COMMITTENTI

DIRETTORE LAVORI

COSTRUTTORE

PROGETTISTA OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ing. Claudio GRIMOLDI

Piazza Risorgimento, 10 - 21013 GALLARATE (VA)
phone: 0039 0331 245353 - fax: 0039 0331/245353
e-mail: gbs.strutture@gmail.com

PROGETTISTA PIANO ATTUATIVO

SP STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Ing. Pierluigi SAPORITI

Via Cavour, 34 - 21050 CAIRATE (VA)
phone: 0039 0331 310800 - fax: 0039 0331 310655
e-mail: info@studiosaporiti.eu

TAVOLA N.

09

OTTOBRE 2022

OGGETTO:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE - PRODUTTIVO AT_C/P

COMMITTENTI

- OTTAGONO s.r.l.
- TIGROS S.p.A.
- CALDERA GEROLAMO
- FERIOLI ELSA

Aggiornamenti:	Oggetto:

PROGETTISTA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. VARESE
Dott. Ing. PIERLUIGI SAPORITI n° 1084 Sez. A

PROGETTISTA OPERE URBANIZZAZIONE

Dott. Ing. CLAUDIO GRIMOLDI
Albo degli Ingegneri di Varese n. 1279

SCALA

DISEGNO

SCHEMA DI CONVENZIONE

N:\Disegni\Comune di Cairate\Area comerciale rotatoria Cairate\P.A. GIUGNO 2018\2022\Tav. 09 - Schema di convenzione.dwg

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE – PRODUTTIVO AT_C/P

L'anno …… il giorno …….… del mese di …….. in Cairate (VA), presso il Municipio sito in via ……..……., innanzi a me ……..…
Notaio in ……..
iscritto al Collegio Notarile di …… assistito dai testimoni noti, ed aventi i requisiti di legge

SONO PRESENTI

- COMUNE di CAIRATE (P.I. ……) con sede in Cairate (VA) …..…….. nella persona del Responsabile Servizio Tecnico – Ufficio Urbanistica …… nato a …… il …/…../……. e residente in via …….., che interviene al presente atto in quanto autorizzato in forza di Decreto Sindacale, che si allega in copia conforme all'originale, che si allega al presente atto alla lettera "A";

- Sig. SLAVAZZA GIOVANNI - nato a Legnano (MI) il 06/08/1960, domiciliato per la carica in Solbiate Arno (VA) in via del Lavoro 45, C.F. SLVGNN60M06E514R,
- Dott. CERON GUIDO - nato a Busto Arsizio (VA) il 10/05/1951, domiciliato per la carica in Solbiate Arno (VA) in via del Lavoro 45, C.F. CRNGDU51E10B300F

  in qualità di Consiglieri Delegati della società TIGROS S.p.A con sede legale in Solbiate Arno (VA), via del Lavoro n. 45

- Sig. VULTAGGIO VITO, nato a Gibellina (TP) il 24/02/1955, residente in Cassano Magnago (VA) via Mazzini n. 5 - C.F. VLTVTI55B24E023R, in qualità di Legale Rappresentante della società OTTAGONO s.r.l. – C.F. 03162790129 con sede legale in Cassano Magnago (VA), via Mazzini n. 1;

- Sig. CALDERA GEROLAMO, nato a Fagnano Olona (VA) il 21/04/1946, residente in Fagnano Olona (VA) via Roma n. 33 - C.F. CLDGLM46D21D467A;

- Sig.ra FERIOLI ELSA, nata a Gorla Minore (VA) il 24/01/1947, residente in Fagnano Olona (VA) via Roma n. 33 - C.F. FRLLSE47A64E102Y;

da ora anche denominati "SOGGETTI PROPONENTI"

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

1. che la Società TIGROS S.p.A. è proprietaria dei sotto elencati immobili individuati all'Agenzia delle Entrate di Varese - Ufficio Provinciale Territorio come segue:

Catasto Terreni:

- mappale n. 638, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: semin. arbor., classe: 3, superficie mq. 3080, R.D. €. 15,91; R.A. €. 14,32
- mappale n. 639, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: bosco ceduo, classe: 2, superficie mq. 1240, R.D. €. 3,20; R.A. €. 0,38
- mappale n. 650, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: semin. arbor., classe: 3, superficie mq. 1650, R.D. €. 8,52; R.A. €. 7,67
- mappale n. 651, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: bosco ceduo, classe: 2, superficie mq. 4650, R.D. €. 12,01; R.A. €. 1,44
- mappale n. 652, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: semin. arbor., classe: 3, superficie mq. 2050, R.D. €. 10,59; R.A. €. 9,53
- mappale n. 653, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: vigneto., classe: U, superficie mq. 1600, R.D. €. 12,39; R.A. €. 9,92
- mappale n. 654, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: semin. arbor., classe: 3, superficie mq. 1660, R.D. €. 8,57; R.A. €. 7,72
- mappale n. 1898, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: semin. arbor., classe: 3, superficie mq. 1440, R.D. €. 7,44; R.A. €. 6,69
- mappale n. 2460, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: bosco ceduo, classe: 2, superficie mq. 1240, R.D. €. 3,20; R.A. €. 0,38
- mappale n. 4288, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: seminativo, classe: 4, superficie mq. 2320, R.D. €. 10,18; R.A. €. 8,99

che la Società OTTAGONO S.r.l. è proprietaria dei sotto elencati immobili individuati all'Agenzia delle Entrate di Varese - Ufficio Provinciale Territorio come segue:

Catasto Terreni:

- mappale n. 2293, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: semin. arbor., classe: 4, superficie mq. 41560, R.D. €. 182,44; R.A. €. 160,98
- mappale n. 2294, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: bosco ceduo, classe: 2, superficie mq. 1930, R.D. €. 4,98; R.A. €. 0,60
- mappale n. 3019, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: semin. arbor., classe: 4, superficie mq. 8105, R.D. €. 35,58; R.A. €. 31,39

che i Sigg. CALDERA GEROLAMO e FERIOLI ELSA sono proprietari dei sotto elencati immobili individuati all'Agenzia delle Entrate di Varese - Ufficio Provinciale Territorio come segue:

Catasto Terreni:

