituiscono il PII Comparto n. 1 sono i seguenti:

ELAB	01	Relazione tecnica illustrativa
ELAB	02	Estratto catastale, fotogrammetrico con individuazione, estratto ortofoto, estratto PGT Piano delle Regole

ELAB	03	Estratto PGT- Documento di Piano – Inquadramento territoriale TAV.2
ELAB	04	Documentazione fotografica
ELAB	05	Rilievo stato attuale
ELAB	06	Profili e sezioni stato attuale
ELAB		Relazione Acustica
ELAB		Relazione Geologica
ELAB	07	Strategie di progetto
ELAB	08	Planivolumetrico generale di progetto
ELAB	09	Planivolumetrico di progetto – Proprietà Vismara s.p.a.
ELAB	10	Profili e sezioni di progetto
ELAB	11	Modalità d'intervento e verifica indici
ELAB	RP	Relazione paesaggistica
ELAB	D2	Quaderno delle unità di paesaggio
ELAB	ROU	Opere di urbanizzazione: Relazione tecnica e indicazione di massima stima dei costi
ELAB	OU1.1	Opere di urbanizzazione: Planimetria di progetto strade e parcheggi
ELAB	OU1.2	Opere di urbanizzazione: Sezioni tipo
ELAB	OU2	Opere di urbanizzazione: Profili altimetrici
ELAB	OU3	Opere di urbanizzazione: Planimetria e sezioni tipo: piazza, percorsi pedonali e via Don Rossi
ELAB	OU4.1	Opere di urbanizzazione: Relazione tecnica rete fognatura e rete idrica
ELAB	OU4.2	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – rete fognatura
ELAB	OU4.3	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – rete idrica
ELAB	OU4.4	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete fognatura
ELAB	OU4.5	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete idrica
ELAB	OU4.6	Opere di urbanizzazione: Manufatti e sezioni di scavo tipo
ELAB	OU5.1	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – energia elettrica ed illuminazione pubblica
ELAB	OU5.2	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto - energia elettrica ed illuminazione pubblica
ELAB	OU6.1	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – rete gas
ELAB	OU6.2	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete gas
ELAB	OU7	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete telefonica e telematica
ELAB	RE	Relazione Economica
ELAB	C	Bozza di Convenzione
ELAB		Studio del Verde
ELAB	OS.SQ	Opere a scomputo - Opere per standard qualitativo
ELAB	OSQ	Opere riferite allo standard qualitativo ipotesi di massima

- **(Articolo 2 – Attuazione del PII)**

- 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. 2) 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.

- **(Articolo 3 – Permessi di costruire e altri Titoli Abilitativi)**

- Per le opere da realizzarsi nell'ambito del PII (**Comparto n. 2**), 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, quando richieste dalla legge.

- **(Articolo 4 – Prescrittività del PII)**

- L'Attuatrice, per sé, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, potrà realizzare, nel rispetto della presente convenzione una volumetria complessiva di m³ 124.916,02, già ridotta della volumetria di m³ 10.000 (diecimila) trasferita al Comparto n. 3 per effetto della "compensazione" prevista dall'articolo 3 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, come modificato dalla Variante n. 2 al PGT, e m² 2.648,00 di aree a verde pubblico e di uso pubblico e m² 16.194,00 di parcheggi, per una superficie complessiva di m² 18.842,00, già ridotta della superficie trasferita a carico del Comparto n. 3 per effetto della "compensazione" di cui

- all'articolo 3 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, come modificato dalla Variante n. 2 al PGT.
- Le indicazioni dei documenti grafici del **PII (Comparto n. 2)** devono intendersi fissate per quanto riguarda la Volumetria Lorda complessivamente realizzabile e le destinazioni d'uso dei fabbricati e del suolo.
 - L'attuazione del Comparto n. 2 avverrà per stralci funzionali autonomi, denominati lotti n. 1-2-3-4-5-6-7, che potranno essere realizzati –previo conseguimento di idoneo titolo edilizio- senza necessità di rispettare alcuna priorità o propedeuticità fra di essi, come indicato negli elaborati progettuali allegati alla delibera di G.C. n. ... del ... di approvazione del PII
 - Tali lotti sono individuati nella planimetria allegata.
 - I progetti relativi agli stralci funzionali dovranno garantire che i lotti di intervento siano dotati degli allacciamenti alla viabilità, alle reti tecnologiche e alle opere di urbanizzazione necessarie alla loro corretta utilizzazione; tale condizione dovrà essere dimostrata all'interno dei progetti che verranno presentati.
 - 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 e 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 PII, 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 a richiedere entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione il rilascio dei titoli abilitativi necessari ad eseguire, a proprie spese, le demolizioni necessarie per l'attuazione del PII, nonché e a completarle nei sei mesi successivi dal loro tempestivo rilascio.
 - 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 per l'attuazione del PII, ove previste e necessarie.
 - Ove risulti necessaria l'effettuazione delle bonifiche, 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.
 - Fatti salvi la richiesta e il rilascio dei necessari titoli abilitativi edilizi, 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.
 - **(Articolo 5 – 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 pari complessivamente a m² 25.850,81 destinate a spazi a parcheggio e a verde pubblico e di uso pubblico, così ripartite:
 - per insediamenti a destinazione residenziale: m² 11,647,79.
 - per insediamenti a destinazione commerciale/terziario: m² 12,519,00.
 - per parcheggi e spazi di manovra: m² 1.684,02.
 - Le parti si danno reciprocamente 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'obbligo di cessione di una parte delle aree di cui sopra a carico del Comparto 2 è ridotto a m² 16.194,00. destinati a spazi a parcheggio e m² 2.648,00 a verde pubblico e di uso pubblico, per complessivi m² 18.842,00; l'obbligo di cessione delle restanti aree è a carico del Comparto n. 3, a fronte dell'acquisizione –a favore dell'Attuatrice di quest'ultimo e

