

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

PROPOSTA DI PII RELATIVO ALL'AMBITO AT4 AREA DI TRASFORMAZIONE – VIA STAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il perimetro territoriale dell'ambito AT4 di PGT, interno al tessuto urbano consolidato del capoluogo Mornago, include una superficie di circa 35.400 mq di proprietà della Società Mornago Patrimonio & Servizi srl In Liquidazione (in appresso "MPSL"), partecipata al 100% dal Comune di Mornago ed, in minima parte, alcune porzioni territoriali di proprietà del Comune di Mornago stesso (per un'estensione complessiva di circa 3.000 mq.).

All'esterno del perimetro territoriale in questione la presente proposta di PII interessa inoltre la viabilità pubblica, ed in particolare la strada provinciale SP17, sulla quale è previsto che venga realizzata la rotatoria di accesso all'ambito.

L'inquadramento territoriale nonché la relativa disciplina urbanistica sono previsti nel vigente PGT (approvato il 15/3/22 con delib. di Consiglio comunale n. 6) e riportati profusamente negli elaborati allegati da PG01 a PG08.

L'ambito di trasformazione AT4 costituisce in particolare oggetto di intervento tramite programma integrato di intervento ex art. 87 e seguenti L.R. 12/2005.

In base alle previsioni normative ed urbanistiche in questione, il programma integrato di intervento vede come elemento caratterizzante la realizzazione sia di opere di interesse pubblico, per urbanizzazione e per servizi di interesse generale, su aree destinate a divenire di proprietà comunale, che opere di rilievo viabilistico pubblico, che, inoltre, di opere, di interesse privato, su aree destinate alla proprietà privata.

MPSL ha a riguardo esperito una procedura ad evidenza pubblica che ha consentito l'individuazione di un soggetto partner attuatore privato, rappresentato dalla società Tigros spa, destinata quindi, con la sottoscrizione della convenzione attuativa, ad acquisire la proprietà delle aree necessarie per gli interventi a destinazione privata, impegnandosi altresì a realizzare le opere di interesse pubblico e pubbliche previste dal PII, con assunzione integrale delle relative spese ed oneri.

Una volta approvato il PII, MPSL ed il detto soggetto partner Tigros spa sottoscriveranno, unitamente al Comune, la relativa convenzione urbanistica, per effetto della quale le aree del PII a destinazione privata diverranno immediatamente di proprietà di Tigros spa, mentre le aree a destinazione pubblica diverranno parimenti immediatamente di proprietà comunale.

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

Da detto momento MPSL risulterà estromessa dagli impegni assunti come proponente (e, conseguentemente, potrà procedersi alla chiusura della procedura liquidatoria in appresso richiamata), mentre gli obblighi attuativi faranno capo esclusivamente a Tigros S.p.a. (ed eventuali aventi causa)

E' bene anche ricordare in proposito che MPSL è impresa pubblica che ha cessato, esattamente dal 2014, i rami d'azienda originariamente preposti ai servizi idrici, del gas e in materia di rifiuti, restando titolare della proprietà delle aree interessate dal PII qui in esame, per quindi essere posta in procedura liquidatoria.

A fronte della cessione delle aree a destinazione privata al soggetto attuatore privato Tigros spa testè menzionato, MPSL riceverà l'importo, risultato migliorativo per 500.000,00 euro rispetto alla base d'offerta in sede di procedura selettiva, di 900.000,00 euro al netto di imposte e tasse.

L'arco temporale entro cui è previsto che l'intervento attuativo giunga a compimento per le opere di interesse pubblico è indicativamente di tre anni, come in appresso precisato.

Gli allegati qui in appresso elencati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente proposta:

Elenco elaborati

- 1) PG 01 Relazione tecnica illustrativa
 - cap. 01 Relazione generale
 - cap. 02 Relazione mobilità e accessibilità
- 2) PG 02 Relazione geologica
- 3) PG 03.01 Relazione specialistica: invarianza idraulica
- 4) PG03.02 Relazione specialistica – calcoli illuminotecnici e schemi elettrici
- 5) PG 04 Inquadramento territoriale
 - PG 04.01 Inquadramento territoriale: sistemi e subsistemi di rilevanza paesistica e ambientale
 - PG 04.02 Inquadramento territoriale: sistemi e subsistemi antropici
- 6) PG 05 Stato di fatto degli ambiti di intervento
 - PG 05.01 Stato di fatto
 - PG 05.02 Sottoservizi
 - PG 05.03 Assetto catastale
- 7) PG 06 Pianificazione comunale vigente (fascicolo)
- 8) PG 07 Progetto urbanistico
 - PG 07.01 Progetto urbanistico: riconfinamento catastale
 - PG 07.02 Progetto urbanistico: assetto fondiario e urbanistico
 - PG 07.03 Progetto urbanistico: planimetria generale
 - PG 07.04 Progetto urbanistico: planivolumetria generale
 - PG 07.05 Progetto urbanistico: sezioni ambientali
 - PG 07.06 Sottoservizi
- 9) PG 08 Stima economica delle opere di urbanizzazione e dei servizi
 - cap. 01 Demolizioni
 - cap. 02 Area 2
 - cap. 03 Area 3
 - cap. 04 Area 4
- 10) PG 09 Documentazione fotografica

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

- 11) PG 10 Relazione economica
- 12) SC 01 Schema di convenzione
- 13) A1.01 Planimetria di progetto
 - A1.02 Edificio commerciale - Prospetti
- 14) A2.01 Planimetria di progetto e profili longitudinali
 - A2.02 Verifiche manovre (Vehicle Tracking)
 - A2.03 Sezioni tipo e particolari costruttivi
 - A2.04 Planimetria segnaletica e particolari costruttivi
 - A2.05 Planimetria impianto di illuminazione e particolari costruttivi
 - A2.06 Planimetria mappale
 - A2.07 Elenco ditte
 - A2.08 Opere di drenaggio e invarianza
- 15) A3.01 Planimetria di progetto
 - A3.02 Sezioni tipo e particolari costruttivi
 - A3.03 Planimetria segnaletica e particolari costruttivi
 - A3.04 Planimetria impianto di illuminazione e particolari costruttivi
 - A3.05 Opere di drenaggio e invarianza (+planimetria smaltimento acque meteoriche)
- 16) A4.01 Planimetria di progetto
 - A4.02 Piante, prospetto e sezione
 - A4.03 Viste 3D
 - A4.04 Particolari costruttivi: stratigrafie
 - A4.05 Planimetria impianti CDZ e ACS
 - A4.06 Particolari costruttivi campi e camminamenti esterni
 - A4.07.01 Particolari costruttivi recinzioni esterne
 - A4.07.02 Particolari costruttivi recinzioni campi
 - A4.08 Planimetria impianto di illuminazione e particolari costruttivi
 - A4.09 Opere di drenaggio e invarianza (+planimetria smaltimento acque meteoriche)
- 17) Programma temporale

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

ALLEGATO SC 01

SCHEMA di CONVENZIONE URBANISTICA

TRA Mornago Patrimonio e Servizi in Liquidazione (MPSL) e Tigros Spa ed il Comune di
Mornago

PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
RIGUARDANTE L'AREA AT4 via Stazione in Mornago (VA).

