

Versione 12/02/2018

Repertorio n.

Atto n.

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO

D'INTERVENTO DENOMINATO "TIGROS SPA"

IN COMUNE DI SOLBIATE OLONA (Va)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno _____ del mese di _____.

giorno mese 2018

In _____, nel mio studio al indirizzo

Innanzi a me dott. _____, notaio in _____, iscritto al ruolo dei Distretti notarili riuniti di Varese, sono presenti:

da una parte il signor:

-ANTONINI arch. Luca (codice fiscale NTN LCU 66S21 L3190), nato a Tradate (Varese) il 21 (ventuno) novembre 1966 (millenovecentosessantasei), domiciliato per la carica in Solbiate Olona, presso il locale Municipio, responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Solbiate Olona, codice fiscale 00223640129, in rappresentanza del Comune suddetto, ai sensi dell'art.107 del Decreto Legislativo 267/2000, tale nominato con provvedimento sindacale n. 3 del 30 settembre 2017, che interviene al presente atto in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. ____ del _____ et n. ____ del _____, esecutive ai sensi di legge;

e dall'altra il signor.:

- _____ (codice fiscale _____), nato a _____ il _____ e residente a _____ (____), Via _____, legale rappresentante munito di poteri della Società "Tigros S.p.a.", con sede in Solbiate Arno (Va), via del Lavoro n. 45, codice fiscale 00753150127 - p.iva 12790620152, iscritta con lo stesso numero al Registro delle Imprese di Varese, a quanto infra facoltizzata dai vigenti patti sociali.

Detti componenti, della cui identità personale e qualità io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, col quale si conviene quanto segue.

Premesso

1) che la società "Tigros S.p.a." (in seguito denominata nel presente atto "soggetto attuatore"), è piena proprietaria dell'area, distinta nel Catasto Terreni di Solbiate Olona, censuario di Solbiate Olona, con i seguenti dati e riferimenti:

CATASTO TERRENI - sezione Solbiate Olona - foglio 5 - mappali: n. 7243, 7244, 7246, 7247, 7248, 7249, 7250, 7251, 7252, 7253, 7254, 7255 e 7256;

2) che l'area suddetta, oggetto del piano integrato d'intervento, ha una superficie rilevata territoriale e fondiaria complessiva di metri quadrati 30.664,40, superficie da considerare anche ai fini planivolumetrici;

L'intervento proposto nell'ambito 1 è stato diviso in due lotti, puramente funzionali alla descrizione dell'intervento:

- "LOTTO A", avente destinazione commerciale, di superficie pari a 13.647,20 mq;

- "LOTTO B", avente destinazione prevalentemente residenziale, di superficie pari 17.017,40 mq.

Il "LOTTO A" si sviluppa in prossimità della Via dei Patrioti ed al suo interno è prevista la realizzazione di un edificio commerciale per l'insediamento di una media struttura di vendita del tipo supermercato misto (alimentare e non) con una Superficie lorda pavimento (S.l.p.) pari a 2.147 mq, una superficie coperta di 2.293,55 mq ed una superficie di vendita sino a mq 1.500,00.

Il "LOTTO B" si sviluppa invece in prossimità di via Giuseppe Mazzini, verso il tessuto residenziale esistente; è previsto per questo lotto una destinazione prevalentemente residenziale, nello specifico, il progetto prevede la realizzazione di edifici residenziali sviluppate su diverse altezze (da 2 a 3 piani fuori terra), una villetta singola ed una Superficie lorda pavimento (S.l.p.) pari a mq 835,83 da edificare su lotto in cessione al Comune, per un totale di 55 unità immobiliari.