a carico dell'Attuatrice del Comparto 2- di una volumetria di m³ 10.000 (diecimila).

- Le aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico individuate all'interno del Comparto n. 2 corrispondono a m² 18.842,00, che sommate a quelle individuate dal Comparto 3 di mq. 10.000,00, pari a m² 28.842,00 e quindi sono sufficienti a soddisfare il fabbisogno minimo inderogabile di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di m² 25.850,81.
- **(Articolo 6 – Cessione delle aree a destinazione pubblica - Asservimento a titolo gratuito di aree per attrezzature pubbliche e parcheggi)**
- Nei limiti di quanto di competenza, l'Attuatrice per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, viste disposizioni del precedente Articolo 5, si obbliga a cedere le aree che rappresentano il minimo inderogabile di aree per servizi indicate nella tavola n. 11 del progetto di PII (Comparto n. 2), della superficie complessiva di mq. 18.842,00 per parcheggio pubblico e per verde pubblico, tenuto già conto della superficie 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.
- L'Attuatrice si obbliga, ai sensi di quanto previsto dal PII (Comparto n. 2), ad asservire le aree a parcheggio pertinenziale (e/o altro) indicate nella tavola n. 11 del progetto di PII per complessivi mq. 14.754,00, che soddisfano le quantità richieste dalla Legge (mq. 12.175,80).
- **(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. 2 - 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;
 - 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.
 - 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.
- Il Comune si impegna a concedere gratuitamente e senza oneri a carico dell'Attuatrice le servitù per la realizzazione di tali interventi, con riferimento alle aree di sua proprietà.
- 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 – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri)**
- L'Attuatrice, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga inoltre a realizzare a propria

cura e spese, accollandosi anche tutti i relativi obblighi tecnico-professionali, sulle aree ricomprese nel PII (Comparto n. 2), le seguenti opere di urbanizzazione primaria, complete dei “sottoservizi” di cui all’articolo precedente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti:

1) realizzazione nuova strada con canalizzazioni e infrastrutture urbanizzative (fognatura, tombinatura, vasca di laminazione e cabina enel) (con garanzia degli accessi ai fondi confinanti con il comparto), secondo le indicazioni del PII (Comparto n. 2) e i progetti esecutivi che verranno successivamente presentati a cura dell'Attuatrice ed approvati dal Comune e dagli Enti preposti e competenti per un ammontare di euro 1.036.453,62;

2) pista ciclopedonale, secondo le indicazioni del presente PII (Comparto n. 2) e i progetti esecutivi che verranno successivamente presentati ed approvati dal Comune e dagli Enti preposti e competenti, dando atto che l'importo complessivo dei lavori per la pista ciclopedonale ammonta a euro 90.481,68;

3) formazione della nuova via Don Rossi pedonale/ciclabile secondo le indicazioni progettuali contenute negli elaborati tecnico-grafici del PII (cfr. tav. n. OU3) per un ammontare di euro 910.859,40.

Il costo totale delle opere di urbanizzazione primaria è quindi di euro 2.062.794,70.

Il quadro economico per la realizzazione di queste opere ammonta a euro 2.367.000,00 (cfr. elab. OS.SQ).