N. di repertorio

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ... (duemila.....) addi

In Mornago,

Avanti a me dott., iscritto al Collegio Notarile di ____, senza l'assistenza di testimoni per espressa rinuncia dei comparenti, della cui identità sono certo, sono personalmente comparsi:

da una parte:

il Sig., nato a il, domiciliato per la carica presso, che agisce in nome, per conto e in rappresentanza del COMUNE DI MORNAGO stesso, avente sede in, codice fiscale, ed interviene al presente atto nella sua qualità di, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/00 e dell'art. 71 dello Statuto Comunale come risulta dalla determinazione Sindacale del Comune di Mornago in data n. di protocollo generale, che in copia conforme viene allegata sotto "... " al presente atto, ed in esecuzione della delibera n. ... in data della Giunta Comunale portante adozione del Programma Integrato di Intervento, *infra* meglio citata, della successiva delibera n. in data della Giunta Comunale portante approvazione del Programma Integrato di Intervento, *infra* meglio citata;

dall'altra

il signor nato a il, C.F., e nato a il, C.F., che interviene al presente atto nella sua qualità di della società MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI srl In Liquidazione e (di seguito indicata in forma abbreviata come "MPSL") – con sede legale in, via, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Mornago n., R.E.A., – domiciliato per la carica presso la sede legale della stessa Società, munito dei necessari poteri in virtù di

la dott.ssa Mariaveronica Orrigoni, nata a Varese il 30 settembre 1983, C.F. RRG MVR 83P70 L682V, che interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della società Partner **Tigros S.p.A.** (di seguito indicata in forma abbreviata come "SP") – con sede legale in Solbiate Arno, via del Lavoro n. 45, codice fiscale 00753150127 e, partita Iva 12730620152 e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Varese R.E.A. VA-272766 – domiciliato per la carica presso la sede legale della stessa Società, munito dei necessari poteri in virtù della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 20 novembre 2019 (iscritta presso il Registro delle Imprese di Varese in data 21 novembre 2019 Protocollo n. 63940/2019),

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

PREMESSO CHE

- a) MPSL dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria di aree della superficie catastale complessiva pari a mq. 35164 circa, corrispondenti ai mappali n. 484, 543 foglio 9, meglio individuate al successivo art. 1.1, in forza di atto di in data, ricomprese all'interno della superficie territoriale di cui all'ambito AT4 del vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Mornago ("Area di trasformazione AT4 via Stazione"), soggetto a Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 87 e seguenti L.R. 12/2005; il Comune di Mornago è proprietario, all'interno del perimetro territoriale AT4 in questione, di aree per complessivi 241 mq circa, contraddistinte in particolare dal mappale catastale n. 2987 foglio 9, nonché di aree (insistenti sui mapp 3059, 3060, 3176, 3180, 3177, 3181, 3178 foglio 9, e meglio individuate nel tipo catastale di cui al successivo art. 1) esterne al perimetro del PII in questione, ma comunque interessate dal PII stesso;
- b) con istanza del, atti P.G. n., MPSL ha presentato al Comune di Mornago, unitamente a Tigros S.p.a., per le aree sopra indicate una proposta di Programma Integrato di Intervento in coerenza con quanto previsto ai sensi dei citati art. 87 e ss. della L.R. 12/05, in attuazione del P.G.T. vigente;
- c) la proposta di Programma prevede la realizzazione di un insieme sistematico di interventi edilizi privati destinati a Media struttura di vendita, come definita dal D.Lgs 31 marzo 1998 n. 114, art. 4, comma 1, lett. e), nonché di opere di urbanizzazione e/o opere ed attrezzature di servizio ed interesse pubblico su aree di proprietà del soggetto attuatore e su aree in cessione al Comune, nonché di opere per viabilità su aree esterne al perimetro del PII in proprietà del Comune stesso. In particolare, l'allegato PG05 (planimetria di assetto fondiario) rappresenta le sotto-aree specifiche con la relativa destinazione d'uso qualificante, come oggetto degli interventi previsti:
- Area 1 , a destinazione d'uso commerciale, avente una superficie fondiaria di 9384 mq circa;
 - Area 2a, a destinazione d'uso per viabilità pubblica, avente superficie fondiaria interna al perimetro di PII per 3028 mq. circa;
 - Area 2b, a destinazione d'uso per viabilità pubblica, avente superficie fondiaria esterna al perimetro di PII per 3025 mq. circa;
 - Area 3, a destinazione d'uso aree pubbliche a parcheggi, con superficie fondiaria di 3082 mq circa;
 - Area 4, a destinazione d'uso a servizi di interesse generale con una superficie fondiaria di 8816 mq circa;
 - Area 5, destinazione d'uso aree pubbliche, con una superficie fondiaria di 9303 mq circa;
 - Area 6, destinazione d'uso bosco non trasformabile (ai sensi del Piano di indirizzo forestale della Provincia di Varese), con una superficie fondiaria di 1868 mq circa.
- d) A seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta di P.I.I. è risultata ammissibile e conforme al P.G.T. vigente e alla disciplina della citata L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- e) il Programma Integrato di Intervento (d'ora innanzi anche il "Piano"/"Programma") è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. ... in data che si allega senza i relativi allegati,, al presente atto sotto la lettera "... " e successivamente approvato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, con deliberazione della Giunta Comunale n. ... in data