- mappale n. 648, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: semin. arbor., classe: 4, superficie mq. 10940, R.D. €. 48,03; R.A. €. 42,38
- mappale n. 4289, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: seminativo, classe: 4, superficie mq. 455, R.D. €. 2,00; R.A. €. 1,76

che il Sig. CALDERA GEROLAMO è proprietario dei sotto elencati immobili individuati all'Agenzia delle Entrate di Varese - Ufficio Provinciale Territorio come segue:

Catasto Terreni:

- mappale n. 3283, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: semin. arbor., classe: 4, superficie mq. 2205, R.D. €. 9,68; R.A. €. 8,54
- mappale n. 3316, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: semin. arbor., classe: 4, superficie mq. 1400, R.D. €. 6,15; R.A. €. 5,42
- mappale n. 3531, Fg. n. 7 della sezione censuaria di Cairate, qualità: semin. arbor, classe: 4, superficie mq. 1400, R.D. €. 6,15; R.A. €. 5,42

2. che gli immobili di cui alla presente convenzione nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 12/12/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 07/05/2014, sono classificati come segue:
   - Ambito di trasformazione commerciale-produttivo AT/C_P sub1;
   - Ambito di trasformazione commerciale-produttivo AT/C_P sub2;

3. che i Soggetti Proponenti hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni di P.G.T. mediante un Piano Attuativo (P.A.) in variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente, ai sensi degli art. 13 e 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

4. che il Piano Attuativo è quello risultante dagli elaborati tecnici predisposti da:
   - Ing. Pierluigi Saporiti, con studio in Bolladello di Cairate, via Cavour n. 34 ed iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Varese alla posizione n. 1084

   e per quanto riguarda le opere di urbanizzazione da:
   - Ing. Claudio Grimoldi, con studio in Gallarate, Piazza Risorgimento n. 10 ed iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Varese alla posizione n. 1270;

   Più precisamente il Piano Attuativo è composto da:
   - TAV. 01 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA
     A. NUOVA SCHEDA AMBITO AT/C_P
     B. QUADRO ECONOMICO
     C. DICHIARAZIONI
     D. STRALCIO PLANIMETRIA AREE IN CESSIONE
   - TAV. 02 – PLANIMETRIA STATO DI FATTO
   - TAV. 03 – PLANIMETRIA IN PROGETTO DI CONFRONTO - 1:1000
   - TAV. 04 – PLANIMETRIA IN PROGETTO - 1:500
   - TAV. 05 – CALCOLI PLANOVOLUMETRICI
   - TAV. 06 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
   - TAV. 07 – SEZIONI COMPARTO
   - TAV. 08 – SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE
   - TAV. 09 – SCHEMA CONVENZIONE
   - TAV. 10 – COMPUTO METRICO OPERE URBANIZZAZIONE
   - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
     - RAPPORTO AMBIENTALE
     - ALLEGATO "ANALISI DI CONTESTO"
     - RAPPORTO AMBIENTALE - SINTESI NON TECNICA
   - RELAZIONE FORESTALE
   - RELAZIONE GEOLOGICA
   - VALUTAZIONE PREVISIONALE IMPATTO ACUSTICO
   - VALUTAZIONE IMPATTO VIABILISTICO
   - STIMA DELLE EMISSIONI ATMOSFERICHE

   - TAV. 1 O.U. – RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO
   - TAV. 2 O.U. – STATO DI FATTO
   - TAV. 3 O.U. – STATO DI PROGETTO – INQUADRAMENTO 1
   - TAV. 4 O.U. – STATO DI PROGETTO – INQUADRAMENTO 2
   - TAV. 5 O.U. – STATO DI PROGETTO – INQUADRAMENTO 3
   - TAV. 6 O.U. – SCHEMA FOGNATURA – INQUADRAMENTO 1
   - TAV. 7 O.U. – SCHEMA FOGNATURA – INQUADRAMENTO 2
   - TAV. 8 O.U. – SCHEMA FOGNATURA – CAMERETTA ALLACCIO
   - TAV. 9 O.U. – SCHEMA FOGNATURA – PROFILO LONGITUDINALE
   - TAV. 10 O.U. – PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE – INQUADRAMENTO 1
   - TAV. 11 O.U. – PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE – INQUADRAMENTO 2
   - TAV. 12 O.U. – PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE – INQUADRAMENTO 3
   - TAV. 13 O.U. – PLANIMETRIA SEGNALETICA – INQUADRAMENTO 1
   - TAV. 14 O.U. – PLANIMETRIA SEGNALETICA – INQUADRAMENTO 2
   - TAV. 15 O.U. – PLANIMETRIA SEGNALETICA – INQUADRAMENTO 3

- TAV. 16 O.U. – SEZIONI STRADALI
- TAV. 17 O.U. – PARTICOLARI VARI
- TAV. 18 O.U. – RELAZIONE DI CALCOLO - VERIFICA IDRAULICA RETE FOGNARIA

5. che sull'area gravano i seguenti vincoli:
   a) parte dell'immobile per circa mq 44.900 in posizione est, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
      Per una porzione della suddetta superficie a bosco è prevista la trasformazione (circa mq 30.090) mediante autorizzazione paesaggistica al cambio di destinazione d'uso del bosco (ex. D. Lgs 42/2004 e s.m.i. - art. 146) ed autorizzazione ex L.R. 31/2008 e s.m.i. (art. 43).
   b) parte dell'immobile per circa mq 11.900 in posizione nord-ovest è gravato da vincolo viabilistico per fascia di rispetto provinciale;
   c) parte dell'immobile per circa mq 11.000 in posizione sud-est è gravato da vincolo per fascia di rispetto dei punti di captazione idrica (ml 200);
   d) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

6. che in base alle tabelle degli oneri di urbanizzazione primaria attualmente in vigore nel Comune di Cairate (VA) e approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 23/04/2012 i Soggetti Proponenti dovrebbero versare a favore del Comune di Cairate (VA) un importo per oneri di urbanizzazione primaria pari a €. 343.911,00 + €. 17.195,55 = 361.106,55 secondo la S.L.P. (superficie lorda di pavimento) prevista derivante da:

