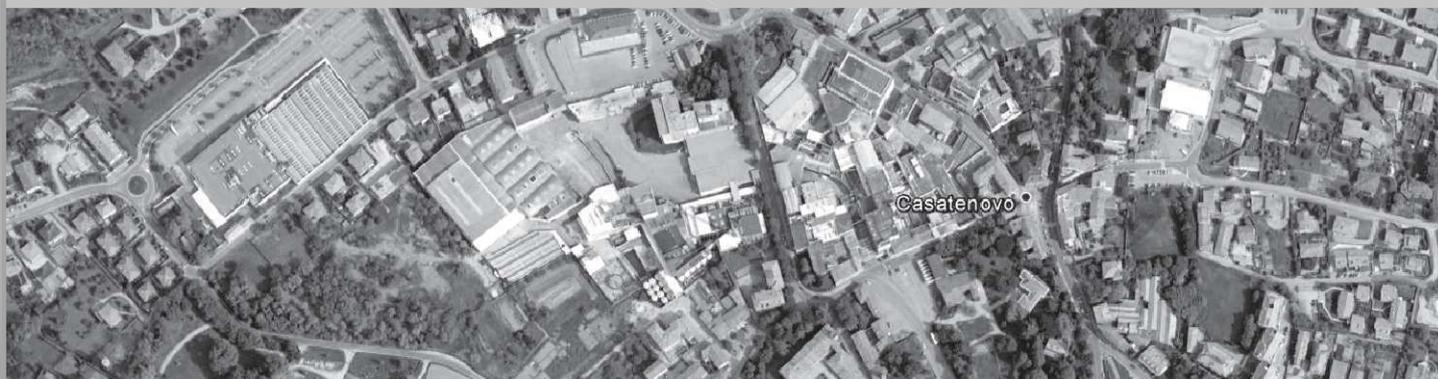


PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
CASATENOVO CENTRO
COMUNE DI CASATENOVO - PROVINCIA DI LECCO



ELABORATO

BOZZA DI CONVENZIONE

C

SCALA

DATA

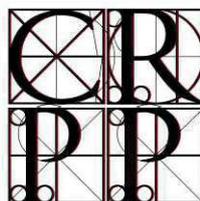
DICEMBRE 2016 - AGG. AGOSTO 2018

PROPRIETA'

VISMARA S.P.A.

PROGETTISTI

ARCH. GIUSEPPE CONTI - ARCH. ORIANO FABRIZIO DURANTE



CENTRO RICERCHE PIANI E PROGETTI
CONTI - DURANTE
STUDIO ASSOCIATO DEGLI ARCHITETTI
Giuseppe Conti - Oriano Fabrizio Durante

Via Confalonieri, 48-20053 muggiò MILANO
TEL 039.73 53 53 - FAX 039.73 63 33
E-MAIL pianiprogetti@virgilio.it
P.IVA e C.F. 02494120963

REALIZZAZIONE GRAFICA - CINZIA RUGGIERO

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";

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

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in
proprio, ma in rappresentanza delle società:

= "Vismara s.p.a.", con sede in ..., Via ..., ..., 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. 2 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 Vismara s.p.a. ha la piena proprietà delle aree comprese nel perimetro del Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 2), di cui alla presente Convenzione, contraddistinte nel Catasto dei Terreni (o *Fabbricati*) del Comune di Casatenovo al foglio n. 5 mappali:

337-404-507-1599-2370-2822-2823-3970-3973-4395-4542-7717-7718-7726-7764-7985

Nei confini: mappali 217-260-266-277-403-414-415-1078-1617-1624-1625-2145-2256-2259-2949-3504-3506-3750-3944-3968-4593-4610-7719-7727-7728-8811-8812-8892-8894-;

- 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;

- 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 sulla base dell'Accordo di programma alla società **Vismara s.p.a.** risulta ad oggi assegnata una volumetria complessiva realizzabile pari a m³ 124.916,02 (centoventiquattromilanovecentosedici/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 (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 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;

- 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, consentono 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 sopracitate 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. 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;

- che le aree oggetto del Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 2) 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. 2) 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. 2) è stato definitivamente approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ... in data ...;

- che il progetto del suddetto Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 2), redatto dall'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 composto dagli elaborati allegati citati nella delibera di G.C. n. ... del ... relativa all'approvazione definitiva del Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 2) e depositati agli atti comunali; e 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 <i>ipotesi di massima</i>

- che il progetto di Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 2) e la presente convenzione sono stati redatti in conformità alle normative vigenti e che lo stesso ha 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;

- che le aree oggetto del presente Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 2) ricadono nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 art. 136, lettere 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 **Vismara s.p.a.**, quale proprietaria delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione nonché quale utilizzatrice delle aree inserite nel **Programma Integrato di Intervento (Comparto n. 2)**, 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 di Intervento (Comparto n. 2)**;

- che l'Attuatrice intende avvalersi della facoltà di provvedere all'attuazione del Comparto per lotti funzionali autonomi, tramite la previsione di 7 (sette) stralci funzionali autonomi ai sensi dell'art. 93 comma 3 della L.R. 12/05.

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

Articolo 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

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 edilizi

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 m³ 83.634,00 x €/m³ 8,61 = € 720.088,74; industria alberghiera m² 3.192,00 x €/m² 17,82 = € 56.881,44; commerciale/direzionale m² 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 m³ 83.634,00 x €/m³ 15,53 = € 1.298.836,02; industria alberghiera m² 3.192,00 x €/m² 17,56 = € 56.051,52; commerciale/direzionale m² 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 scomputo 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 scomputare il Comune riterrà congruo l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare sulla base di computi metrici estimativi redatti dell'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 scomputo 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.

Articolo 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 elaborato OS.SQ, allegate 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 sopraindicato, 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.

Articolo 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.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.

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 fideiussione 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 fideiussioni, 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 fideiussioni, 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'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 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 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. 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.

I componenti 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 componenti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore...

Firmato ...

Firmato ...

Firmato ... notaio

ALLEGATO
SCHEMA LOTTI FUNZIONALI