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

che si allega unitamente a parte dei relativi allegati,, al presente atto sotto la lettera "..."; tutti gli allegati della citata deliberazione di adozione, nonché i residui allegati della citata deliberazione di approvazione, depositati in originale presso il Comune di Mornago, non vengono materialmente allegati al presente atto;

f) le parti danno atto che:

- parte dell'area del P.I.I. (porzione nord-est) è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 4272004, art. 142 comma 1, lett. g) - territori coperti da foreste e da boschi;
- parte dell'area del P.I.I. (porzione sud-ovest) è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 4272004, art. 142 comma 1, lett. c) - fiumi, torrenti, corsi d'acqua;

g) si precisa, per quanto occorre possa, che assumono la qualifica di "soggetto proponente" MPSL e Tigros s.p.a., unitamente tra loro, la prima in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate interne al perimetro di PII, la seconda in qualità di soggetto aggiudicatario della procedura selettiva volta all'individuazione del partner nella proposta. A seguito del trasferimento da parte di MPSL delle proprietà a favore del Comune e di Tigros S.p.a. qui disposte, le obbligazioni a carico di MPSL sono da ritenersi integralmente soddisfatte, mentre assume la qualifica di soggetto attuatore esclusivamente Tigros s.p.a. ed aventi causa, come destinatari delle obbligazioni successive, comunque *propter rem*;

tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 – AMBITO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1. Per l'individuazione delle aree interessate dal PII si fa riferimento agli allegati depositati unitamente alla proposta di PII, ed in particolare all'alleato PG07.02 costituente planimetria di assetto fondiario con l'individuazione delle aree specifiche a seconda della loro destinazione d'uso qualificante, cui conseguirà, in sede esecutiva, la predisposizione dei frazionamenti catastali.
2. Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, ed in particolare in relazione alle cessioni di cui al successivo art. 3, le aree in cessione di proprietà della società MPSL sono individuate dai mappali catastali 484, 543 per una superficie catastale complessiva di mq. 35164 e precisamente:
 - a) area indicata con **bordo** per una superficie catastale pari a mq., individuata nella Mappa di – Catasto Terreni – ai mappali del foglio e - Catasto Fabbricati – ai mappali del foglio

ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL PROGRAMMA

2.1 Tigros S.p.a. si impegna nei confronti del Comune di Mornago a dare attuazione al Programma Integrato di Intervento relativo alle aree descritte al precedente art. 1, conformemente

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

all'assetto fondiario di cui all'allegato PG07.02 e relativa suddivisione in aree a seconda della prevista loro destinazione d'uso, attraverso la realizzazione di:

a) OPERE DI CARATTERE PRIVATO:

all'interno dell'area 1 verrà realizzato un edificio con destinazione d'uso commerciale (media struttura di vendita) avente una s.l. di 2600 metri quadrati circa, per una superficie di vendita inferiore a mq 1500 metri quadrati, con annesso parcheggio pertinenziali privato, il tutto come meglio rappresentato nelle tavole PG7.3 e PG7.4.

b) OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO:

sulle aree 2a e 2b verranno realizzate una rotatoria e altre opere viarie, il tutto come meglio rappresentato nelle tavole n. ____

sull'area 3 verrà realizzato un parcheggio pubblico costituito da n. 63 posti auto di 12,50 metri quadrati cadauno (5,00 x 2,50), n. 15 posti auto di 17,50 metri quadrati cadauno (5,00 x 3,50), n. 2 posti auto per disabili, n. 2 posti auto per ricarica auto elettrica, con corselli di manovra di 6,40 e 7,00 metri, così come meglio rappresentato nelle tavole n. ____

sull'area 4 verranno realizzati un campo da tennis, un campo da beach volley, due campi polivalenti (calcio a cinque / tennis) ed annessi spogliatoi, così come meglio rappresentato nelle tavole n. ____

sull'area 5 saranno eseguite esclusivamente attività di manutenzione e cura del verde

sull'area 6 saranno eseguite esclusivamente attività di manutenzione e cura del verde

- 2.2 All'interno delle aree fondiarie trasferite in proprietà al soggetto attuatore ai sensi del successivo art. 3 e richiamate al precedente comma 1 lett. a), saranno realizzati spazi per parcheggi privati - secondo le quantità minime indicate dall'art. 41 *sexies* della legge 17.8.1942, n. 1150 e dalle N.d.A. del vigente P.G.T. - computati in forma distinta rispetto agli spazi per parcheggi conteggiati nello standard urbanistico.
- 2.3 L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al Programma Integrato di Intervento rassegnata in sede di proposta, depositata in data..... presso il Comune di Mornago ed oggetto di approvazione con atto di G.C. richiamato in premesse, a costituire parte integrante della presente convenzione.
- 2.4 L'esecuzione degli interventi per fasi temporali e successive è regolata, in particolare, dal "Programma temporale delle opere" ivi allegato, conforme alle specificazioni di cui al successivo art. 13 ("Programma temporale del Piano").
- 2.5 Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del Piano/Programma esclusivamente nei termini previsti dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 e s.m.i., e, comunque, nel rispetto degli elementi prescrittivi del Programma come definiti dalla citata Normativa di attuazione.

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

- 2.6 Sono a carico dell'attuatore Tigros S.p.a., a sue cure e spese esclusive, le attività di demolizione delle strutture/opere presenti in loco ante intervento, loro smantellamento, smaltimento, bonifica, pulizia forestale e gli approntamenti tutti funzionali all'attuazione.
- 2.7 L'attuatore Tigros S.p.a., in particolare, si dichiara edotto che l'intervento comporta la realizzazione di opere che insistono su viabilità provinciale, per le quali occorrerà previo nulla osta da parte dell'Ente provinciale stesso.