- L'Attuatrice, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga inoltre a realizzare, sulle aree ricomprese nel PII (Comparto n. 2), le seguenti opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti:
 - 1) Formazione di parcheggi interrati previsti a soddisfacimento delle dotazioni di legge come indicato negli elaborati tecnico-grafici del PII (cfr. tav. n.11) per la quota parte minima obbligatoria destinata alle attività commerciali per un totale di euro 3.451.250,00
 - 2) Formazione di aree verdi a parco urbano per un totale di euro 93.698,00.
- Il costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria è quindi di euro 3.569.948,00.
- Il quadro economico per la realizzazione di queste opere ammonta a euro 4.024.867,80 (cfr. elab. OS.SQ).
- Il costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra indicate verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti da Vismara s.p.a. o dai suoi aventi causa. Il relativo computo metrico di massima è allegato al progetto del PII (cfr. elab. OS.SQ); da esso si rileva che il quadro economico per la realizzazione delle opere primarie da realizzarsi è di euro 2.367.000,00 e quello delle opere di urbanizzazione secondaria è di euro 4.024.867,80.
- Gli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere sono pari ad euro 1.678.102,42 – così calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell’adozione della presente convenzione: residenza m^3 83.634,00 x €/m³ 8,61 = € 720.088,74; industria alberghiera m^2 3.192,00 x €/m² 17,82 = € 56.881,44; commerciale/direzionale m^2 10.232,00 x €/m² 88,07 = € 901.132,24, per un totale di € 1.678.102,42.
- Gli oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere sono pari ad euro 1.742.475,70 – così calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell’adozione della presente convenzione: residenza m^3 83.634,00 x €/m³ 15,53 = € 1.298.836,02; industria alberghiera m^2 3.192,00 x €/m² 17,56 = € 56.051,52; commerciale/direzionale m^2 10.232,00 x €/m² 37,88 = € 387.588,16, per un totale di € 1.742.475,70.
- Per la loro realizzazione 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 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 primaria a scomputo di cui al presente articolo dovrà essere presentato congiuntamente alla richiesta del primo permesso a costruire per la costruzione degli edifici.
- 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.
- Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui al presente articolo dovrà essere

presentato congiuntamente alla richiesta del primo permesso di costruire o di altro idoneo titolo edilizio per la realizzazione del primo lotto autonomo.

- 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 nel caso di attuazione 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.
- 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 progetto presentato per la costruzione dei fabbricati, anche in caso di attuazione per lotti autonomi, 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 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 10 – Contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della LR Lombardia 12/2005: oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e contributo commisurato al costo 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 9 a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
- L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato con riferimento alle tariffe vigenti alla data di approvazione del Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 2), a condizione che la richiesta di idoneo titolo abilitativo sia presentata entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima, sulla base di eventuali aggiornamenti delle tariffe unitarie già deliberati dal Comune e degli importi delle opere da realizzare desumibili dal progetto definitivo. Superato detto termine gli oneri primari e secondari verranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento della presentazione di idoneo titolo abilitativo.
- Al fine della verifica dei costi da scemputare il Comune riterrà congruo l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare sulla base di computi metrici stimativi 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.
- Soltanto nel caso in cui le opere di urbanizzazione secondaria a scemputo vengano realizzate 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 e s.m.i., nel computo dei costi si terrà conto anche dell'eventuale ribasso d'asta.
- In ogni caso, l'Attuatrice si impegna a corrispondere l'eventuale differenza fra gli oneri dovuti e i costi calcolati come sopra prima del ritiro del permesso a costruire o della presentazione di altro idoneo titolo edilizio.
- 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 afferente al contributo commisurato al costo di costruzione, il Comune di Casatenovo ritiene opportuno utilizzarla in parte, attraverso lo strumento negoziale di una compensazione parziale, per eseguire interventi di risanamento ambientale/paesaggistico per ottenere, di conseguenza, 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.
- Gli interventi di cui sopra consistono negli interventi diretti alla trasformazione delle caldaie storiche e dalla