Le palazzine residenziali verranno suddivise (non vincolante) in:

-n. 2 Palazzine residenziali "Tipologia A" composta ognuna da n. 8 unità immobiliari (n. 3 piani fuori terra) ed aventi ciascuna una Superficie lorda pavimento (S.l.p.) pari a mq 1.025,27 ed una Superficie Coperta (S.C.) di mq 507,55;

-n. 2 Palazzine residenziali "Tipologia B" composta ognuna da n. 8 unità immobiliari (n. 3 piani fuori terra), ed aventi ciascuna una Superficie lorda pavimento (S.l.p.) pari a mq 835,83 ed una Superficie Coperta (S.C.) pari a mq 450,88;

-Area di mq 1851,16 a cui il P.I.I. attribuisce una Superficie lorda pavimento (S.l.p.) pari a mq 835,83 ed una Superficie Coperta (S.C.) di mq 450,88;

-n. 1 Palazzina residenziale "Tipologia C", composta da n. 6 unità immobiliari (n. 3 piani fuori terra), avente una Superficie lorda pavimento (S.l.p.) pari a mq 650,84 ed una Superficie Coperta (S.C.) di mq 341,67;

-n. 2 Villette quadrifamiliari composte ciascuna da n. 4 unità immobiliari (n. 2 piani fuori terra) ed aventi ciascuna una Superficie lorda pavimento (S.l.p.) pari a mq 562,50 ed una Superficie Coperta (S.C.) di mq 442,09;

n. 1 Villetta singola avente una Superficie lorda pavimento (S.l.p.) di mq 119,35 ed una Superficie Coperta (S.C.) di mq 117,45.

Il totale della Superficie lorda pavimento (S.l.p.) di progetto residenziale è pari a 6.453,20 mq per una Superficie Coperta (S.C.) totale di 3.711,04 mq.

I Parcheggi privati e pubblici del LOTTO A commerciale, di tipo a raso, si sviluppano principalmente sul lato di ingresso dell'edificio commerciale verso Via dei Patrioti, per un totale di posti auto privati di n. 146 e totali posti auto pubblici di n. 87, per un totale parcheggi commerciali n. 233).

I parcheggi privati del residenziale (n. 116) sono tutti interrati ad esclusione di n. 4 posti auto posizionati fuori terra, a raso. Invece i parcheggi pubblici residenziali sono n. 62 e posizionati tutti fuori terra.

3) che il Piano di Governo del Territorio del Comune di Solbiate Olona, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 e divenuto efficace il 26 febbraio 2013 con la pubblicazione sul BURL n. 10 del 06 marzo 2013, classifica la predetta area in Ambito territoriale T3 – sistemi insediativi ordinari, artt. 90-91-92 della Disciplina Generale del Piano delle Regole;

4) che il Documento di Piano del P.G.T. individua gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione e trasformazione del territorio;

5) che le finalità del presente programma integrato d'intervento (in seguito denominato nel presente atto "P.I.I.") sono coerenti con gli indirizzi promossi dal Documento di Piano;

6) che il P.I.I. individua due distinti ambiti d'intervento ed in particolare:

AMBITO 1: individuato, nell'elaborato "Inquadramento Territoriale AMBITO - 1" -rif. All. n. 11 allegato al P.I.I., sito tra le vie dei Patrioti, Via Rossini e Via Mazzini, nella quale viene prevista l'edificazione ad uso "commerciale (media struttura di vendita sino a mq 1.500,00 per una Superficie lorda pavimento (S.l.p.) complessiva di mq 2.147,00" e "residenziale per una Superficie lorda pavimento (S.l.p.) complessiva di mq 6.453,20", attraverso l'edificazione di nuovi corpi edilizi nonché il miglioramento e potenziamento delle infrastrutture per la viabilità e delle urbanizzazioni.