ARTICOLO 3 – CESSIONE DI AREE

1. Con il presente atto la società MPSL cede gratuitamente al Comune di Mornago, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, della legge n. 1150/1942 e dell'art. 46 comma 1 lett. a) della legge regionale n. 12/2005, nonché per opere e infrastrutture pubbliche, aree per una superficie complessiva di **mq. 9384** circa indicate con **bordo in tinta e in tinta e numeri**, sul **tipo catastale**, in scala 1:1.000, qui allegato al presente atto sotto la lettera "...", ed in particolare:
- a) l'area (per urbanizzazione primaria) della superficie di **mq. 3082** circa, indicata con **bordo in tinta e numero**, individuata nella mappa di ... – Catasto Terreni – ai mappali del foglio e – Catasto Fabbricati – ai mappali del foglio
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali del foglio
- b) l'area (per urbanizzazione secondaria) della superficie di **mq. 8816** circa, indicata con **bordo in tinta e numero**, individuata nella mappa di Mornago – Catasto Terreni – ai mappali del foglio e – Catasto Fabbricati – ai mappali del foglio
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali del foglio
- c) l'area (per opere/infrastrutture pubbliche) della superficie di **mq. 3028** circa, indicata con **bordo in tinta e numero**, individuata nella mappa di ... – Catasto Terreni – ai mappali del foglio e – Catasto Fabbricati – ai mappali del foglio
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali del foglio
2. Con il presente atto MPSL cede a Tigros s.p.a., che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, aree per una superficie complessiva di mq. 9384 circa indicata con bordo in tinta e numero, individuata nella mappa di Mornago – Catasto Terreni – ai mappali del foglio e – Catasto Fabbricati – ai mappali del foglio
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali del foglio
3. La consegna delle aree di cui ai punti precedenti si effettua, con apposito verbale sottoscritto dalle parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile.

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

4. SP, per la cessione di cui al precedente punto 3.2., versa a favore di MPSL l'importo di euro 900.000,00 (novecentomila/00) a mezzo....., al netto di imposte e tasse;
5. SP, per la cessione di cui al precedente punto 3.2., assume in particolare l'obbligo di realizzare le opere/infrastrutture pubbliche ed urbanizzazioni previste nel PII di cui all'art 5 e 9 ss.

Il Comune di Mornago, in qualità di proprietario delle aree per complessivi 241 mq circa, interne del perimetro territoriale del PII, contraddistinte in particolare dal mappale catastale 2987 foglio 9, nonché di aree esterne (insistenti sui mapp 3059, 3060, 3176, 3180, 3177, 3181, 3178 foglio 9.....), mette a disposizione del soggetto attuatore Tigros s.p.a. dette aree, alla stessa stregua di quelle cedute da MPSL ai sensi del comma 1, per l'attuazione dell'intervent

ARTICOLO 4 – COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUE DI USO PUBBLICO

- 4.1. Tigros s.p.a. si impegna, mediante atto unilaterale d'obbligo, all'asservimento ad uso pubblico - a titolo gratuito ed a tempo indeterminato – di mq _____ per complessivi n. ____ posti auto da collocarsi all'interno dell'area pertinenziale (a parcheggio) antistante l'edificio commerciale oggetto della presente convenzione
- 4.2. I costi e le spese relative alla gestione e alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree di cui al punto precedente saranno sempre ad esclusivo carico dei soggetti proprietari e gli interventi di manutenzione sugli stessi dovranno essere effettuati nei modi più idonei per garantirne l'utilizzo pubblico.

ARTICOLO 4-BIS – Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, compensazione ambientale, maggiorazioni

- 4bis.1. Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dal Soggetto Attuatore al Comune di Mornago, per quanto definito dal Programma e dato atto che la quantificazione definitiva sarà determinata ai fini del rilascio del Permesso di Costruire (0 equipollente) per le opere private, ammontano a complessivi euro 60.970,00 (mq 2.600 x €/mq 23,45).
- 4bis.2. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dal Soggetto Attuatore al Comune di Mornago, per quanto definito dal Programma e dato atto che la quantificazione definitiva sarà determinata ai fini del rilascio del Permesso di Costruire (o equipollente) per le opere private, ammontano a complessivi euro 17.888,00 (mq 2.600 x €/mq 6,88).
- 4bis.3. Ad integrale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione delle opere nel prosieguo descritte.
- 4bis.4. La Compensazione Ambientale dovuta, di cui alla Direttiva n. 12 del Documento di Piano "Direttive per il governo del territorio", la cui quantificazione definitiva sarà determinata ai fini del rilascio del Permesso di Costruire (o equipollente) per le opere private, in funzione della tariffa definita con atto di Giunta Comunale n. 42 del 04 aprile 2023 ad oggetto

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

“Determinazione tariffe anno 2023 — Integrazione” ammonta a complessivi euro 18.200,00 (mq 2.600 x €/mq 7,00).

- 4bis.5. Il Soggetto Attuatore in relazione ai disposti dell'art. 19, comma 2, del D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 48, comma 4, della legge regionale n. 12 del 2005, si obbliga per sé ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a versare il costo di costruzione relativo alla parte commerciale privata, con le modalità e nei termini indicati dal Comune di Mornago con l'avviso di emanazione del Permesso di Costruire (o equipollente).
- 4bis.6. Si dà atto che non risulta dovuto il versamento della MAGGIORAZIONE del 1,5% prevista dal comma 2-bis dell'art. 43 della l.r. 11/03/2005 n. 12, così come introdotto dalla l.r. n. 4/2008 e modificato dalla legge n. 7/2010, ove si dispone l'applicazione della maggiorazione percentuale del contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto — percentuale definita con deliberazione della G.C. n. 26 del 28 febbraio 2023 e determinazione n. 346/16 del 20 dicembre 2022.
- 4bis.7. Si dà atto che non risulta dovuto il versamento della MAGGIORAZIONE del 20% prevista dal comma 2-sexies, lettera b), dell'art. 43 della l.r. 11/03/2005 n. 12, così come introdotto dalla l.r. n. 18/2019, ove si dispone che € prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al solo costo di costruzione pari al 20% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato.

ARTICOLO 5 – REALIZZAZIONE DI OPERE ED INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

- 5.1 In considerazione dell'interesse dell'Amministrazione Comunale al potenziamento numerico e qualitativo delle strutture di interesse generale da destinare a servizi per la collettività, il soggetto attuatore Tigros s.p.a. si impegna, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a farsi carico della realizzazione, sulle aree identificate al precedente art. 2 di infrastrutture ed opere pubbliche e di interesse pubblico in conformità al progetto definitivo - “Progetto definitivo -” parte integrante del Programma.
- 5.2 Si dà atto che il valore delle opere di cui al punto precedente è pari ad un importo di euro/00; cfr. in ispecie all. PG 08 “Stima economica delle opere di urbanizzazione e dei servizi”, come si ricava dal computo metrico estimativo relativo al progetto definitivo. Tale importo risulta superiore al valore indicato nella documentazione depositata dal soggetto attuatore ai fini della procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione dell'area ed è ritenuto congruo dai competenti Uffici Comunali.

