BOZZA CONVENZIONE

I sottoscritti:

Valsecchi Armamento Ferroviario s.r.l. con sede in Merone, Via Nuova Valassina n. 5/3, codice fiscale/Partita I.V.A. 01360100133 rappresentata ai fini della presente dall'Amministratore Unico e Legale Rappresentante Sig. Alberto Valsecchi nato a Eupilio il 14 ottobre 1944, residente a Eupilio (Co) in Via U. Foscolo n. 8, Codice Fiscale VLSLRT44R04D445A di seguito definito come **"IL RICHIEDENTE"**;

COMUNE DI MERONE, Geom. Lorenzo Domenico Parillo nato a **Erba (Co)** il giorno **10/10/1988**, codice fiscale **PRL LNZ 88R10 D416P** domiciliato agli effetti della presente scrittura presso il Municipio di Merone, sito in via **Appiani n.2** che interviene al presente atto nella sua qualità di **Responsabile Area Tecnica** del **Comune di Merone, in forza del Decreto Sindacale n.08 del 28/06/2018, prot.5504.**

PREMESSO

che la Richiedente è:

1) proprietaria esclusiva in forza di contratto di compravendita in data **28.10.2010** n. 143341/25637 repertorio a rogito notaio Daniele Minussi, registrato a Lecco in data 4.11.2010 n. 10820 trascritto a Como ai numeri 29276-17803, degli immobili siti in Comune di Merone, località "Ponte

Nuovo", Via Nuova Valassina n. 5/3, identificati catastalmente in Comune Amministrativo di Merone, NCEU, Sezione PON:

- Foglio 2 mapp. 598 sub 708 graffato con mapp. 1720 sub 702 graffato con mapp. 1724 sub 701 - piano T – Cat. D01 – Rendita Catastale € 7.844,00
- Foglio 2 mapp. 1859 - piano T – Cat. D1 – Rendita Catastale € 3.718,00
- Foglio 2 mapp. 1860 - piano T – area urbana mq. 120
- Foglio 9 mapp. 1724 – 1859 – 1860
- E aree di pertinenza contraddistinte coi mapp. 1727 – 1730 – 1717 – 1716 (per la quota di 265/millesimi).

La porzione edilizia è stata oggetto di intervento di manutenzione straordinaria (**P.E. n. 36/13 SU del 07/03/2013**) della copertura, con rimozione e bonifica dei materiali amiantiferi, e delle facciate.

2) è utilizzatrice in forza del contratto di locazione finanziaria n. 1053793/1 del **29.04.2014**, sottoscritto con ALBA LEASING Spa riferito all'atto di compravendita stipulato in data 05.08.2000 n. 894/672 di repertorio a rogito notaio Paolo Panzeri di Lecco registrato a Lecco il 09.08.2000 n. 1479 trascritto a Como il 09.08.2000 ai numeri 17423/12080,

- dell'immobile sito in Comune di Merone, località "Ponte Nuovo", Via Nuova Valassina n. 5/1, identificato catastal-

mente in Comune Amministrativo di Merone, NCEU, Sezione PON:

- Foglio 2 mapp. 598 sub. 712 graffato mappale 1726 sub 701 – piano T e 1 – Cat. D08 – Rendita Catastale € 11.664,00;
- Foglio 2 mapp. 598 subb. 714-715 – piano 1 – Cat. D08 – Rendita Catastale € 2.7140,00;
- Foglio 2 mapp. 598 subb. 716 – piano T – Cat. D07 – Rendita Catastale € 1.214,00;
- Catasto terreni – mapp. 1726 – 1729
- E aree di pertinenza contraddistinte coi mapp. 1727 – 1730 – 1717 – 1716 (per la quota di 260/ Millesimi).

3) è utilizzatrice in forza di subentro in data **31/10/2014** al contratto di locazione finanziaria n. 30100910 del 22.03.2011, sottoscritto con ALBA LEASING Spa riferito all'atto di compravendita stipulato in data 22.03.2011 n. 6074/4139 di repertorio a rogito notaio Cesare Spreafico di Mariano C.se registrato a Cantù il 25.03.2011 al n. 1479 serie 1°, trascritto a Como il 29.03.2011 al n. 8203/5201, dell'immobile sito in Comune di Merone, località "Ponte Nuovo", Via Nuova Valassina n. 5/1, identificato catastalmente in Comune Amministrativo di Merone, NCEU, Sezione PON:

- Foglio 2 mapp. 598 sub 703 graffato mappale 1725 – piano T – Cat. D01 – Rendita Catastale € 4.457,02;

E aree di pertinenza contraddistinte coi mapp. 1727 – 1730 – 1717 – 1716 (per la quota di 125/ Millesimi).