   S.L.P. prevista per destinazione commerciale/direzionale/ristorazione:
   - EDIFICIO 1.A: mq 2.850,00
   - EDIFICIO 1.B: mq 1.425,00
   - EDIFICIO 2 : mq 1.500,00

   mq 5.775,00

   S.L.P. prevista per destinazione produttiva-logistica:
   - EDIFICIO 2: mq 4.500,00
   - EDIFICIO 3.A: mq 7.850,00
   - EDIFICIO 3.B: mq 2.650,00

   mq 15.000,00

   Oneri di urbanizzazione primaria dovuti per destinazione commerciale/direzionale/ristorazione:
   - EDIFICIO 1.A: mq 2.850,00 x €./mq. 37,24 = €. 106.134,00
   - EDIFICIO 1.B: mq 1.425,00 x €./mq. 37,24 = €. 53.067,00
   - EDIFICIO 2 : mq 1.500,00 x €./mq. 37,24 = €. 55.860,00

   TOTALE = €. 215.061,00

   Oneri di urbanizzazione primaria dovuti per destinazione produttiva-logistica:
   - EDIFICIO 2: mq 4.500,00 x €./mq. 8,59 = €. 38.655,00
   - EDIFICIO 3.A: mq 7.850,00 x €./mq. 8,59 = €. 67.431,50
   - EDIFICIO 3.B: mq 2.650,00 x €./mq. 8,59 = €. 22.763,50

   TOTALE = €. 128.850,00

Totale oneri d'urbanizzazione primaria dovuti:
€. 215.061,00 + €. 128.850,00 = €. 343.911,00

Maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione"
ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. = €. 17.195,55

7. che in base alle tabelle degli oneri di urbanizzazione secondaria attualmente in vigore nel Comune di Cairate (VA) e approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 23/04/2012 i Soggetti Proponenti dovrebbero versare a favore del Comune di Cairate (VA) un importo per oneri di urbanizzazione secondaria pari a €. 201.458,25 + €. 10.072,91 = €. 211.531,16 secondo la S.L.P. (superficie lorda di pavimento) prevista derivante da:

   S.L.P. prevista a destinazione commerciale/direzionale/ristorazione:
   - EDIFICIO 1.A: mq 2.850,00
   - EDIFICIO 1.B: mq 1.425,00
   - EDIFICIO 2 : mq 1.500,00
   mq 5.775,00

   S.L.P. prevista a destinazione produttiva-logistica:
   - EDIFICIO 2: mq 4.500,00
   - EDIFICIO 3.A: mq 7.850,00
   - EDIFICIO 3.B: mq 2.650,00
   mq 15.000,00

   Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per destinazione commerciale/direzionale/ristorazione:
   - EDIFICIO 1.A: mq 2.850,00 x €./mq. 17,43 = €. 49.675,50
   - EDIFICIO 1.B: mq 1.425,00 x €./mq. 17,43 = €. 24.837,75
   - EDIFICIO 2 : mq 1.500,00 x €./mq. 17,43 = €. 26.145,00

   TOTALE = €. 100.658,25

   Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per destinazione produttiva-logistica:
   - EDIFICIO 2: mq 4.500,00 x €./mq. 6,72 = €. 30.240,00
   - EDIFICIO 3.A: mq 7.850,00 x €./mq. 6,72 = €. 52.752,00
   - EDIFICIO 3.B: mq 2.650,00 x €./mq. 6,72 = €. 17.808,00

   TOTALE = €. 100.800,00

   totale oneri d'urbanizzazione secondaria dovuti:
   €. 100.658,25 + €. 100.800,00 = €. 201.458,25

   Maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione"
   ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. = €. 10.072,91

8. che in base alle tabelle degli oneri di smaltimento rifiuti attualmente in vigore nel Comune di Cairate (VA) e approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 23/04/2012 i Soggetti Proponenti dovrebbero versare a favore del Comune di Cairate (VA) un importo per oneri di smaltimento rifiuti pari a € 35.850,00 + € 1.792,50 + € 3.226,50 + € 12.547,50 = € 53.416,50 secondo la S.L.P. (superficie lorda di pavimento) prevista derivante da:

   S.L.P. prevista a destinazione produttiva-logistica:
   - EDIFICIO 2: mq 4.500,00
   - EDIFICIO 3.A: mq 7.850,00
   - EDIFICIO 3.B: mq 2.650,00

mq 15.000,00

Oneri di smaltimento rifiuti dovuti per destinazione produttiva-logistica:

- EDIFICIO 2: mq 4.500,00 x €./mq. 2,39 = €. 10.755,00
- EDIFICIO 3.A: mq 7.850,00 x €./mq. 2,39 = €. 18.761,50
- EDIFICIO 3.B: mq 2.650,00 x €./mq. 2,39 = €. 6.333,50

TOTALE = €. 35.850,00

totale oneri di smaltimento rifiuti dovuti: = €. 35.850,00

Maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione" ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. = €. 1.792,50

Maggiorazione del 30% sul "costo di costruzione" ai sensi dell'art. 43 comma 2 sexies, lettera a), della L.R. 12/2005 e s.m.i. (EDIFICIO 2) = €. 3.226,50

Maggiorazione del 50% sul "costo di costruzione" ai sensi dell'art. 43 comma 2 sexies, lettera c), della L.R. 12/2005 e s.m.i. (EDIFICI 3.A e 3.B) = €. 12.547,50

9. che i Soggetti Proponenti dovrebbero versare a favore del Comune di Cairate (VA) la quota relativa al costo di costruzione così determinata in via provvisoria (da definirsi in fase di progetto esecutivo):

EDIFICIO 1.A:
importo costo di costruzione stimato = € 230.000,00
EDIFICIO 1.B:
importo costo di costruzione stimato = € 120.000,00
EDIFICIO 2:
importo costo di costruzione stimato = € 90.000,00

totale costo di costruzione dovuto: = € 440.000,00

All'esatto importo determinato dal valore preventivato verrà applicata la maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione" ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché la maggiorazione del 30% sul "costo di costruzione" ai sensi dell'art. 43 comma 2 sexies della L.R. 12/2005 e s.m.i. a seconda della destinazione d'uso dell'immobile.