ARTICOLO 6 – VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI E MONETIZZAZIONE

- 6.1 Il Comune di Mornago, con la presente convenzione, dà atto che la cessione delle aree di cui al precedente art. 3.1, garantiscono completamente le dotazioni territoriali dovute e che quindi non spettano monetizzazioni.

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

ARTICOLO 7 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE/ASSERVIMENTO DELLE AREE

- 7.1 Le aree, oggetto di cessione ai sensi del precedente art. 3, sono cedute libere da persone, cose e animali, da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta; MPSL dichiara altresì che non sussistono cause pendenti in ordine alla titolarità del diritto di proprietà in capo a sé medesima sulle aree di ragione privata interessate dal Programma e che le suddette aree non sono oggetto di occupazione abusiva (ossia in assenza di un valido titolo giuridico) da parte di terzi.
- 7.2 MPSL esprime per tali cessioni/asservimenti di aree la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, presta garanzia per evizione e tiene sollevato il Comune da ogni adempimento in ordine a eventuali procedure di condono non concluse su immobili già insistenti su aree oggetto di cessione/asservimento.
- 7.3 La società MPSL si obbliga, in accordo con il Comune di Mornago e SP, a procedere, entro 60 giorni dalla stipula del presente atto, presso l'Agenzia del Territorio, alle necessarie operazioni di volturazione al Comune di Mornago (che solleva MPLS stessa rispetto ad ogni eventuale necessità di adeguamento/rettifica in fase esecutiva) delle aree oggetto di cessione con il presente atto; le parti si impegnano alle eventuali operazioni di frazionamento, accatastamento e stipula dei relativi atti di identificazione catastale e conseguente volturazione nel caso, al momento dell'avvenuto collaudo e presa in consegna delle stesse, si rendessero necessarie a causa di disallineamento degli interventi effettuati con le aree oggetto di cessione/asservimento ai sensi del presente atto; tali eventuali operazioni dovranno essere perfezionate, fornendone relativa dimostrazione, entro 90 giorni dall'emissione del certificato di collaudo.
- 7.4 Le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alle opere/infrastrutture pubbliche di cui all'art. 3 oggetto di cessione al Comune di Mornago, nonché le aree ulteriormente precisate all'art. 3.5 che precede, sono messe gratuitamente a disposizione del soggetto attuatore, da parte del Comune stesso, per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere, con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna al momento del rilascio del titolo abilitativo (o equipollente) degli interventi ivi previsti e fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo secondo quanto previsto al successivo art.11. Resta peraltro inteso che le opere in questione, realizzate su aree di proprietà comunale, sono da intendersi acquisite gratuitamente ed immediatamente, anche prima della loro ultimazione/collaudo, alla proprietà comunale, per effetto d'accessione.

ARTICOLO 8 - ONERI A CARICO DELL'ATTUATORE NELLE MORE DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE/INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione del soggetto attuatore tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

quelle relative alla custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico del soggetto attuatore.

ARTICOLO 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE/INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

- 9.1 Il soggetto attuatore Tigros s.p.a. si impegna, nei confronti del Comune di Mornago, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione - in coerenza con il progetto definitivo, elaborato a sviluppo del progetto di fattibilità allegato al Programma, valutato congruo negli aspetti tecnico-economici e validato dal Responsabile Unico del Procedimento in data - delle **opere di urbanizzazione primaria** identificate dagli elaborati di progetto definitivo, parti integranti del Programma, relativi all'area 3.
- 9.2 Il soggetto attuatore Tigros s.p.a. si impegna, nei confronti del Comune di Mornago, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione - in coerenza con il progetto definitivo, elaborato a sviluppo del progetto di fattibilità allegato al Programma, valutato congruo negli aspetti tecnico-economici e validato dal Responsabile Unico del Procedimento in data - della seguente **opere di urbanizzazione secondaria** identificate dagli elaborati di progetto definitivo, parti integranti del Programma, relativi all'area 4.
- 9.3 Il soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Mornago, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione - in coerenza con il progetto definitivo, elaborato a sviluppo del progetto di fattibilità allegato al Programma, valutato congruo negli aspetti tecnico-economici e validato dal Responsabile Unico del Procedimento in data - della **opere ed infrastrutture pubbliche** identificate dagli elaborati di progetto definitivo, parti integranti del Programma, relativi all'area 2a-2b.
- 9.4 Il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, è pari al valore risultante dai computi metrici estimativi, allegati ai relativi progetti definitivi, come valutati congrui dalle Aree Comunali competenti; gli importi risultano così determinati:
- a) opera di urbanizzazione primaria funzionale di cui al punto 9.1: € (euro);
 - b) opera di urbanizzazione secondaria di cui al punto 9.2: € (euro);
 - c) attrezzatura pubblica di servizio di cui al punto 9.3: € (euro)
- 9.5 Qualora il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risulti inferiore, anche in esito alle risultanze del collaudo, alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la differenza dovrà essere corrisposta al Comune.
- 9.6 Qualora invece il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse allo scomputo, risulti superiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la differenza di spesa resterà comunque a carico del soggetto attuatore al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.

- 9.7 L'importo dei suddetti oneri di urbanizzazione sarà quantificato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi avendo a riguardo i parametri di determinazione vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo/Programma Integrato di Intervento in coerenza e ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 comma 7 bis della LR n. 12/2005 e s.m.i.
- 9.8 Il soggetto attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Mornago, ad apportare ai progetti delle opere di urbanizzazione ed altre opere/infrastrutture pubbliche assunte a proprio carico tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al Piano/Programma oggetto della presente convenzione.