La dotazione di urbanizzazioni del "Ambito 1" prevede:

- a)** l'adeguamento della rotatoria esistente sulla via dei Patrioti con la realizzazione di un nuovo ramo stradale per l'accesso all'area e di collegamento con via Mazzini;
- b)** la realizzazione di due passaggi pedonali rialzati; uno sulla Via dei Patrioti, il secondo sulla via Rossini, in corrispondenza della Chiesetta del Lazzaretto;
- c)** la realizzazione di una pista ciclopedonale lungo via Rossini,
- d)** la realizzazione di una piazza fronte chiesetta del Lazzaretto come da elaborato progettuale n. 17;
- e)** la realizzazione dell'illuminazione pubblica come da elaborato progettuale n. 14 e 14a;
- f)** l'estensione della rete esistente dell'acqua potabile sulla via Rossini e Via Mazzini;
- g)** l'estensione/adeguamento delle rete fognaria nera pubblica sulla via Mazzini – sia di direzione nord che sud, come da elaborato progettuale n. 16;

h) la realizzazione delle reti tecnologhe nell'Ambito 1 come da elaborato progettuale n. 15;

i) Parcheggi lungo via Mazzini (nota prot. 864/2018);

h) la realizzazione di un parcheggio antistante la via Patrioti, asservito ad uso pubblico permanente (rif. Tav 10).

AMBITO 2: individuato, nell'elaborato "Inquadramento Territoriale AMBITO - 2"

All. n. 11 allegato al P.I.I.; sito tra Via Ortigara e Via ai Ronchi, ambito nel quale è prevista la realizzazione di una nuova area feste (Lotto 1) all'interno di una più ampia zona, da svilupparsi per lotti funzionali, destinata ad attività sportive/ricreative.

7) che il P.I.I. comporta e prevede modifica rispetto alle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio, riconducibile alle previsioni di cui all'art. 92, comma 8, della Legge Regionale n. 12/05, ma rimanendo compatibile con il P.T.C.P. della provincia di Varese. Precisamente: *l'Ambito 1* (uno) ricade in "ambito territoriale T3 - sistemi insediativi ordinari - Artt. 90-91-92 della Disciplina Generale del Piano delle Regole" dal Piano di Governo del Territorio vigente". *L'Ambito 2* (due) a seguito di approvazione del Piano di Governo del Territorio vigente intervenuta con delibera del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2012 n. 40 efficace dal 26 febbraio 2013 con la pubblicazione sul BURL n.10 del 06 marzo 2013, l'area è identificata nel Piano dei Servizi (Pds 9.0): Localizzazione del Piano dei Servizi - Servizi Previsti (PdS 11), e non in contrasto con le norme del P.T.C.P. approvate l'11 aprile 2007, con Delibera del Consiglio n. 27 , con efficacia dalla data del 02.05.2007 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - serie inserzioni e concorsi n. 18. In particolare:

Ambito 1 (uno): propone attraverso il P.I.I. la realizzazione di un edificio commerciale e una serie di fabbricati a destinazione residenziale con i seguenti indici edilizi:

- Diritto Edificatorio = 0,30 mq/mq di cui
- Slp di progetto COMMERCIALE = 2.147,00 mq. di cui
Superficie di VENDITA = 1.500,00 mq.
- Slp di progetto RESIDENZIALE = 6.453,20 mq
- Totale Slp di progetto = 8.600,20 mq
- Superficie Coperta max = 0,30 mq/mq
- Altezza massima edifici = 11,00 ml come definita nelle tavole n. 5 e n. 6 del P.I.I (Ambito 1).
- Superficie filtrante = 30% della superficie fondiaria

Ambito 2 (due):

- Superficie Ambito 2 complessiva = 12.959,00 mq. di cui
Superficie Lotto 1 - Area Feste = 4.537,05 mq.
- Lotto 1 - Superficie Coperta max = 3.205,05 mq
- Lotto 1 - Altezza massima edifici = 12,00 ml.
- Lotto 1 - Superficie drenante/filtrante = 1.332,00 mq

8) che il Consiglio Comunale ha adottato il progetto di P.I.I. e la bozza della presente convenzione con deliberazione n. ____ del _____

Detta deliberazione ed i documenti allegati sono stati depositati presso la segreteria del Comune per 30 (trenta) giorni.