10. I Soggetti Proponenti si impegnano a versare un importo quale quota di compensazione del plusvalore dell'area generato dal cambio di destinazione d'uso, pari alla perizia redatta dal Comune di Cairate e dell'importo di €. 1.218.839,05

11. che i Soggetti Proponenti hanno l'obbligo di reperire un'area da asservire ad uso pubblico per servizi per una superficie minima pari a:
    - 1 mq./mq. della S.L.P realizzata per gli edifici a destinazione commerciale (media struttura di vendita)/ristorazione
    - 20% della S.L.P realizzata per gli edifici a destinazione terziaria
    - 10% della S.L.P realizzata per gli edifici a destinazione produttiva-logistica

12. che il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Attuativo e la bozza della presente convenzione con la deliberazione n. ……. del ……. qui allegata in copia conforme all'originale;

13. che il Piano Attuativo prevede la realizzazione di n. 5 lotti come individuato nell'elaborato grafico "Tav. n. 5 - calcoli planivolumetrici";

14. che i Soggetti Proponenti dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

VISTI

1. la Delibera di Giunta Comunale n. 116 del 27/11/2018, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato dato avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 4 della L.R. 12/2005, relativa alla variante urbanistica all'ambito Commerciale/Industriale denominato AT_C/P SUB 1 e AT_C/P SUB 2;

2. la Delibera di Giunta Comunale n.117 del 27/11/2018 con la quale sono stati individuati l'Autorità proponente l'Autorità procedente e l'Autorità competente;

3. la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 253 del 28/09/2018 con cui è stato individuato quale percorso metodologico procedurale da adottare quello previsto dalla valutazione ambientale di piani e programmi – VAS – Documento di Piano PGT di cui all'allegato 1a della citata DGR n. 9/761 del 10/11/2010, sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati ed altri soggetti interessati, e sono state infine definite le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni, nonché le modalità di convocazione della Conferenza di Verifica;

4. il Decreto di assoggettabilità prot. 5742 del 29/04/2019, con il quale l'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente ha decretato di assoggettare la variante urbanistica all'ambito Commerciale/Industriale denominato AT_C/P SUB 1 e AT_C/P SUB 2 alla procedura di Valutazione Ambientale – VAS;

5. Il parere motivato per procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dell'ambito di trasformazione comparto AT/C_P sub 1 e sub 2 in variante al P.G.T. vigente espresso dall'Autorità competente d'intesa con l'Autorità Procedente, protocollo n.9934 del 14/09/2020, nel quale si decreta di esprimere parere positivo circa la compatibilità ambientale della Variante all'Ambito di Trasformazione AT_C/P Sub. 1 e Sub. 2 in Variante al P.G.T. vigente, a condizione che siano tenute in debita considerazione le indicazioni, raccomandazioni e suggerimenti, ove non già recepiti negli elaborati di Piano modificati a seguito della seconda conferenza di valutazione, contenute nei pareri pervenuti;

6. l'istanza di attuazione Piano Attuativo (P.A.) in variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente, ai sensi degli art. 13 e 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. presentata con protocollo n. 15177 in data 28/11/2022;

7. la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ……. del …… e successive integrazioni;

8. la deliberazione del Consiglio Comunale n. ……. in data …….., esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo adottando altresì, contestualmente, la variante al Piano di Governo del Territorio vigente;

9. la deliberazione del Consiglio Comunale n. ……. in data …….., esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il COMUNE DI CAIRATE e i sig.ri Slavazza Giovanni e Ceron Guido, in qualità di Consiglieri Delegati della Società Tigros S.p.A., Vultaggio Vito, in qualità di legale rappresentante della Società Ottagono S.r.l., Caldera Gerolamo, Ferioli Elsa, quali proprietari delle aree oggetto di intervento:

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ART. 1 - ATTIVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.
I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni stabilite dalla presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni statuite.
In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni a far data dalla esecutività della deliberazione comunale di approvazione definitiva del Piano Attuativo medesimo.
La convenzione sarà stipulata entro 120 gg. dalla data di ricevimento della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di avvenuta approvazione della variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 14, comma 5, della legge regionale n. 12 del 2005.
La realizzazione di quanto previsto nel Piano avverrà in conformità alle previsioni del P.G.T., in conformità alle norme di cui alla presente convenzione nonché in conformità alle previsioni degli elaborati allegati alle delibere sopra indicate che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Le quantità e destinazioni d'uso previste dal Piano Attuativo risultano le seguenti:

- Superficie territoriale (esclusa strada vicinale della Lughera) = mq. 91.574,60

- S.L.P. prevista in progetto = mq. 20.775,00
- S.L.P. massima realizzabile (assegnata) = mq. 20.775,00

- Sc. prevista in progetto = mq. 19.075,00
- Sc. massima realizzabile (assegnata) = mq. 20.775,00

ART. 2 – ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dai soggetti proponenti per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi previsti nel presente Piano, determinabili preventivamente secondo la documentazione presentata e con le modalità previste dall'art. 38, comma 7bis, della L.R. 12/2005, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 23/04/2012, ammontano a €. 343.911,00 + €. 17.195,55 = 361.106,55 secondo la S.L.P. (superficie lorda di pavimento) prevista derivante da:

S.L.P. prevista per destinazione commerciale/direzionale/ristorazione:

- EDIFICIO 1.A: mq 2.850,00
- EDIFICIO 1.B: mq 1.425,00
- EDIFICIO 2 : mq 1.500,00

mq 5.775,00

S.L.P. prevista per destinazione produttiva-logistica:

- EDIFICIO 2: mq 4.500,00
- EDIFICIO 3.A: mq 7.850,00
- EDIFICIO 3.B: mq 2.650,00

mq 15.000,00

Oneri di urbanizzazione primaria dovuti per destinazione commerciale/direzionale/ristorazione:

- EDIFICIO 1.A: mq 2.850,00 x €./mq. 37,24 = €. 106.134,00
- EDIFICIO 1.B: mq 1.425,00 x €./mq. 37,24 = €. 53.067,00
- EDIFICIO 2 : mq 1.500,00 x €./mq. 37,24 = €. 55.860,00

TOTALE = €. 215.061,00

Oneri di urbanizzazione primaria dovuti per destinazione produttiva-logistica:

- EDIFICIO 2: mq 4.500,00 x €./mq. 8,59 = €. 38.655,00
- EDIFICIO 3.A: mq 7.850,00 x €./mq. 8,59 = €. 67.431,50
- EDIFICIO 3.B: mq 2.650,00 x €./mq. 8,59 = €. 22.763,50