- ciminiera, in spazi per attività di pubblica fruizione.
- 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 tale intervento determinato in base alla loro progettazione definitiva ed esecutiva a seconda della soluzione progettuale che verrà decisa (euro 1.363.500,00 o euro 1.116.550,00 * cfr. elab,OS.SQ) per l'importo eccedente quello stabilito per lo standard qualitativo di cui all'art. 11.
 - La quota di contributo di costruzione dovuta in relazione al costo di costruzione e non compensata, va versata al momento del rilascio del permesso di costruire od alla presentazione del titolo abilitativo, fatte salve le rateizzazioni consentite dalla legge.
 - Per l'opera a compensazione parziale del costo di costruzione, sulla base degli esiti della contabilità finale si dovrà effettuare una verifica di congruità tra la quota riconosciuta a compensazione ed i costi effettivamente sostenuti, per cui nel caso in cui 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 rispetto a quelli risultanti dalla progettazione esecutiva rimangono a carico di quest'ultimo quale ne sia la causa, in virtù degli oggettivi 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 occasione del rilascio del primo permesso di costruire verrà effettuato il calcolo teorico dell'intero contributo per costo di costruzione dovuto per tutti gli interventi edilizi del PII e su questo totale teorico verrà applicata la percentuale relativa all'intervento di compensazione concordata, con successivo conguaglio finale.
 - Il versamento della quota non compensata va effettuato di volta in volta, per ciascuna opera da realizzare in successione temporale, al momento del relativo rilascio del permesso di costruire o della presentazione di altro idoneo titolo abilitativo.
 - Gli interventi di risanamento ambientale/paesaggistico di cui al presente articolo, a carico del Comparto n. 2 dovranno essere ultimati entro 5 anni dalla data del rilascio del primo permesso di costruire relativo a nuovi edifici previsti nel programma integrato di intervento all'interno del suddetto comparto.
 - **(Art. 11 – Standard qualitativo – Definizione – Attuazione)**
 - 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 8 e 9), l'Attuatrice si impegna a realizzare, ai sensi dell'articolo 90 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, uno "standard qualitativo", come meglio definito nelle tavole elaborate OS.SQ, allegato al PII (Comparto n. 2) consistenti in opere di interesse pubblico per un importo massimo pari a euro 1.345.466,00. Dette opere consisteranno in particolare, fino a concorrenza di tale somma:
 - a) cessione di superficie realizzata per un asilo nido in uno degli edifici di nuova realizzazione all'interno del comparto n. 2, della superficie di complessivi m2 500,00 per un importo stimato in € 512.400,00.
 - b) cessione di superficie per una sala civica da 99 posti in uno degli edifici di nuova realizzazione all'interno del comparto n. 2; per un importo stimato in € 256.200,00.
 - Sempre a titolo di "standard qualitativo" e nei limiti dell'importo sopra indicato, ove capiente, su richiesta dell'amministrazione comunale l'Attuatrice provvederà altresì alla conservazione delle caldaie storiche e della ciminiera, in modo che sia garantita la visibilità esterna e la sicurezza, senza necessità di dover assicurare l'accesso al loro interno, nel rispetto delle indicazioni contenute nel parere della Commissione per il paesaggio dell'11 aprile 2017.
 - Ai sensi dell'art. 93, comma 2, della l.r. 12/2005 le parti si danno atto che con ulteriore specifico atto saranno stabilite le modalità della gestione delle suddette opere.
 - Per la realizzazione dello "standard qualitativo" l'Attuatrice si impegna a presentare i progetti esecutivi agli uffici competenti per il rilascio dei necessari permessi a costruire, autorizzazioni o altri idonei titoli abilitativi, 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 esecutivo dello "standard qualitativo" di cui al presente articolo dovrà essere presentato congiuntamente alla richiesta del primo permesso a costruire o alla presentazione di altro idoneo titolo edilizio per la costruzione degli edifici, anche in caso di attuazione per lotti funzionali o subcomparti. 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 termine entro il quale dovranno essere completate le opere che, in ogni caso, non potrà superare il termine di validità

della presente convenzione o, comunque se inferiore, i 5 anni dall'ottenimento del titolo edilizio per la realizzazione degli edifici, indipendentemente dal completamento degli altri fabbricati previsti nel Comparto.

- La consegna dei lavori per l'opera di cui alla lettera a) 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 o lotti funzionali, e della loro agibilità.

- **(Art. 12 – Intervento sostitutivo del Comune)**

- 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 90 (novanta) giorni, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione e per quelle relative allo "standard qualitativo", qualora le stesse non venissero ultimate nel termine di cui all'art. 11. 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 13.
- 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 delle opere di urbanizzazione relative alla viabilità e ai sottoservizi indispensabili per l'attuazione del PII e la cui mancata realizzazione pregiudichi l'edificazione sugli altri Comparti (o lotti funzionali in caso di attuazione frazionata e differita nel tempo all'interno di un medesimo comparto) 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 13 – Garanzie economiche e finanziarie)**