Del deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso **all'albo pretorio**;

Successivamente **non/sono** pervenute osservazioni;

9) che il P.I.I. è stato trasmesso alla Provincia di Varese ai sensi dell'art. 92, comma 8, della Legge Regionale n.12/05 in data _____ con nota prot. _____;

10) che il progetto di P.I.I. ed il relativo schema di convenzione sono stati definitivamente approvati dal Consiglio Comunale di Solbiate Olona, anche agli effetti della variante urbanistica, con la deliberazione n. ____ del _____.

Il P.I.I. risulta composto dai seguenti elaborati di progetto:

Ambito 1 e 2 – Lotto 1

Rapporto Preliminare (VAS)

Decreto di non assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.)

Dichiarazione di Sintesi

Bozza di Convenzione

Ambito 1

All. 00 – prot. 6424/2017

Titolo di proprietà

All. 01 - prot. 6424/2017

Relazione tecnica

All. 01a - prot. 6424/2017

Studio di prefattibilità ambientale ed esclusione VAS, Ambito 1 e 2.

All. 02 - prot. 6424/2017

Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

All. 03- prot. 4031/2017

Indagini conoscitive sul sistema distributivo comunale

All. 04- prot. 4031/2017

Verifica di compatibilità Relazione Geologica

All. 05- prot. 6424/2017

Studio d'impatto viabilistico

All. 06- prot. 6424/2017

Valutazione previsionale impatto acustico

All. 07- prot. 4031/2017

Valutazione previsionale di clima acustico

All. 08- prot. 4031/2017

Valutazione campi elettromagnetici

All. 09- prot. 6424/2017

Tabella : norme tecniche vigenti / norme tecniche P.I.I.

All. 10- prot. 6424/2017

Rilievo fotografico

All.11- prot. 6424/2017

Delimitazione Ambiti

All.12- prot. 6424/2017

Bozzetto Totem

Tav. 01- prot. 6424/2017

Estratto mappa e PGT , scala 1:2.000

Tav. 02- prot. 6424/2017

Planimetria generale Stato di Fatto, scala 1:500

Tav. 03- prot. 6424/2017

Planimetria generale Stato di Progetto, scala 1:500

Tav. 04- prot. 6424/2017

Planimetria generale Stato di Progetto, scala 1:250

Tav. 05- prot. 6424/2017

Edificio commerciale: Piante Piano Terra con calcolo area di vendita, Copertura,
Prospetti Sezioni, scala 1:200

Tav. 06 - prot. 6424/2017

Edifici residenziali: Piante, Prospetti e sezioni, scala 1:200

Tav. 07 - prot. 6424/2017

Render di progetto

Tav. 08 - prot. 6424/2017

Profili longitudinali, scala 1:250

Tav. 09 - prot. 6424/2017

Verifiche urbanistiche private: Aree di galleggiamento-SLP-SC- Sup. Filtrante -
Verifica Parcheggi - Limiti volumetrici di edificazione-Altezze-Destinazioni
funzionali, scala 1:500

Tav. 09 BIS 1 - prot. 6424/2017

Verifiche urbanistiche - Calcoli analitici: SLP e Verde, scala 1:250

Tav. 09 BIS 2- prot. 6424/2017

Verifiche urbanistiche - Calcoli analitici: Superficie Coperta e Parcheggi,
scala1:250

Tav. 09 BIS 3- prot. 6424/2017

Verifiche urbanistiche - Calcoli analitici: Parcheggi privati residenziali interrati,
scala1:250

Tav. 10- prot. 1106/2018

Planimetria individuazione aree pubbliche in cessione ed aree asservite ad uso
pubblico, scala 1:500

Tav. 10 bis - prot. 1106/2018

Particolare area (area in cessione al Comune di Solbiate Olona), scala 1:500

Tav. 11- prot. 6424/2017

Planimetria generale: Proposta viabilità esterna di progetto, scala 1:500/1000

Tav. 12- prot. 6424/2017

Inquadramento delle reti infrastrutturali e dei servizi esistenti, scala 1:500

Tav. 13- prot. 6424/2017

Planimetria generale: sistemazione a verde, identificazione tipo di essenze e del numero di esemplari arborei, scala 1:250.