TOTALE = €. 128.850,00

Totale oneri d'urbanizzazione primaria dovuti:
€. 215.061,00 + €. 128.850,00 = €. 343.911,00

Maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione"
ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. = €. 17.195,55

A totale scomputo dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto, i soggetti proponenti si impegnano a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

a) Opere per ampliamento e sistemazione di via Lavaredo (limitatamente alla porzione ubicata sul territorio di Cairate)

= €. 142.339,50

Si precisa che le opere di ampliamento e sistemazione della via Lavaredo interesseranno anche il sedime della stessa ubicata sul territorio di Fagnano Olona per un ulteriore importo stimato pari ad €. 83.432,68 (importo che non viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria previsti). I Soggetti proponenti

realizzeranno pertanto l'intera opera prevista per l'ampliamento e la sistemazione della via Lavaredo a propria cura e spese per l'importo complessivo pari a €. 142.339,50 + €. 83.432,68 = €. 225.772,18, deducendo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuto solo la quota realizzata sul territorio di Cairate.

b) Formazione rete fognatura acque nere dalla rotatoria posta all'interno del comparto sino all'innesto con la fognatura acque nere esistente ubicata sul territorio di Fagnano Olona in via Campo dei Fiori

= €. 229.533,36

c) Opere di riqualificazione strada vicinale esistente a partire dalla via Lavaredo, con formazione di nuovo marciapiede sino al collegamento con via Monte Rosa, per futuro percorso ciclo – pedonale

= €. 77.803,63

d) Spese tecniche di progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento in fase di progettazione ed in fase esecutiva della sicurezza

= €. 40.000,00

==========

Totale opere di urbanizzazione previste = €. 489.676,49

==========

importo maggiore rispetto all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto e pari a €. 343.911,00.

Le suddette opere risultano meglio documentate nelle tavole progettuali e nell'elaborato n. 10 "Computo metrico opere di urbanizzazione", facente parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo.
Esse verranno realizzate interamente a cura e spese dei soggetti proponenti entro 36 mesi dalla stipulazione notarile della presente convenzione. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria devono essere terminate e collaudate in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità di anche solo un edificio prima della sua utilizzazione. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo.
I lavori dovranno essere realizzati a perfetta regola d'arte ed a tal proposito i soggetti proponenti si impegnano in accordo col Comune di Cairate e a loro esclusive spese ad integrare eventuali lacune o carenze nelle descrizioni delle opere previste e/o delle modalità di esecuzione affinché venga garantita la miglior realizzazione e la massima funzionalità possibile delle opere stesse. Dovranno essere preventivamente predisposte campionature di materiali e finiture affinché l'Ufficio Tecnico Comunale di Cairate possa procedere alla scelta più opportuna.
I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza del Comune di Cairate e l'inizio di ogni singolo lavoro dovrà preventivamente essere comunicato all'Ufficio Tecnico comunale per i necessari sopralluoghi di verifica e controllo.
Il Comune di Cairate si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori delle opere suddette in sostituzione dei soggetti proponenti ed a spese dei medesimi, decorso il termine di cui sopra, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.
I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza del Comune di Cairate ed il collaudo dei lavori stessi, da eseguirsi entro 6 mesi dal termine dei lavori, è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico comunale di Cairate, o di tecnico all'uopo incaricato (in questo caso le relative spese saranno a carico dei soggetti proponenti).

L'importo previsto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria pari a €. 489.676,49 e relativo alle opere meglio descritte nei punti a) – b) – c) - d) di cui sopra, nonché l'ulteriore importo pari a €. 83.432,68 e relativo alle opere di ampliamento e sistemazione di via Lavaredo previste sul territorio del Comune di Fagnano Olona, per un totale complessivo di €. 573.109,17, viene garantito con fidejussione bancaria o assicurativa dai soggetti proponenti, contestualmente alla stipula della presente convenzione, rivalutato con l'indice concordato del 15% oltre IVA 10% per un totale complessivo di € 724.983,10.
Si dà atto altresì che l'importo delle opere di cui sopra è da ritenersi indicativo, essendo stato solo stimato, mentre risulta vincolante la realizzazione di tutte le opere previste nel computo metrico estimativo e negli elaborati progettuali.
E' inoltre a carico dei proponenti il ripristino dei tratti di strada, marciapiedi, fognatura, illuminazione e reti tecnologiche eventualmente danneggiate dall'esecuzione dei lavori.
Ultimate le opere di urbanizzazione previste i soggetti proponenti presenteranno al Comune di Cairate il Certificato di Regolare Esecuzione di tutte le opere realizzate e provvederanno alla raccolta e alla fornitura all'amministrazione comunale di tutte le certificazioni e dichiarazioni di qualità e corretta esecuzione attinenti alle varie di categorie di lavoro.
Tutte le suddette opere dovranno essere eseguite nei tempi precedentemente fissati (36 mesi dalla stipula della convenzione), comunque completate prima del deposito della segnalazione certificata per l'agibilità del primo edificio completato e dopo la presentazione al Comune di Cairate del suddetto Certificato di Regolare Esecuzione nonché di tutte le certificazioni e dichiarazioni di qualità.

L'importo relativo alla maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione" ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., relativamente alla porzione di maggiorazione di oneri di urbanizzazione, sarà versato dai soggetti proponenti con medesimi tempi e modalità previste per i pagamenti degli oneri di urbanizzazione, ovvero contestualmente alla sottoscrizione della convenzione.
La maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione" ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., relativamente alla porzione di maggiorazione di costo di costruzione, o smaltimento rifiuti, sarà versato dai soggetti proponenti con medesimi tempi e modalità previste per i pagamenti dei costi di costruzione, o smaltimento rifiuti, ovvero al rilascio di ogni singolo permesso di costruire / deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire, proporzionalmente alla quota di costo di costruzione, o smaltimento rifiuti, dovuta.