Le porzioni edilizie al punto 2) e 3) sono oggetto di intervento di manutenzione straordinaria (**P.E. n. 47/16 SU del 03/04/2016 e successive varianti**) della copertura, con rimozione e bonifica dei materiali amiantiferi, e delle facciate e modifiche disposizione interna degli spazi. Per la sola palazzina uffici: fine lavori e p.e. di agibilità in data **24/08/2017.**

4) è utilizzatrice in forza di subentro in data **05.12.2017** al contratto di locazione finanziaria n. 3081070607 del 10.12.2008, sottoscritto con ICREA Banca Impresa Spa riferito all'atto di compravendita stipulato in data 19.12.2008 n. 158194/37826 di repertorio a rogito notaio Franco Panzeri di Olgiate Molgora registrato a Merate il 15.01.2009 n. 256 trascritto a Como il 19.01.2009 ai n. 1498/985 dell'immobile sito in Comune di Merone, località "Ponte Nuovo", Via Nuova Valassina n. SN, identificato catastalmente in Comune Amministrativo di Merone, NCEU, Sezione PON:

- Foglio 2 mapp. 598 sub 707 – Foglio 2 mapp. 1720 sub 701 – piano T – Cat. D01 – Rendita Catastale € 15.970,00;
- Catasto terreni – mapp. 1889 – 1728 – 1718
- aree di pertinenza 1727 – 1730 – 1717 (per la quota di

350/millesimi)

- Il mappale 1716 è occupato dalla sede stradale della Via Valassina.

Le aree risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Part. 598: PTC art. 20; PGT B2

Part. 1720: PTC art. 20; PGT B2

Part. 1724: PTC art. 20; PGT B2

Part. 1859: PTC art. 20; PGT B2-N1

Part. 1860: PTC art. 20; PGT B2

Part. 1725: PTC art. 20; PGT B2

Part. 1889: PTC art. 15-20 e fiume; PGT S1-B2-N1-N3

Part. 1728: PTC art. 10-20; PGT B2-N1

Part. 1718: PTC art. 20 e fiume; PGT N1-zone lacuali

Part. 1726: PTC art. 10-20; PGT B2

Part. 1729: PTC art. 10; PGT B2

Part. 1727: PTC art. 10 e Viabilità; PGT S1-B2-N4-V1

Part. 1730: PTC art. 10; PGT B2-N1

Part. 1717: PTC art. 10; PGT S1-N4-V1

Part. 1716: PTC art. 10 e Viabilità; PGT S1-V1

come meglio riassunto nell'elaborato grafico "**allegato A**".

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Me-

rone, adottato in 27.03.2009 con Delibera di Consiglio Comunale n. 23/09, approvato in data 23.11.2009 con Delibera di Consiglio Comunale n. 65/09 e Pubblicato definitivamente sul BURL Regionale in data 24.11.2010, definisce il comparto sopra menzionato con la seguente destinazione urbanistica: "B2" - Tessuto urbano consolidato monofunzionale produttivo da mantenere (art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico), contrassegnato con apposito simbolo grafico (*) che, dalle disposizioni particolari alla lettera f) del predetto articolo, rimanda alle disposizioni contenute all'art. 20 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Valle del Lambro, definendo tali aree come "Ambiti produttivi incompatibili ed elementi di archeologia industriale".

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Valle del Lambro approvato definitivamente dalla Giunta Regionale con provvedimento n. 7/601 del 28.7.2000, individua il comparto sopra identificato al Titolo II come "Ambiti produttivi incompatibili" (art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC Parco Regionale del Lambro), la cui presenza si pone in contrapposizione con gli obiettivi di tutela ambientale e naturalistica perseguiti con il piano stesso.

L'art. 5 - comma 6 delle medesime Norme prevede, tuttavia, la possibilità di realizzare opere di **riqualificazione ambientale attraverso un programma convenzionato**, con **lo scopo di recupero edilizio, ambientale e paesistico dei complessi edificati e delle aree di pertinenza circonvicine, con mutamento della destinazione d'uso ammissibile residenziale e terziario.**

Nel complesso immobiliare in oggetto, ad oggi non viene più esercitata attività industriale o artigianale diretta alla trasformazione di beni, bensì attività di deposito e direzionale.