- A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere aggiuntive a compensazione del costo di costruzione, con esclusione delle opere relative allo standard qualitativo di cui all'art. 11 (per le quali si veda il comma successivo), l'Attuatrice, prima della stipulazione del presente atto, deve costituire cauzione mediante una o più polizze fideiussorie bancarie e/o assicurative e a prima richiesta, rilasciata da primario e qualificato istituto per l'importo di € 2.367.000,00 per le opere di urbanizzazione primaria e di € 4.024.867,80 per le opere di urbanizzazione secondaria per un totale di € 6.391.867,80, 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, nonché del costo di esecuzione dell'opera di interesse generale a compensazione parziale e del contributo sul costo di costruzione.
- A garanzia della realizzazione, nei tempi previsti dalla presente convenzione, dello standard qualitativo di cui all'art. 11, l'Attuatrice o i suoi aventi causa si impegnano a costituire una cauzione mediante polizza fideiussoria per un importo pari ad una quota del costo complessivo stimato, all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione di altro idoneo titolo edilizio relativo alla attuazione di ciascuno dei lotti funzionali autonomi; tale quota è calcolata sulla percentuale di volumetria da realizzarsi nel singolo lotto in rapporto a quella complessiva attribuita al Comparto 2.
- 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. n. 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.
- Le fidejussioni 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 14 – 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. 2), nonché tutte quelle garantite dalle fidejussioni, dovranno essere sottoposte a collaudo.
 - Il collaudo dovrà eseguirsi entro 90 giorni dalla data di ultimazione delle opere comunicata dal 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 15 – 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.
 - 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. 14 della presente convenzione.
 - **(Articolo 16 – 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. A seguito della presa in carico delle opere da parte del Comune resteranno a carico dell'Attuatrice gli oneri di gestione, manutenzione e responsabilità delle opere che insisteranno sulle aree di proprietà della stessa Attuatrice.
 - **(Articolo 17 – 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.
 - Nel caso di trasferimento, anche parziale, dei terreni e dei fabbricati compresi nel PII (Comparto n. 2) o nei singoli lotti funzionali di cui all'art. 4 della presente convenzione, la Società attuatrice s'impegna ad inserire nei relativi contratti 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 Casatenovo in data rep. n., ne accetta incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni nei confronti del Comune di Casatenovo connesse all'attuazione dello stralcio funzionale o degli stralci funzionali di competenza del Programma integrato di intervento, ivi comprese quelle relative alle garanzie finanziarie di cui all'art. 13 della suddetta convenzione"; l'Attuatrice si impegna fin d'ora a consegnare copia di tutti gli atti di trasferimento al Comune di Casatenovo non appena registrati.
 - Qualora gli atti suddetti risultassero mancanti dell'esplicito 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 18 – Validità del Programma Integrato di Intervento)**
- La convenzione viene stipulata entro 15 mesi a partire dalla data di esecutività della delibera di giunta comunale di approvazione 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 inattuato 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. 14 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 19 – Spese per l'attuazione del PII)**
- Le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la attuazione della convenzione, come 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 -in ragione della rispettiva quota di competenza- delle Attuatrici, che richiedono gli eventuali benefici fiscali previsti dalle norme vigenti.
- Le parti convengono che l'impegno deve intendersi riferito alla quota di spettanza di Vismara S.p.A., con esonero da ogni vincolo di solidarietà relativo a quanto proporzionalmente dovuto dagli altri Attuatori del PII ricompresi nel perimetro dell'accordo di programma (ambito di trasformazione 18) per il medesimo titolo.
- L'Attuatrice si impegna a rimborsare tali spese al Comune, in caso di anticipazione, previa approvazione del preventivo di spesa e salvo presentazione di idonei giustificativi, con espressa esclusione di quelle connesse all'ordinario funzionamento degli uffici comunali.

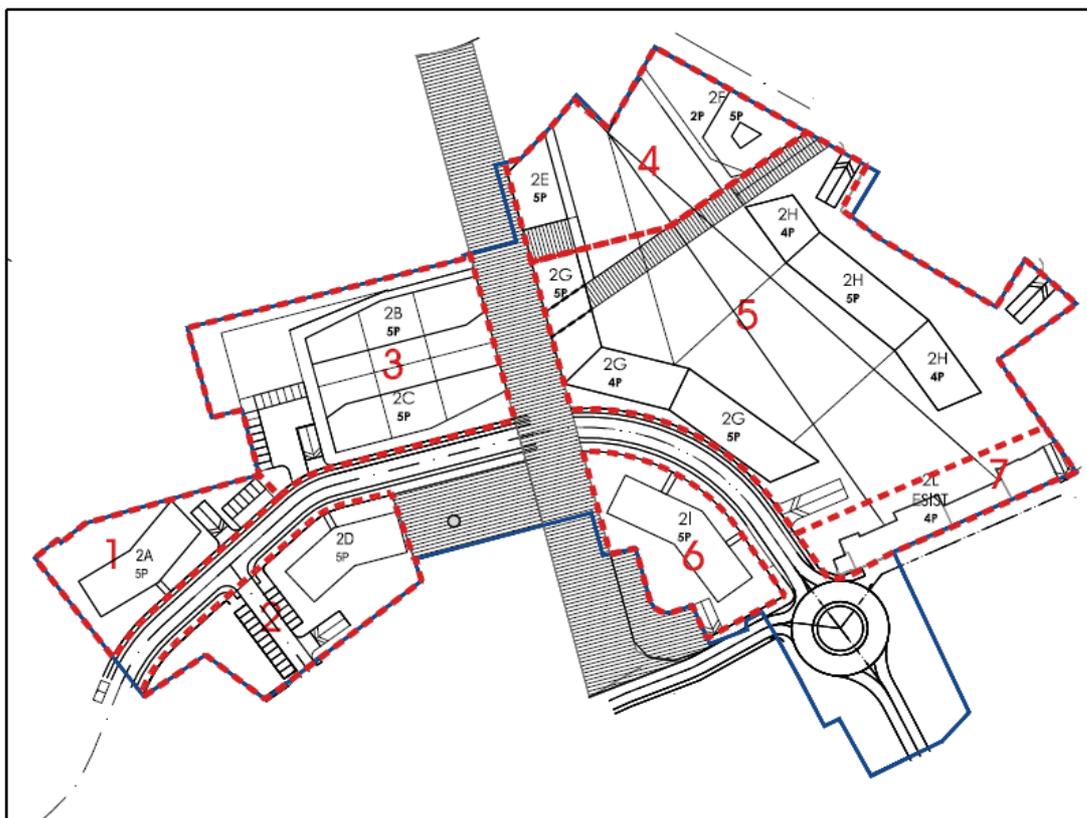
- **(Articolo 20 – Trascrizioni)**
- L'Attuatrice rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione.
- L'Attuatrice autorizza la trascrizione della presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti.