ART. 3 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dal soggetto proponente per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi previsti nel presente Piano, determinabili preventivamente secondo la documentazione presentata e con le modalità previste dall'art. 38, comma 7bis, della L.R. 12/2005, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 23/04/2012, ammontano a €. 201.458,25 + €. 10.072,91 = €. 211.531,16 secondo la S.L.P. (superficie lorda di pavimento) prevista derivante da:

S.L.P. prevista a destinazione commerciale/direzionale/ristorazione:
- EDIFICIO 1.A: mq 2.850,00
- EDIFICIO 1.B: mq 1.425,00
- EDIFICIO 2 : mq 1.500,00

mq 5.775,00

S.L.P. prevista a destinazione produttiva-logistica:
- EDIFICIO 2: mq 4.500,00
- EDIFICIO 3.A: mq 7.850,00
- EDIFICIO 3.B: mq 2.650,00

mq 15.000,00

Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per destinazione commerciale/direzionale/ristorazione:

- EDIFICIO 1.A: mq 2.850,00 x €./mq. 17,43 = €. 49.675,50
- EDIFICIO 1.B: mq 1.425,00 x €./mq. 17,43 = €. 24.837,75
- EDIFICIO 2 : mq 1.500,00 x €./mq. 17,43 = €. 26.145,00

TOTALE = €. 100.658,25

Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per destinazione produttiva-logistica:

- EDIFICIO 2: mq 4.500,00 x €./mq. 6,72 = €. 30.240,00
- EDIFICIO 3.A: mq 7.850,00 x €./mq. 6,72 = €. 52.752,00
- EDIFICIO 3.B: mq 2.650,00 x €./mq. 6,72 = €. 17.808,00

TOTALE = €. 100.800,00

totale oneri d'urbanizzazione secondaria dovuti:
€. 100.658,25 + €. 100.800,00 = €. 201.458,25

Maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione"
ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. = €. 10.072,91

L'importo relativo alla maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione" ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., relativamente alla porzione di maggiorazione di oneri di urbanizzazione, sarà versato dai soggetti proponenti con medesimi tempi e modalità previste per i pagamenti degli oneri di urbanizzazione, ovvero contestualmente alla sottoscrizione della convenzione.
La maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione" ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., relativamente alla porzione di maggiorazione di costo di costruzione, o smaltimento rifiuti, sarà versato dai soggetti proponenti con medesimi tempi e modalità previste per i pagamenti dei costi di costruzione, o smaltimento rifiuti, ovvero al rilascio di ogni singolo permesso di costruire / deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire, proporzionalmente alla quota di costo di costruzione, o smaltimento rifiuti, dovuta.

ART. 4 – ONERI DI SMALTIMENTO RIFIUTI

Gli oneri di smaltimento rifiuti stimati per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi previsti nel presente Piano, valutati preventivamente in base alla documentazione presentata ed a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 23/04/2012, ammontano a €. 35.850,00 + €. 1.792,50 + €. 3.226,50 + €. 12.547,50 = €. 53.416,50 secondo la S.L.P. (superficie lorda di pavimento) prevista derivante da:

S.L.P. prevista a destinazione produttiva-logistica:

- EDIFICIO 2: mq 4.500,00
- EDIFICIO 3.A: mq 7.850,00
- EDIFICIO 3.B: mq 2.650,00

mq 15.000,00

Oneri di smaltimento rifiuti dovuti per destinazione produttiva-logistica:

- EDIFICIO 2: mq 4.500,00 x €./mq. 2,39 = €. 10.755,00
- EDIFICIO 3.A: mq 7.850,00 x €./mq. 2,39 = €. 18.761,50
- EDIFICIO 3.B: mq 2.650,00 x €./mq. 2,39 = €. 6.333,50

TOTALE = €. 35.850,00

totale oneri di smaltimento rifiuti dovuti: = €. 35.850,00

Maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione"
ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. = €. 1.792,50

Maggiorazione del 30% sul "costo di costruzione"
ai sensi dell'art. 43 comma 2 sexies, lettera a), della
L.R. 12/2005 e s.m.i. (EDIFICIO 2) = €. 3.226,50

Maggiorazione del 50% sul "costo di costruzione"
ai sensi dell'art. 43 comma 2 sexies, lettera c), della
L.R. 12/2005 e s.m.i. (EDIFICI 3.A e 3.B) = €. 12.547,50

L'importo relativo agli oneri di smaltimento rifiuti dovuti nonché l'importo relativo alla maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione" ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. sarà versato dai soggetti proponenti nei tempi e con le modalità previste dalle vigenti deliberazioni al rilascio di ogni singolo permesso di costruire / deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire, proporzionalmente alla S.L.P. effettivamente realizzata.

ART. 5 – COSTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri per il costo di costruzione stimato per gli interventi in progetto risultano valutati come segue:

- EDIFICIO 1.A:
  importo costo di costruzione stimato (10%) = € 230.000,00
- EDIFICIO 1.B:
  importo costo di costruzione stimato (10%) = € 120.000,00
- EDIFICIO 2 (terziario):
  importo costo di costruzione stimato (10%) = € 90.000,00

TOTALE = €. 440.000,00

Gli importi dovuti per il costo di costruzione saranno calcolati in sede di emissione di ogni singolo Permesso di Costruire, secondo gli importi unitari vigenti in quel momento.

Maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione"
ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. = €. 22.000,00

Maggiorazione del 30% sul "costo di costruzione"
ai sensi dell'art. 43 comma 2 sexies della L.R. 12/2005 e s.m.i. = €. 132.000,00

Totale COMPLESSIVO COSTO DI COSTRUZIONE stimato:
€ (440.000,00 + 22.000,00 + 132.000,00) = €. 594.000,00

I soggetti proponenti si impegnano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a versare la quota di contributo commisurata al costo di costruzione, comprendente anche la maggiorazione del 5% sul "contributo di costruzione" ai sensi dell'art. 43 comma 2bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché le maggiorazioni del 30% sul "costo di costruzione" ai sensi dell'art. 43 comma 2-sexies della L.R. 12/2005 e s.m.i.
L'esatto importo verrà versato dai soggetti proponenti nei tempi e con le modalità previste dalle vigenti deliberazioni al rilascio di ogni singolo permesso di costruire / deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire.