La Richiedente, per la proprietà sopra individuata, **oltre agli interventi avviati di riqualificazione dell'involucro edilizio e delle aree a verde, sia interne al compendio che di aree circonvicine (pulizia sistematica dell'area agricolo/boschiva posta a nord-est, porzioni di aree verdi confinanti con il canale Gallarana a nord-ovest e con il canale a sud-ovest), realizzati con tempistiche diverse, secondo le date di acquisizione delle varie porzioni che necessitano di completamento; si rende disponibile a dare corso ad un intervento di riqualificazione ambientale** come definito al citato art. 5, pertanto:

- in data …**/12/2018** la Richiedente ha depositato la relativa istanza di Programma Convenzionato di riqualifi-

cazione ambientale a firma dell'arch. Daniela Fioroni e dell'arch. Alberto Alborghetti **che si compone della seguente documentazione di progetto, di cui all'"allegato B",:**

- **B.1 studio geologico e geologico-tecnico preliminare, completo di analisi pedologica e dalla rilevazione del sistema irriguo esistente e delle modifiche proposte a firma del geologo Davide Sala;**
- **B.2 progetto planivolumetrico generale (Tav. 1 – 2 - 3 e relazione illustrativa);**
- **B.3 progetto esecutivo opere di riqualificazione ambientale: orto didattico e recinzione, illuminazione loc. Stallo (Tav. 4 e relazioni con stime dei costi di esecuzione dei due interventi);**
- che il Progetto di cui trattasi è stato **adottato** dal Consiglio Comunale in data ……. con Delibera n. …….
- che il Progetto contenuto nella citata istanza è stato esaminato dal Parco Regionale della Valle del Lambro in data …… con esito ……, formalizzato con verbale num. ……. del ……
- **che il Progetto di cui trattasi è stato approvato dal Consiglio Comunale in data ……. con Delibera n. …….**

- che gli elaborati allegati all'istanza depositata in data ……**/12/2018.** contengono le necessarie verifiche urbanistico-edilizie e di rispondenza agli indirizzi inerenti gli ambiti ad essi identificati e che pertanto il progetto è stato ritenuto sostanzialmente coerente con le indicazioni dello strumento urbanistico e con gli indirizzi e le aspettative dell'Amministrazione Comunale;
- che, come previsto **dall'articolo 46 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio**, prima del rilascio del Titolo Abilitativo è necessario addivenire alla stipula di apposita convenzione che riassume i caratteri dell'inter-vento e gli obblighi assunti dal Richiedente;

tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Atto;

Art. 2) INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E AMBIENTALE DEL COMPLESSO EDILIZIO E AREE PERTINENZIALI CIRCONVICINE

La richiedente potrà dare corso alle seguenti opere:

1. *sistemazione dell'area adibita a verde, del sistema viario interno e degli spazi adibiti a parcheggi, anche con l'innalzamento del livello di terreno prospiciente il fronte sud-est per un'altezza massima di 0,55 mt, per permettere di uniformare la quota delle varie porzioni un tempo facenti parte di proprietà diverse e di bonificare e mettere in sicurezza le parti di terreno che vengono periodicamente allagate* (come meglio descritto nella relazione di progetto e nella **Tav. 3 di cui all'***Allegato B*); *con riferimento all'elaborato grafico allegato a questa bozza, si considera come ambito di riqualificazione la sola porzione di 308 mq., campita in azzurro scuro, del piano terra (uffici), tenuto conto di quanto puntualmente esposto nella relazione illustrativa.*

2. ristrutturazione, ove necessaria, e riqualificazione edilizia ed energetica degli edifici ubicati nell'area oggetto di convenzione.

La eventuale demolizione parziale degli edifici presenti e ricostruzione di nuovi edifici senza alcun incremento di volumetria, è ammessa unicamente al fine di garantire il diradamento dell'edificato esistente, come specificato all'art. 20 del PTC Parco Reg. Valle Lambro.

Art. 3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART.2

Le Parti danno atto che l'intervento complessivo verrà attuato a fasi successive e quindi sarà suddiviso in lotti di intervento. La Richiedente procederà quindi ***alla richiesta dei titoli abilitativi sui singoli lotti per ogni intervento*** *(le varie porzioni, definite "lotti", sono identificate nello schema planimetrico -* ***allegato C) in conformità al contenuto della presente Convenzione e della proposta progettuale (allegato B), con l'osservanza delle norme e delle caratteristiche tecniche previste dal Programma e dai relativi titoli abilitativi.***

Art. 4) STANDARD URBANISTICI, COSTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le parti convengono che le opere sopra descritte non danno luogo a cessione di aree ed individuazione di standard urbanistici.

Per l'attuazione di quanto previsto nel Programma di Riqualificazione Ambientale, la Richiedente si obbliga, nel solo caso di interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 27 comma 1 della L.R. n.12/2005, a corrispondere al Comune di Merone la quota afferente al contributo sul costo di costruzione nella misura dovuta sul costo documentato dei singoli

interventi, determinata ai sensi dell'art. 16 del D.p.r. 380/2001 al momento del rilascio/formazione del titolo edilizio, secondo le tariffe vigenti.