- **(Articolo 21 – 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 22 – Imposte comunali)**
- Per la determinazione dell'imposta municipale unica (IMU), le parti si danno reciprocamente atto che per le aree soggette a edificazione incluse nel sub-comparto n. 2, fino alla completa attuazione, troverà applicazione una riduzione al 90% dei valori per le aree edificabili determinati ai fini IMU nella apposita delibera di Giunta comunale.

- **(Articolo 23 – Spese del presente atto)**
- Salvo quanto previsto dall'art. 19, le spese del presente atto, conseguenti e dipendenti sono tutte a carico dell'Attuatrice.

ALLEGATO SCHEMA LOTTI FUNZIONALI



Preso atto che:

- alla presente deliberazione sono allegati gli elaborati costituenti il Programma Integrato di Intervento Comparto n. 2 quali parti integranti e sostanziali della stessa;
- il Programma Integrato di Intervento Comparto n. 2 è conforme agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, in particolare ai contenuti della Scheda d'Ambito del Documento di Piano relativa all'Ambito di Trasformazione - Rigenerazione n. 18 - Il Centro;
- il Programma Integrato di Intervento Comparto n. 2 non necessita di autonoma procedura di Valutazione Ambientale Strategica(VAS) o di quella di verifica d'esclusione in quanto il Piano Attuativo è conforme agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, in particolare al Documento di Piano (AdT n. 18) già sottoposto a tale procedura e sarà oggetto, congiuntamente ai PII adottati degli altri Comparti, di unica verifica di esclusione dalla VIA;

Visto,

- il Titolo VI della Legge regionale 12/2005 – Procedimenti Speciali e Disciplina di settore – Capo I – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento – Articoli 87 (Programmi integrati di intervento) e seguenti;
- il Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 – Testo unico delle leggi sull'ordinamento locale a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n. 265;

Ricordato che:

- ai sensi delle Linee guida approvate con DCC 4 del 31 gennaio 2006 e DCC 61 del 28 novembre 2006 come richiamato nell'art.21 dello schema di convenzione (elaborato: Tavola n.34 – Schema di convenzione), i privati contraenti devono farsi carico delle spese dei tecnici e dei legali incaricati dal comune;

Acquisito:

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed edilizia Privata, ai sensi dell'art.49, 1^ comma, del D.lgs. 18.8.2000, n. 267;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art.49, 1^ comma, del D.lgs. 18.8.2000, n. 267, per quanto di competenza, subordinato ai conseguenti adeguamenti, da parte dell'Amministrazione comunale, dei documenti programmatori dell'Ente;

Visto che

- il Titolo VI della Legge regionale 12/2005 – Procedimenti Speciali e Disciplina di settore – Capo I – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento – all'articolo 92. (Approvazione dei programmi integrati di intervento), prevede che i Programmi Integrati di Intervento siano approvati con la procedura di cui all'[articolo 14](#);
- l'articolo 14 - "Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi", della Legge regionale 12/2005, come modificato dalla Legge regionale n. 12 del 2006, poi dalla Legge regionale n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, Legge regionale n. 14 del 2016, che precisa le procedure di adozione e approvazione degli strumenti di attuazione del PGT, prevede la competenza della Giunta Comunale per l'adozione dei Piani Attuativi conformi alle previsioni degli atti del PGT,

ritenuta pertanto propria la competenza a deliberare in merito all'adozione del Programma Integrato di Intervento - Comparto n.2,

con voti unanimi favorevolmente espressi per alzata di mano,

DELIBERA

richiamate le premesse e il preambolo che formano parte integrante della presente deliberazione,