ART. 6 – CONTRIBUTO PER PLUSVALORE DELL'AREA

I Soggetti Proponenti si impegnano a versare un importo quale contributo di compensazione del plusvalore dell'area generato dal cambio di destinazione d'uso i seguenti importi:

- Lotto 1.A (Tigros S.p.A.)	€. 366.666,67
- Lotto 1.B (Tigros S.p.A.)	€. 183.333,33
- Lotto 2 (Caldera – Ferioli)	€. 253.348,13
- Lotto 3.A (Ottagono S.r.l.)	€. 296.839,56
- Lotto 3.B (Ottagono S.r.l.)	€. 118.651,36
	==========
TOTALE	€.1.218.839,05

I Soggetti Proponenti verseranno la quota come segue:

- il 50% alla sottoscrizione della presente convenzione;
- il restante 50% entro 36 mesi dalla data della stipula della presente convenzione.

La quota relativa alla compensazione del plusvalore dell'area generato dal cambio di destinazione d'uso dovrà essere proporzionalmente versata per ogni lotto, prima del corrispondente atto di assenso, nei tempi e secondo le modalità previste dalle vigenti deliberazioni per il versamento della quota del costo di costruzione, ovvero al rilascio di ogni singolo permesso di costruire / deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire.
Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna istanza edilizia può avere efficacia se non sia stata versata la relativa quota di compensazione del plusvalore dell'area generato dal cambio di destinazione d'uso del lotto riferito all'istanza.
Ciascun Proponente garantirà il pagamento del saldo della propria quota di contributo di compensazione del plusvalore con l'emissione di fidejussione bancaria o assicurativa, maggiorata di importo concordato pari al 15%, secondo quanto stabilito dall'articolo 9.

ART. 7 - AREE STANDARD DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO

I Soggetti Proponenti in relazione all'art. 46 L.R. n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i. si obbligano per loro e per i loro aventi causa o diritto a qualsiasi titolo ad asservire ad uso pubblico aree a standard (in alternativa alla cessione) per una superficie complessiva pari a mq. 6.149,00 (area evidenziata con tratteggio di colore arancione sull'elaborato grafico "Tav. n. 5 – calcoli planivolumetrici"), così determinata:

Lotto 1.A	= mq. 2.860,00
Lotto 1.B	= mq. 1.477,00
Lotto 2	= mq. 755,00
Lotti 3.A – 3.B	= mq. 1.057,00
	= mq. 6.149,00

L'asservimento ad uso pubblico di dette aree dovrà avvenire singolarmente per ogni lotto prima del deposito della segnalazione certificata per l'agibilità degli edifici previsti su ogni lotto.
Dette aree saranno asservite ad uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù, da usufrutti, da usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie.
Con riferimento a tali aree di uso pubblico i proponenti si impegnano a:

- garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- effettuare la custodia e la sorveglianza diurna e notturna delle aree suddette d'uso pubblico, garantendo l'apertura in coincidenza con l'apertura al pubblico;
- garantire l'apertura la pubblico in orari e periodi diversi qualora ciò sia richiesto dal Comune;

- apporre e mantenere la segnaletica stradale del parcheggio, in conformità al vigente codice della strada.

Si precisa che la posizione delle aree a standard individuata sugli elaborati grafici è puramente indicativa e verrà definita in fase di progettazione esecutiva per ogni singolo lotto.
Nell'eventualità di future modifiche alle norme che regolano il Piano di Governo del Territorio del comune di Cairate, se tali modifiche dovessero prevedere la possibilità di monetizzazione degli standard non ceduti, o non assoggettati a servitù di uso pubblico, sarà data facoltà agli Attuatori di poter optare per questa soluzione e procedere pertanto con la monetizzazione delle aree a standard non ancora cedute o assoggettate, con l'esclusione delle destinazioni commerciale/ristorazione.
Si precisa che l'importo della monetizzazione e della mancata cessione dell'area saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale con apposito atto.

ART. 8 - CESSIONE DI AREE

I Soggetti Proponenti, in relazione all'art. 46 della L.R. n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., contestualmente con la stipula della presente convenzione, cedono gratuitamente al Comune di Cairate (VA) le sottoelencate aree:

- area da destinarsi ad ampliamento della via Lavaredo per una superficie di circa mq. 1225,00
- area da destinarsi all'allargamento di una porzione della strada vicinale della Lughera per una superficie di circa mq. 474,00

Dette aree sono evidenziate con tratteggio di colore magenta sulla tavola n. 5 – calcoli planivolumetrici.

Tutte le aree cedute al Comune di Cairate saranno libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù, da usufrutti, da usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie.
Tutte le aree cedute al Comune di Cairate resteranno a disposizione dei Soggetti proponenti fino all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione.
La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree interne al comparto resterà a carico dei Soggetti proponenti.

ART. 9 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

Si dà atto che i soggetti proponenti, a garanzia dell'esecuzione completa ed a regola d'arte delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione, nonché delle ulteriori opere da realizzarsi sul territorio di Fagnano Olona, hanno depositato presso il Comune di Cairate una polizza fidejussoria assicurativa/bancaria per la somma complessiva di €. ……. convenendo in caso di inadempienza la preventiva escussione dei debitori principali ai sensi dell'art. 1944 comma 2 del Codice Civile.
Detta fidejussione dovrà valere sino al completo adempimento degli obblighi di convenzione e comunque sino al collaudo delle opere di cui sopra.
Tale fidejussione verrà svincolata dall'Ufficio Ragioneria Comunale su segnalazione dell'Ufficio Tecnico in concomitanza con l'intervenuto collaudo delle opere stesse.

Si dà atto inoltre che i soggetti proponenti, a garanzia del versamento dell'importo di €. 700.832,46 pari al 50% dell'importo dovuto quale quota di compensazione del plusvalore dell'area generata dal cambio di destinazione d'uso, maggiorato di importo concordato pari al 15%, da versare entro 36 mesi dalla data della stipula della presente convenzione, hanno depositato presso il Comune di Cairate una polizza fidejussoria assicurativa/bancaria di pari

importo, convenendo in caso di inadempienza la preventiva escussione dei debitori principali ai sensi dell'art. 1944 comma 2 del Codice Civile.
Tale fidejussione verrà svincolata dall'Ufficio Ragioneria Comunale su segnalazione dell'Ufficio Tecnico in concomitanza con l'avvenuto pagamento dell'importo dovuto.