ARTICOLO 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE/INFRASTRUTTURE PUBBLICHE: ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI, OBBLIGHI IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA, DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO E DI PARTECIPAZIONE, VIGILANZA

- 10.1 Considerando le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le opere/infrastrutture pubbliche di cui all'art. 5, si dà atto che per l'esecuzione di tali opere, il soggetto attuatore assume il ruolo di stazione appaltante e procede, a propria cura e spese, all'affidamento dei lavori, in conformità alle pertinenti disposizioni del Codice dei Contratti.
- 10.2 In considerazione dell'interesse pubblico sotteso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e/o dell'attrezzatura il soggetto attuatore è tenuto a garantire il rispetto della normativa in materia di antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro.
- 10.3 Il soggetto attuatore si obbliga a presentare, in fase di esecuzione, la nomina del Direttore Lavori e del Coordinatore della sicurezza; tali nomine dovranno essere comunicate dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP).
- 10.4 Il soggetto attuatore si impegna a fare eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione e opere/infrastrutture pubbliche da imprese in possesso dei requisiti di capacità tecnico-organizzativi ed economico-finanziari, di affidabilità morale e professionale in coerenza con le norme del Codice dei Contratti Pubblici. Tali imprese devono essere in regola con i contributi previdenziali e assistenziali ed applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti.
- 10.5 Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione e opere/infrastrutture pubbliche, il soggetto attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori per le opere, i servizi e le forniture.
- 10.6 Il soggetto attuatore attribuisce al RUP le attività di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere.

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

ARTICOLO 11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE/INFRASTRUTTURE PUBBLICHE: FINE LAVORI, COLLAUDI E PRESA IN CARICO DEGLI INTERVENTI

- 11.1 Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 9 e le opere/infrastrutture pubbliche di cui all'art.5 (in appresso qualificate entrambe anche semplicemente "opere pubbliche"), vengono sottoposte al collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, al fine di verificare e certificare che le stesse siano state eseguite a regola d'arte, secondo il progetto esecutivo verificato e validato, conforme al progetto definitivo approvato con le relative prescrizioni tecniche, nel rispetto della normativa vigente in materia.
- 11.2 Entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori, il soggetto attuatore deve attribuire l'incarico di collaudo che dovrà comprendere, nel caso di strutture, il collaudo statico.
- 11.3 Il collaudatore dovrà essere individuato mediante un affidamento di servizi ad un professionista terzo che dovrà essere scelto dal Comune. A tal fine il soggetto attuatore, tramite il RUP, comunica la data di consegna lavori, il quale provvede, entro 15 giorni, a fornire i ... nominativi di professionisti.
- 11.4 Le spese inerenti e dipendenti dal collaudo, nonché il compenso del collaudatore, sono a carico del soggetto attuatore che si impegna a trasmettere una copia dell'incarico al Comune di Mornago.
- 11.5 Il collaudatore deve essere messo nelle condizioni di svolgere in modo puntuale le operazioni di collaudo (visite di collaudo, redazione dei verbali di visite, redazione della relazione di collaudo) e, a tal fine, il RUP, il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice (se soggetto diverso dal soggetto attuatore), devono svolgere le attività di rispettiva competenza, interagire, fornire la documentazione richiesta e assumere gli atti preordinati, connessi e successivi al collaudo.
- 11.6 Il collaudatore deve eseguire verifiche tecniche, attraverso visite periodiche nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura, per accertare la conformità delle opere e dell'attrezzatura realizzate al progetto svolgendo prove tecniche (saggi, accertamenti, ecc.) che ritiene necessarie per il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori.
- 11.7 Il collaudatore trasmette al RUP, unitamente al verbale di visita, anche una relazione che illustri l'andamento generale dei lavori, dia contezza del rispetto dei tempi contrattuali previsti dal programma temporale allegato alla presente convenzione, contenga eventuali osservazioni e suggerimenti ritenuti utili per rimuovere ostacoli e superare situazioni critiche in merito all'esecuzione dei lavori.
- 11.8 Il RUP può richiedere al collaudatore pareri per la soluzione di problematiche inerenti l'esecuzione dei lavori o in ordine alla qualità dei materiali utilizzati o in merito a varianti, onde garantire una migliore esecuzione dei lavori.
- 11.9 Nella relazione di collaudo il collaudatore espone in forma analitica i giudizi in merito alla corretta esecuzione delle opere e dell'attrezzatura, onde verificare che i lavori siano stati

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

eseguiti in conformità al progetto, le lavorazioni corrispondano a quanto effettivamente eseguito dall'impresa esecutrice, i lavori siano stati eseguiti a regola d'arte, esprimendo un giudizio in merito alla collaudabilità delle stesse.

- 11.10 Il certificato di collaudo redatto dal collaudatore è consegnato al RUP.
- 11.12 La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RUP, direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice.
- 11.13 Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire o altro titolo abilitativo delle opere. Entro 90 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al Comune gli elaborati "as built" che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.
- 11.14 Le aree, messe a disposizione ai sensi dei precedenti artt. 5 e 9, e le opere sono consegnate dal soggetto attuatore al Comune ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo. La presa in carico delle opere e delle attrezzature e la consegna delle aree diventano efficaci con la sottoscrizione del relativo verbale da redigersi in contraddittorio entro e non oltre 6 mesi dal rilascio del certificato.
- 11.15 Qualora il Comune abbia la necessità di occupare od utilizzare le opere e/o l'attrezzatura, ovvero parti di essa (ed obbligatoriamente nel caso di nuovi tratti di acquedotto e fognatura), prima dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio, il RUP invita il collaudatore a verificare l'esistenza delle relative condizioni, nonché ad accertare che dall'utilizzazione della stessa (opera/attrezzatura) non derivino danni o inconvenienti, redigendo apposito verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dal RUP.
- 11.16 La consegna anticipata delle opere e dell'attrezzatura viene effettuata dal direttore lavori in contraddittorio con il soggetto attuatore, con il RUP e il Referente dell'Area comunale competente che sottoscrivono il relativo verbale.
- 11.17 Restano a carico del soggetto attuatore gli obblighi di custodia, manutenzione e le connesse responsabilità, fino al collaudo provvisorio, con espresso esonero di ogni obbligo e responsabilità del Comune.

ARTICOLO 12 - PULIZIA E MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO

1. Il soggetto attuatore (o suoi aventi causa) si obbliga alla tenuta nel massimo ordine e decoro delle aree pubbliche oggetto degli interventi di cui al precedente art. 5 e 9, sino alla presa in carico effettiva da parte del Comune, ai sensi dell'art. 11 precedente.
2. Il soggetto attuatore si obbliga, in particolare, all'esecuzione, nel rispetto della pertinente normativa e con la massima diligenza, delle seguenti attività:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

- manutenzione ordinaria e straordinaria di qualsiasi manufatto, opera, apparecchiatura, attrezzatura e struttura realizzata nelle aree in oggetto
- assunzione degli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici legati al regolare funzionamento degli impianti presenti.