Tav. 14- prot. 6424/2017

Opere di Urbanizzazione: schema pubblica illuminazione e privata, scala 1:500.

Tav. 14a- prot. 6424/2017

Opere di Urbanizzazione: schema di illuminazione pubblica e privata, scala 1:500.

Tav. 15- prot. 6424/2017

Opere di Urbanizzazione in progetto: schema reti gas, acqua e telefono, scala 1:500.

Tav. 16- prot. 6424/2017

Opere di Urbanizzazione in progetto: schema fognatura, scala 1:500/1000.

Tav. 17 - prot. 6424/2017

Opere di Urbanizzazione: particolari tipologici piazzetta.

Tav. 18- prot. 6424/2017

Cabina Elettrica: stato di progetto, scala 1:50.

Tav. 19- prot. 6424/2017

Area Rifiuti: stato di progetto, scala 1:50.

AMBITO 2 - Lotto 1

PROGETTO PRELIMINARE

Elab. 01 – prot. 7433/2017

Relazione illustrativa

Elab. 02– prot. 7433/2017

Relazione Tecnica Generale degli interventi, estratti PGT, vigente e PdS e analisi sotto-servizi esistenti.

Elab 03– prot. 7433/2017

Studio perfettibilità ambientale ed esclusione VAS – Progetto Generale e Lotto 1.

Elab – prot. 7433/2017

Verifica di compatibilità, Relazione Geologica (ai sensi del D:M: 14/01/2008 e del D.G.R. IX/22616 del 30/11/2011)

Elab – prot. 7433/2017

Valutazione Previsionale di impatto Acustico - Nuova Area Feste in Via dei Ronchi angolo Via Ortigara – Comune di Solbiate Olona

Tav. 1a– prot. 7433/2017

Individuazione area oggetto di intervento – Punti di ripresa fotografici scala 1:500.

Tav. 2a– prot. 7433/2017

Calcolo Superficie Terreno scala 1:200.

Tav. 3a– prot. 7433/2017

Planimetria Area Feste e Centro Sportivo Polivalente scala 1:500.

Tav. 4a – prot. 7433/2017

Planimetria generale Calcolo superfici pavimentate, copertura e filtrante, scala 1:200.

Tav. 5a – prot. 7433/2017

Centro sportivo Polivalente, piante, prospetti e sezioni, edificio spogliatoio e campi polifunzionali all'aperto, scala 1:100 e 1:200.

Tav 5b – prot. 7433/2017

Area feste, piante, prospetti e sezioni, edificio servizi, palco della musica, Edificio Polifunzionale, cupola Geodetica, scala 1:100 e 1:200.

PROGETTO DEFINITIVO – Lotto 1

Elab. 04 – prot. 7433/2017

Relazione generale e specialistica – Progetto Lotto 1 – Nuova area feste.

Elab. 05 – prot. 7433/2017

Quadro economico e capitolato definizioni

Elab – prot. 7433/2017

Elenco prezzi – Lavoro a corpo – Progetto definitivo Lotto 1 – Nuova area feste

Elab – prot. 7433/2017

Computo metrico Estimativo Progetto Definitivo Lotto 1 – Nuova Area Feste

Tav. 6a– prot. 7433/2017

Pianta Piano terra: Area feste, superficie pavimentata e drenante Lotto 1, scala 1:200.

Tav. 7a– prot. 7433/2017

Area feste: Pianta, prospetti e sezioni edificio servizi e Palco della Musica – Edificio Lotto 1, scala 1:100 e 1:200.

Tav. 8a– prot. 7433/2017

Area Feste Lotto 1 – Schema Fognatura scala 1:200.

Tav. 9a– prot. 7433/2017

Pianta Piano terra Area Feste Rete idrica e Antincendio, gas ed Enel scala 1:200.