In caso di alienazione totale delle aree comprese nel Piano, i Soggetti proponenti si obbligano a trasferire ai propri successori o aventi causa, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, ivi compreso quello di subordinare il trasferimento della proprietà alla presentazione preventiva o contestuale all'atto di cessione, da parte degli acquirenti, di una garanzia reale o personale a favore del Comune di Cairate per gli importi pari a quelli sopra indicati.
In caso di inosservanza a quanto sopra stabilito per i trasferimenti tutti i proponenti e i sub entranti saranno ritenuti solidalmente responsabili.

In ogni caso tutte le garanzie fidejussorie dovranno rispettare le normative di riferimento e le indicazioni in tema di garanzie come da nota ANAC

ART. 10 – CONTRIBUTO PER COMPENSAZIONE BOSCHIVA

Per la trasformazione del bosco esistente su una parte dell'area dell'Ambito, prima della presentazione dei singoli permessi di costruire / S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire dovrà essere presentata una pratica alla Regione Lombardia – Ufficio Territoriale di Insubria – sede di Varese per la trasformazione d'uso del suddetto bosco esistente.

- Considerato che la compensazione può essere eseguita dai Soggetti Proponenti, per un controvalore, secondo i parametri attuali, pari a € 427.844,81 quale quota compensativa per trasformazione d'uso del bosco esistente, previo rilascio di fidejussione del valore di € 564.755,15;
- considerando inoltre che i Soggetti proponenti anziché versare detto importo (rivalutato con un incremento del 20% per un importo finale di € 513.413,77) intendono realizzare interventi di compensazione,

con la stipula della presente convenzione i Soggetti proponenti si impegnano a realizzare detti interventi compensativi sul territorio del comune di Cairate, in accordo con l'Amministrazione Comunale, consistenti in opere di sistemazione sponde torrente Tenore, rimboschimenti, opere idraulico forestali sul territorio comunale, nonché per la riqualificazione del bosco mantenuto all'interno dell'area d'ambito.

ART. 11 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, purché eventualmente permesso dal Piano di Governo del Territorio. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o contestualmente alla presentazione dell'istanza di segnalazione certificata.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti,

non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 12 – OBBLIGHI E PRESCRIZIONI

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 12 della L.R. 11/03/2005 n. 12 è consentito ai Soggetti Proponenti apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche e le previsioni tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, (quindi nei limiti di ingombro massimi consentiti, di S.L.P. e di superficie coperta massima realizzabile, di numero di piani e di altezza massima consentita e di destinazione compatibili fra quelle indicate sulla scheda d'ambito).
   L'attuazione del presente Piano Attuativo avverrà in conformità alle previsioni planivolumetriche delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione di cui in premesse.
   Nel caso in cui dovessero essere incrementate le quantità di S.L.P. nonché le destinazioni previste dal Piano Attuativo e la superficie da asservire ad uso pubblico prevista dal Piano Attuativo per ogni singolo lotto non dovesse essere sufficiente a garantire le superfici minime citate nel punto 11 delle premesse, i Soggetti proponenti si impegnano ad integrare la presente convenzione con asservimento ad uso pubblico della quantità di area necessaria al soddisfacimento degli indici previsti.
   Parimenti si impegnano a versare eventuali oneri e contributi eccedenti le previsioni della presente convenzione.

2. I Soggetti Proponenti danno espressamente atto che il Piano Attuativo è stato redatto considerando tutti i diritti di terzi eventualmente implicati e implicabili e di conseguenza dichiara di assumersi la responsabilità delle conseguenze che dovessero eventualmente derivare dall'esigenza del soddisfacimento di diritti di terzi non considerati o non adeguatamente assolti.

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree assoggettate a servitù di uso pubblico all'interno del comparto, verrà garantita perpetuamente a cura e spese dei Soggetti Proponenti, senza rivalsa alcuna sul Comune di Cairate (VA).

4. Le aree destinate alla viabilità interna del comparto con i relativi sottoservizi (fognatura acque nere, rete raccolta acque meteoriche, rete idrica, rete Telecom, rete ENEL, rete illuminazione pubblica, eventuale rete gas metano) risultano estranee al regime convenzionale e pertanto dovranno essere eseguite, come previsto nelle tavole progettuali facenti parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo, esclusivamente a cura e spese dei Soggetti proponenti e dovranno essere ultimate prima del deposito della segnalazione certificata per l'agibilità del primo edificio.

5. In deroga a quanto previsto dal Piano dei Servizi del P.G.T. vigente del Comune di Cairate all'art. 9 comma 7, non è prevista la realizzazione del tunnel tecnologico in quanto trattasi

di sottoservizi realizzati all'interno di un'area non ceduta all'Amministrazione Comunale e per le quali è garantita perpetuamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. I Soggetti Proponenti si obbligano a costituire una fascia boscata di mitigazione lungo la via Lavaredo avente una larghezza di circa mt. 25,00; una fascia di mitigazione alberata lungo il tratto sud-est del comparto (prospicente il PA_R6) avente un'ampiezza media di circa mt. 60,00; una fascia di mitigazione alberata prospiciente un tratto di via Pietro Nenni della larghezza variabile da circa mt. 16,00 a circa mt. 25,00 ed una fascia di mitigazione alberata prospiciente la strada interna al comparto da via Pietro Nenni alla rotatoria, avente una larghezza di circa mt. 25,00.
   Tali opere di mitigazione dovranno essere realizzate con le stesse tempistiche previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero dovranno essere interamente realizzate a cura e spese dei soggetti proponenti entro 36 mesi dalla stipulazione notarile della presente convenzione ed, in ogni caso, devono essere terminate interamente prima dell'utilizzazione di anche solo un edificio.

7. Qualora i Soggetti Proponenti procedano ad alienazione delle aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Cairate (VA).
   Sia nell'ipotesi di alienazione dei singoli lotti, sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comparto di lottizzazione, i Soggetti Proponenti ed i loro successori aventi diritto a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune di Cairate (VA) dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

8. I Soggetti Proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi indicati nella presente convenzione, nei tempi precisati, salvo proroghe di legge, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

9. Per quanto riguarda ciò che non è espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti in vigore.

ART. 13 - ONERI A CARICO DEL SOGGETTO PROPONENTE

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché i previsti stipulati atti di assoggettamento a servitù di uso pubblico, si convengono a totale carico dei Soggetti Proponenti, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla Legge.

IL COMUNE	I SOGGETTI PROPONENTI
……	…….....
	…….....
	…….....
	…….....
	…….....