3. Il soggetto attuatore, nelle aree di proprietà pubblica, deve consentire l'effettuazione diretta di eventuali interventi di sistemazione o manutenzione di impianti o servizi a cura del Comune, di aziende comunali o di altri enti interessati a lavori a carattere o di interesse pubblico.
4. Il soggetto attuatore sarà responsabile per danni a persone, animali o cose derivanti dalle attività poste in essere in esecuzione degli obblighi assunti o comunque riconducibili ad inadempimenti gestionali; in questi casi dovrà provvedere prontamente all'eliminazione dei danni e/o alla sostituzione delle piante, degli arredi, dei manufatti, degli impianti o delle strutture danneggiate, con esemplari e materiali identici a quelli compromessi, secondo le indicazioni dell'Area comunale competente.
Il soggetto attuatore s'impegna comunque a tenere indenne il Comune di Mornago da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati e dovrà provvedere ad assumere idonea assicurazione.
5. Il Comune, per mezzo di propri incaricati, potrà eseguire sopralluoghi per verificare lo stato qualitativo dell'area; ciascuna inadempienza dovrà essere specificamente contestata e circostanziata per iscritto dal Comune al soggetto attuatore, mediante pec o raccomandata con ricevuta di ritorno, anche ai fini dell'applicazione delle penali di cui al successivo art. ...
Il soggetto attuatore dovrà adempiere all'obbligo gestionale contestato:
 - nei casi di massima urgenza provvedendo entro ore alla messa in sicurezza del luogo, al fine di garantire l'incolumità e la sicurezza pubblica, e nel più breve tempo possibile all'adempimento dell'obbligo contestato;
 - nei casi ordinari entro il termine che sarà indicato nella comunicazione di contestazione dell'inadempienza, salvo eventuali proroghe, sufficientemente motivate, richieste dal soggetto attuatore e autorizzate, a partire dalla data di ricevimento della comunicazione. In entrambi i casi di inadempienza, il Comune applicherà le citate penali di cui all'art. 15.
6. Per le aree oggetto di obbligo di gestione ai sensi del presente articolo, mesi prima dello scadere del termine di cui al precedente punto 1, il soggetto attuatore, provvede a richiedere sopralluogo congiunto al referente dell'Area competente alla gestione delle aree in oggetto. In occasione del sopralluogo, il soggetto attuatore consegna il piano e il fascicolo di manutenzione aggiornato e il referente dell'Area comunale accerta lo stato di consistenza dei manufatti e, se necessario, richiede l'esecuzione di tutti gli interventi manutentivi e l'esecuzione delle opere necessarie ai fini della riconsegna della stessa in perfette condizioni, di manutenzione, efficienza e fruibilità, con impianti funzionanti, attrezzature, arredi, pavimentazioni in condizioni funzionali all'uso a cui sono destinate, secondo quanto collaudato, tenendo contestualmente conto del normale deperimento dovuto al tempo intercorso dall'ultimazione lavori.
- 12.8 Il soggetto attuatore assume l'obbligo di inserire nei singoli contratti di vendita delle diverse unità immobiliari il richiamo agli specifici impegni assunti con il presente articolo, nonché le

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

relative penali indicate al successivo art. 15, che devono essere trasferiti, e si trasferiscono *ope legis*, al soggetto subentrante.

ARTICOLO 13 – PROGRAMMA TEMPORALE DEL PIANO/PROGRAMMA

- 13.1 Il Programma oggetto della presente convenzione dovrà essere completato quanto alle opere di interesse pubblico (aree A2a ed A2b, A3 ed A4) entro il termine massimo di tre anni dal rilascio dei rispettivi titoli autorizzatori.
- 13.2 Ove, per cause ostative oggettivamente documentabili e non riconducibili alla propria sfera, il soggetto attuatore non fosse in grado di rispettare i termini massimi di cui sopra, quest'ultimo potrà chiedere che, ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della legge 17.8.1942, n. 1150 e dell'art. 46, comma 2, della legge regionale 11.3.2005, n. 12, il Programma oggetto della presente convenzione venga completato nelle parti pubbliche e private entro termini diversi e, comunque, non oltre il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipulazione del presente atto.

ARTICOLO 14 – TEMPI ESECUTIVI

- 14.1 La richiesta dei permessi di costruire o la presentazione di altri idonei titoli per tutte le opere pubbliche dovrà aver luogo entro tre mesi dalla data di stipulazione del presente atto.
- 14.2 Il rilascio dei permessi di costruire – o di altri idonei titoli abilitativi – per le opere pubbliche, dovrà essere antecedente (o contestuale) al rilascio del permesso di costruire, o alla presentazione di altro idoneo titolo abilitativo, relativo agli interventi privati.
- 14.3 La comunicazione di fine lavori delle opere pubbliche dovrà intervenire, secondo le modalità precisate al precedente art. 11, entro lo specifico termine previsto dal citato Programma temporale e comunque prima dell'analogha comunicazione relativamente all'intervento privato.
- 14.4 In caso di mancato rispetto dei termini di presentazione dei titoli abilitativi nonché dei termini di fine lavori, si applicheranno le penali definite al successivo art. 15.8.