Tutto ciò premesso,

ARTICOLO 1

(Richiamo delle premesse)

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, inoltre sulle aree non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da Leggi speciali, che ostino all'attuazione del Programma Integrato di Intervento, di cui alla L.R. 12/05 e s.m.i.

ARTICOLO 2

(Obbligo generale)

Il "soggetto attuatore" assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ARTICOLO 3

(Disposizioni preliminari)

Il "soggetto attuatore" è obbligato in solido per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, dell'area di cui all'Ambito 1 oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dal "soggetto attuatore" si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole della vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal "soggetto attuatore" non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che l'avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ARTICOLO 4

(Attuazione del Programma Integrato d'Intervento)

L'attuazione del P.I.I. avverrà in conformità alle previsioni planivolumetriche delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione di cui in premessa.

ARTICOLO 5

(Diritto edificazione nell'Ambito 1 - Tempi di attuazione degli interventi)

Il "soggetto attuatore" ed i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, nel rispetto della presente convenzione e degli elaborati del P.I.I., potrà realizzare la superficie lorda di pavimento massima pari a complessivi metri quadrati 8.600,20 (ottomilaseicentovirgolaventi) di cui:

- SIp di progetto COMMERCIALE = 2.147,00 mq. di cui
Superficie di VENDITA = 1.500,00 mq.
- SIp di progetto RESIDENZIALE = 6.453,20 mq di cui
853,83 su lotto di cui alla tavola 10bis.
- Superficie Coperta max = 0,30 mq/mq della superficie fondiaria
- Altezza massima edifici = 11,00 ml come definita nelle tavole n. 5 e n. 6 del P.I.I (Ambito 1);
- Altezza massima Totem pubblicitario = 22,00 ml come definita nelle allegato 12 del P.I.I (Ambito 1);
- Superficie filtrante = 30% della superficie fondiaria;
- Destinazioni d'uso: residenziale e quelle di cui all'art. 67 del Piano delle Regole del PGT vigente.

nel rispetto delle destinazioni d'uso, dei parametri urbanistici ed indici edilizi, meglio previsti nelle norme tecniche di attuazione ed negli allegati al P.I.I.

L'insediamento di destinazione d'uso (diversa dalla prevalente residenziale) di cui all'art. 67 del Piano delle Regole del PGT di cui alla delibera di Consiglio Comune n. 40 del 21 dicembre 2012, comporta il conguaglio tramite anche monetizzazione, secondo i parametri deliberati dal comune e vigenti al momento dell'istanza, degli eventuali oneri di urbanizzazione (primarie e secondaria) nonché degli standard urbanistici previsti dal PGT di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 21 dicembre 2012. In caso di conguaglio a favore del "Soggetto attuatore" nulla deve il Comune di Solbiate Olona.

I lavori di costruzione di almeno un edificio previsti nel predetto ambito di intervento dovranno iniziare entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione e dovranno essere ultimati entro i successivi 10 (dieci) anni.

ARTICOLO 6

(Aree in Cessione ed Aree Asservite ad Uso Pubblico)

Il Programma Integrato d'Intervento prevede la cessione e permuta al Comune di Solbiate Olona di aree come meglio specificato di seguito e nell'elaborato grafico "Tav. 10 Planimetria Generale Aree pubbliche in cessione ed asservite ad Uso Pubblico":

a-Area in cessione per strade e marciapiedi (retino tratteggiato di colore azzurro nella Tav. 10), di superficie pari a 3.944,52 mq che comprende: la nuova strada di collegamento tra la rotonda su Via dei Patrioti e la Via Giuseppe Mazzini (con tracciato parallelo a quello di via Giacomo Rossini) e la nuova strada perpendicolare alla stessa (con tracciato perpendicolare a via G. Rossini)

posizionata tra il comparto prevalentemente residenziale e l'edificio commerciale, comprensiva dei rispettivi marciapiedi.