- a. di adottare**, ai sensi dell'articolo 14 della Legge regionale n. 12/2005 il Programma Integrato di Intervento - Comparto n.2, compreso nell'Ambito di Trasformazione - Rigenerazione n. 18 - Il Centro, proposto dalla Soc. VISMARA spa , con sede in Via Sant'Anna, 5 – 23880 – Casatenovo (Lc), C.F. 02127560346 , sulle aree di sua proprietà site in Comune di Casatenovo e catastalmente indicate come segue: Catasto terreni: al foglio .. mappali: ... (mq ..),...; Catasto fabbricati: al foglio .. mappale ... e ..., come da progetto a firma dell'Architetto Giuseppe Conti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Monza e della Brianza al. 370, dello Studio Centro Ricerche Piani e Progetti con sede in a Muggiò, in Via Confalonieri, 48,e costituita dai seguenti elaborati che formano parte integrante e sostanziale della presente delibera di adozione:

ELAB	01	Relazione tecnica illustrativa
ELAB	02	Estratto catastale, fotogrammetrico con individuazione, estratto ortofoto, estratto PGT Piano delle Regole
ELAB	03	Estratto PGT- Documento di Piano – Inquadramento territoriale TAV.2
ELAB	04	Documentazione fotografica
ELAB	05	Rilievo stato attuale
ELAB	06	Profili e sezioni stato attuale
ELAB		Relazione Acustica
ELAB		Relazione Geologica
ELAB	07	Strategie di progetto
ELAB	08	Planivolumetrico generale di progetto
ELAB	09	Planivolumetrico di progetto – Proprietà Vismara s.p.a.
ELAB	10	Profili e sezioni di progetto
ELAB	11	Modalità d'intervento e verifica indici

ELAB	RP	Relazione paesaggistica
ELAB	D2	Quaderno delle unità di paesaggio
ELAB	ROU	Opere di urbanizzazione: Relazione tecnica e indicazione di massima stima dei costi
ELAB	OU1.1	Opere di urbanizzazione: Planimetria di progetto strade e parcheggi
ELAB	OU1.2	Opere di urbanizzazione: Sezioni tipo
ELAB	OU2	Opere di urbanizzazione: Profili altimetrici
ELAB	OU3	Opere di urbanizzazione: Planimetria e sezioni tipo: piazza, percorsi pedonali e via Don Rossi
ELAB	OU4.1	Opere di urbanizzazione: Relazione tecnica rete fognatura e rete idrica
ELAB	OU4.2	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – rete fognatura
ELAB	OU4.3	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – rete idrica
ELAB	OU4.4	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete fognatura
ELAB	OU4.5	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete idrica
ELAB	OU4.6	Opere di urbanizzazione: Manufatti e sezioni di scavo tipo
ELAB	OU5.1	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – energia elettrica ed illuminazione pubblica
ELAB	OU5.2	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto - energia elettrica ed illuminazione pubblica
ELAB	OU6.1	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – rete gas
ELAB	OU6.2	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete gas
ELAB	OU7	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete telefonica e telematica
ELAB	RE	Relazione Economica
ELAB	C	Bozza di Convenzione
ELAB		Studio del Verde
ELAB	OS.SQ	Opere a scomputo - Opere per standard qualitativo
ELAB	OSQ	Opere riferite allo standard qualitativo ipotesi di massima

b. di dare atto che il Programma Integrato di Intervento Comparto n. 2:

- I. è conforme agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, in particolare ai contenuti della Scheda d'Ambito del Documento di Piano relativa all'Ambito di Trasformazione - Rigenerazione n. 18 - Il Centro;
- II. non necessita la procedura di Valutazione Ambientale Strategica(VAS) o di quella di verifica d'esclusione in quanto il Piano Attuativo è conforme agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, in particolare al Documento di Piano (AdT n. 18) già sottoposto a tale procedura;
- III. il PII Comparto n. 2, unitamente agli altri due Comparti, considerati nel loro complesso – coincidente con l'intero Comparto di Riqualficazione originario – dovrà essere sottoposto ad unica verifica di esclusione dalla VIA, come previsto dalle integrazioni alle Linee Guida allegate al verbale del Collegio di vigilanza del 13/10/2016;

c. di dare atto che al Comparto n. 2 risulta attribuita una volumetria di mc 124.916,02, già ridotta della volumetria di m³ 10.000 (diecimila) trasferita al Comparto n. 3 per effetto della "compensazione" prevista dall'articolo 3 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, come modificato dalla Variante n. 2 al PGT;