Art. 5) PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

La Richiedente, *pur consapevole* ***che le opere sopra descritte non danno luogo a cessione di aree ed individuazione di standard urbanistici,*** *atteso che l'avviata riqualificazione degli edifici e loro pertinenze esterne necessita di completamento,* ***si impegna a realizzare, in virtù di un preciso obbligo normativo, le seguenti opere di riqualificazione ambientale*** *(o, in alternativa, altri interventi di pari valore identificati dall'Amministrazione Comunale e/o dall'Ente Parco Valle Lambro)* ***ai sensi dell'art.5 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Valle del Lambro*** **nei limiti di un importo pari a Euro 40.000,00 (IVA esclusa), evidenziate nella documentazione di cui all'allegato B.3***:*

- **Formazione di un orto didattico e recinzione presso la scuola primaria "Mons. A. Pirovano" (intervento A),** consistente nella creazione al piano rialzato di aiuole delimitate con assi da ponte sp.50 mm unite da angolari/piastre in metallo anodizzato, cammina-

menti in ghiaietto posato su telo tnt, un banco per il rinvaso e manipolazione delle piante/ortaggi e impianto con vaschetta e presa d'acqua con rubinetto al piano interrato. Realizzazione di recinzione dell'area adiacente la palestra della scuola primaria, per uno sviluppo di circa mt. 160, realizzata con montanti in legno impregnato, alloggiati a terra. Realizzazione di n. 4 cancelletti pedonali e n. 3 cancelli carrabili e posizionamento di una fontanella.

- **Illuminazione scenografica in loc. Stallo (intervento B):** volta del ponte stradale con n.2 fari led, del canale/cascata con n.1 faro led posto sotto l'arco del ponte stradale e n.1 faro led su palo esistente (tipo eBlack mini 75w), volta del ponticello del canale in uscita del Cavo Diotti con n.2 barre led da mt. 2.

Il tutto come meglio documentato **nell'allegato B.3 e Tav. 4**, contenente documentazione progettuale e quantificazione economica degli interventi di riqualificazione ambientale, parte integrante della presente convenzione.

Art. 6) TEMPI DI ATTUAZIONE:

Le PARTI convengono che il periodo per l'attuazione degli interventi di recupero edilizio e ambientale del

complesso edilizio e aree pertinenziali circonvicine è articolato come segue:

- **porzione 2.1 e aree esterne: dovrà essere presentato rispettivamente per opere di ristrutturazione e nuova edificazione, Permesso di Costruire ovvero Scia edilizia entro 15 giorni dalla stipula/sottoscrizione della convenzione stessa;**
- **lotto I: dovrà essere presentato Permesso di Costruire ovvero Scia edilizia entro 90 giorni dall'approvazione della stipula/sottoscrizione della convenzione stessa;**
- **lotto II – III - IV: presentazione di Permesso di Costruire o Scia edilizia entro il termine di validità della presente convenzione, pari a 10 anni.**
- **Per quanto riguarda gli interventi previsti nella porzione 2.1 (*per la sola area di 308 mq. a piano terra),* area esterna e lotto I, trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, è dovuto il contributo del costo di costruzione alla formazione/rilascio del titolo abilitativo.**

Le PARTI convengono che il periodo per l'attuazione del progetto esecutivo delle opere di riqualificazione ambientale sarà da concordarsi in base anche alle esigenze della Richiedente e comunque non oltre nove mesi dalla stipula della presente convenzione.

Art. 7) COSTITUZIONE GARANZIE PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti in ordine all'esecuzione delle opere di riqualificazione ambientale, l'operatore ha costituito fidejussione bancaria/assicurativa di € _____ con polizza n. _____ per la durata di anni _____, pari al COSTO STIMATO E DOCUMENTATO per la realizzazione delle opere stesse, con tacito rinnovo annuale salvo svincolo da parte del Comune di Merone.

Nell'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni/tempistiche, o parte di esse, di cui alla presente convenzione, il Comune di Merone provvederà all'escussione della fidejussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare.

Lo svincolo della fidejussione potrà avvenire successivamente al collaudo delle opere, effettuato a cura e spese del Richiedente, previa scelta del Collaudatore da parte del Comune.

Art. 8) VARIANTI:

Per quanto attiene le varianti, si rimanda a quanto disposto dagli artt.14 e 54 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

Art. 9) ALLEGATI

Allegati A, B e C approvati e facenti parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 10) SPESE - TRASCRIZIONE:

Per quanto sopra concordato e sottoscritto, il Richiedente, autorizza la trascrizione del presente atto a suo carico ed a favore del Comune di Merone con sede in via **Appiani n.2**, codice fiscale/**P.IVA 00549420131**, senza il consenso del quale non potrà in futuro essere modificato.

Le spese e tasse del presente atto annesse e dipendenti sono a carico del Richiedente.

Le parti qui sottoscritte riconoscono che del presente atto fu loro data personale lettura e spiegazione da parte del Notaio autenticante le firme.

Il presente atto viene sottoscritto dalle parti alle ore ....

VALSECCHI ARMAMENTO FERROVIARIO SRL
Via Nuova Valassina, 5/3 22046 MERONE
Cod. Fisc. e P.IVA 01360100133