ARTICOLO 15 – GARANZIE E PENALI

- 15.1 A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, il soggetto attuatore presenta, alla stipula della presente convenzione, le seguenti fideiussioni (o polizze fideiussorie “a prima richiesta e senza eccezioni”) rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione (.....):
- a) fideiussione/polizza n. per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. ... maggiorato del 30%.
 - b) fideiussione/polizza n. per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. maggiorato del 30%;

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

- c) fideiussione/polizza n. per un importo corrispondente alla somma del costo totale delle opere pubbliche/infrastrutture di cui al precedente art. maggiorato del 30%.
- 15.2 Le garanzie fideiussorie sopra richiamate potranno essere proporzionalmente ridotte in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta del soggetto attuatore e previa autorizzazione comunale. Tale riduzione non può essere superiore all'80% fino al collaudo di opere e attrezzatura. Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze. Il Comune rilascerà il nulla osta allo svincolo delle garanzie ad avvenuta consegna e presa in carico delle opere di urbanizzazione e opere/infrastrutture pubbliche o al collaudo nei casi di consegna anticipata.
- 15.3 Il soggetto attuatore presenta garanzia fideiussoria "a prima richiesta e senza eccezioni" rilasciata da (primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione) per un importo pari a € 5.000,00 a garanzia delle attività di cui all'art. 12.
- 15.4 Il soggetto attuatore presenta una polizza di assicurazione con massimale minimo di € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00) a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti di manutenzione e gestione, al fine di tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati.
- 15.5 In caso di violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune potrà liberamente escutere le garanzie prestate, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da trasmettersi con assegnazione di un termine di 60 giorni per l'adempimento. Decorso tale termine, il Comune potrà effettuare azione diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare ai soggetti attuatori (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.
- 15.6 Il soggetto attuatore dovrà richiedere all'esecutore dei lavori, se soggetto terzo, una polizza assicurativa che tenga indenne lo stesso soggetto attuatore e il Comune:
- a) da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, coprendo i danni subiti da entrambi a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori;
 - b) contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

La polizza prestata dall'esecutore deve coprire anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici o subfornitrici.

La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, o comunque decorsi 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

Il soggetto attuatore consegna al Comune una copia della polizza assicurativa, ricevuta dall'esecutore dei lavori, alla presentazione della dichiarazione di inizio lavori.

Dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza di garanzia di manutenzione che tenga indenne lo stesso soggetto

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

attuatore e il Comune da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle opere, da danni, difetti di esecuzione o di qualità dei materiali, che copra quindi l'onere economico necessario alla esecuzione di ogni intervento per l'eventuale sostituzione dei materiali e/o per il rifacimento totale o parziale delle opere stesse, nonché da danni a terzi dovuti a causa risalente al periodo di esecuzione oppure ad attività dell'esecutore nello svolgimento delle operazioni di manutenzione previste negli obblighi posti a carico dell'esecutore.

La durata del periodo di garanzia è di 5 anni dalla data di emissione del collaudo provvisorio. Il soggetto attuatore consegna al Comune una copia della polizza di assicurazione, ricevuta dall'esecutore dei lavori, unitamente al certificato di collaudo.

- 15.7 Nel caso di mancato rispetto del termine di presentazione dei titoli abilitativi nonché di fine lavori - previsti nel programma temporale - di ogni singola opera di urbanizzazione e opera/infrastruttura pubblica, il soggetto attuatore viene assoggettato, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria pari al 2% (due per cento) dell'importo dell'opera, determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo, da applicare per ogni giorno di ritardo, fino ad una penale massima del 10 % del valore dell'opera.
È riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo nel caso il ritardo sia causato da ragioni oggettive da comprovarsi al Comune entro i 30 giorni precedenti alla scadenza del termine che determina l'applicazione della penale.
- 15.8 In caso di ulteriore ritardo rispetto al termine prorogato che ha determinato l'applicazione della penale massima del 10 % di cui al comma precedente, il Comune intimerà al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine di massimo 30 giorni alla scadenza del quale contesterà l'inadempimento delle obbligazioni e avvierà il procedimento di riscossione coattiva del relativo importo della garanzia fideiussoria di cui al precedente punto 1, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno ed oltre ad ogni altra potestà di legge, inclusa quella eventualmente risolutoria e di esecuzione in danno.
- 15.9 Il soggetto attuatore dovrà adempiere agli obblighi gestionali e manutentivi di cui all'art. 12 e nei casi di violazione degli stessi, previa diffida ad adempiere nel termine massimo di 30 giorni, si applica una penale pari a € 25,00 per ogni giorno di ritardo. Il Comune può peraltro, in caso di inadempimento, liberamente risolvere gli accordi di cui all'art. 12, assumendo in via diretta le obbligazioni, introitando le relative fidejussioni. In caso di risoluzione degli accordi, il Comune, fatto salvo il diritto di introitare le penali e il risarcimento dei maggior danni accertati (pulizie, integrazioni, sostituzioni, rifacimenti ecc.), ha diritto ad un indennizzo pari al costo di gestione per il periodo residuo (avendo a riferimento un tempo di gestione forfetariamente indicato in 10 anni complessivi), da calcolarsi nella misura del 10% per anno del costo complessivo delle opere da gestire, rivalendosi sulla relativa garanzia.

ARTICOLO 16 –TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 16.1 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del Programma, le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore con la presente convenzione saranno trasferite in capo al soggetto acquirente. Prima del trasferimento, il soggetto acquirente dovrà consegnare al Comune tutta la documentazione necessaria per l'acquisizione della documentazione antimafia dalla Prefettura, secondo le modalità indicate dagli uffici nel rispetto della

MORNAGO PATRIMONIO E SERVIZI SRL IN LIQUIDAZIONE

Piazza della Libertà, 1

21020 - Mornago (Va)

C. F. e P.I. 02287640029- REA di Varese n. 307532

normativa vigente; il Comune si obbliga a comunicare eventuali elementi ostativi al subentro nelle obbligazioni contrattuali entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della documentazione, decorsi i quali il subentro nelle obbligazioni convenzionali si ritiene ammissibile. Il soggetto attuatore rimane in ogni caso comunque solidalmente obbligato nei confronti del Comune di Mornago per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime.

- 16.3 Fermo restando quanto previsto al punto che precede, qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere direttamente intestato al soggetto subentrante. Qualora invece la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore del soggetto subentrante.

ARTICOLO 17 – SPESE E TASSE

- 17.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica in bollo e n..... copie conformi in carta semplice dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, da consegnare al Comune di Mornago entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutte le spese relative alle operazioni di cui al precedente art. 7.3.

ARTICOLO 18 – DICHIARAZIONI AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/2001

- 18.1 Viene allegato al presente atto, sotto la lettera “.....”, il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Programma Integrato di Intervento, rilasciato dal Comune di Mornago in data, R.I. n.
- 18.2 Il soggetto attuatore dichiara, in proposito, che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

ARTICOLO 19 - FORO DELLE CONTROVERSIE

- 19.1 Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, l'autorità giudiziaria competente è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.

Allegati:

programma temporale ex art. 13;

tipo catastale ex art. 3.