- secondo le disposizioni delle linee guida approvate con D.C.C. n. 4 del 30/01/2006 e successive integrazioni di cui alla D.C.C. n. 61 del 28/11/2006 e richiamate dall'articolo 4 del DAR 25 febbraio 2008 - n. 1686 (approvazione AdP), al Comune di Casatenovo compete una volumetria pari al 5% della volumetria assegnata all'intero Comparto di Riqualficazione corrispondente a m³ 8.820,00;
- la volumetria di competenza sarà utilizzata dal Comune di Casatenovo per la realizzazione di attrezzature pubbliche, da porre a carico degli attuatori, all'interno del Comparto di Riqualficazione (asilo nido, sala civica, struttura di servizio per il parco urbano, struttura di protezione delle caldaie) e per la realizzazione diretta di interventi di edilizia agevolata sulle aree di proprietà del Comune;
- in alternativa, la volumetria di competenza, in tutto o in parte, non utilizzata per gli interventi di cui sopra verrà iscritta nel "Registro dei Diritti Edificatori" e ceduta secondo le disposizioni delle Norme del Piano di Governo del Territorio;

- d. di prendere atto** della bozza di convenzione, (elaborato: C – Bozza di convenzione) il cui articolato è stato integralmente riportato nel preambolo della presente;
- e. di dare atto** che le procedure di adozione e approvazione del Programma Integrato di Intervento sono quelle previste dall'articolo 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 e, pertanto:
- la delibera di adozione, unitamente agli elaborati costituenti il Piano Attuativo, verrà depositata presso la segreteria del Comune per 15 giorni consecutivi;
 - gli atti verranno pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale;
 - del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale verrà data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
 - durante il periodo di pubblicazione, chiunque avrà la facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, potrà presentare osservazioni.
 - Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la Giunta Comunale dovrà approvare il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate;
- f. di dare mandato** al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di questo Comune, per gli adempimenti conseguenti alla presente Deliberazione.

ALLEGATI:

ELAB	01	Relazione tecnica illustrativa
ELAB	02	Estratto catastale, fotogrammetrico con individuazione, estratto ortofoto, estratto PGT Piano delle Regole
ELAB	03	Estratto PGT- Documento di Piano – Inquadramento territoriale TAV.2
ELAB	04	Documentazione fotografica
ELAB	05	Rilievo stato attuale
ELAB	06	Profili e sezioni stato attuale
ELAB		Relazione Acustica
ELAB		Relazione Geologica
ELAB	07	Strategie di progetto
ELAB	08	Planivolumetrico generale di progetto
ELAB	09	Planivolumetrico di progetto – Proprietà Vismara s.p.a.
ELAB	10	Profili e sezioni di progetto
ELAB	11	Modalità d'intervento e verifica indici
ELAB	RP	Relazione paesaggistica
ELAB	D2	Quaderno delle unità di paesaggio
ELAB	ROU	Opere di urbanizzazione: Relazione tecnica e indicazione di massima stima dei costi
ELAB	OU1.1	Opere di urbanizzazione: Planimetria di progetto strade e parcheggi
ELAB	OU1.2	Opere di urbanizzazione: Sezioni tipo
ELAB	OU2	Opere di urbanizzazione: Profili altimetrici
ELAB	OU3	Opere di urbanizzazione: Planimetria e sezioni tipo: piazza, percorsi pedonali e via Don Rossi
ELAB	OU4.1	Opere di urbanizzazione: Relazione tecnica rete fognatura e rete idrica
ELAB	OU4.2	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – rete fognatura
ELAB	OU4.3	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – rete idrica
ELAB	OU4.4	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete fognatura
ELAB	OU4.5	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete idrica
ELAB	OU4.6	Opere di urbanizzazione: Manufatti e sezioni di scavo tipo
ELAB	OU5.1	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – energia elettrica ed illuminazione pubblica
ELAB	OU5.2	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto - energia elettrica ed illuminazione pubblica
ELAB	OU6.1	Opere di urbanizzazione: Planimetria stato di fatto – rete gas
ELAB	OU6.2	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete gas
ELAB	OU7	Opere di urbanizzazione: Planimetria progetto – rete telefonica e telematica
ELAB	RE	Relazione Economica
ELAB	C	Bozza di Convenzione

ELAB		Studio del Verde
ELAB	OS.SQ	Opere a scomputo - Opere per standard qualitativo
ELAB	OSQ	Opere riferite allo standard qualitativo ipotesi di massima



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2018 / 220**

Ufficio Proponente: **Urbanistica-Edil.Priv.**

Oggetto: **ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) COMPARTO N. 2 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ADP PER LA RILOCALIZZAZIONE DEGLI STABILIMENTI VISMARA - ADT 18 - IL CENTRO.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica-Edil.Priv.)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 27/09/2018

Il Responsabile di Settore
Riva Arch. Deborah

Parere Contabile

Ragioneria

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole, con le precisazioni indicate nell'atto.

Data 27/09/2018

Responsabile del Servizio Finanziario
Paola Sala

Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL SINDACO
GALBIATI FILIPPO

IL SEGRETARIO GENERALE
MENDICINO GIUSEPPE

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Casatenovo. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

GALBIATI FILIPPO;1;96231396304097300759453334835063214671
mendicino giuseppe;2;168169068058067369382329516959175375039