b-Area in cessione per realizzazione pista ciclopedonale e piazzetta (a quadretti obliqui di colore viola nella Tav. 10) di superficie pari a 1.903,50 mq: comprende il sedime della pista ciclopedonale in progetto e della nuova piazzetta che sorgerà di fronte alla chiesetta del Lazzaretto. La presente pista ciclo/pedonale, localizzata nella parte sud dell'area d'intervento e posta parallela alla via Gioacchino Rossini, ha la funzione di cerniera di collegamento pubblico che dal centro del paese porta verso la Valle Olona e il locale Cimitero.

c-Area in cessione al Comune (retino tratteggiato e a quadretti di colore arancione nella Tav. 10): area, trasferita dal "soggetto attuatore" al patrimonio disponibile del Comune di Solbiate Olona. L'area comprende una parte (indicata con lettera A nella tav. 10 - retino a quadretti obliqui di colore arancione) di mq 365,60 da permutare e compensare con l'area B (di proprietà comunale, di superficie pari a mq 160,55) ed una parte, in cessione gratuita al comune, di mq 1.485,56 (retino tratteggiato di colore arancione). La superficie complessiva del terreno pari a mq 1.851,16, situato nella parte nord/ovest del Lotto in prossimità della rotonda di via dei Patrioti, è prevista la realizzazione di Superficie lorda di pavimento (s.l.p.) pari a mq 853,83 con le seguenti destinazione d'uso: funzioni previste dal piano dei servizi del vigente PGT, residenziale nonché le destinazioni d'uso di cui all'art. 67 del Piano delle Regole del PGT vigente. L'intervento, sul presente lotto è da attuarsi con permesso di costruire convenzionato.

d-Area di proprietà comunale, pari a di mq 160,55, in permuta alla Società Tigros Spa per la realizzazione di una area verde privata a servizio

dell'edificio commerciale (retino a quadretti obliqui di colore rosso e lettera B nella Tav. 10):

e-Area di proprietà pubblica, pari a mq 621,58, per la realizzazione di un'area verde pubblico del lotto residenziale (retino a linee tratteggiate oblique intermittenenti di colore verde nella Tav. 10):

f-Area di proprietà pubblica pari a mq 118,26 per la realizzazione di parte di strada (nuovo ramo in progetto della rotonda di raccordo con la nuova strada) e marciapiede pubblico (retino a linee tratteggiate oblique intermittenenti di colore rosso nella Tav. 10):

Il presente programma integrato di intervento inoltre prevede l'asservimento permanente ad uso pubblico delle seguenti aree (come meglio indicato nell'elaborato grafico Tav. 10):

1-Area di proprietà del "soggetto attuatore" avente destinazione a parcheggio (retino tratteggiato di colore rosso nella Tav. 10) di superficie (relativa al lotto commerciale) pari a 1.737,00 mq;

2-Area di proprietà del "soggetto attuatore" avente destinazione a parcheggio - (retino tratteggiato di colore viola chiaro nella Tav. 10) di superficie pari (relativa al lotto residenziale) pari a 1.309,21 mq.

ARTICOLO 7

(Ambito 1 -Oneri ed opere di urbanizzazione e tempi d'attuazione)

Le opere di urbanizzazione previste nell'Ambito 1 del programma Integrato di Intervento ammontano ad **€ 912.196,19** e riguardano:

1-adeguamento rotatoria esistente sulla Via dei Patrioti con la creazione di un nuovo ramo stradale di accesso all'area del P.I.I. (vedi Tav. 18) e di collegamento con Via Mazzini;

- 2**-sistemazioni del tappetino di usura delle Vie Mazzini e Rossini;
- 3**-le strade interne al piano (indicate in colore azzurro nella Tav. 10);
- 4**-due passaggi pedonali rialzati (vedi particolare inserito nella Tav. 17), uno sulla Via dei Patrioti e l'altro sulla Via Rossini, in prossimità della Chiesetta del Lazzaretto;
- 5**-pista ciclopedonale lungo Via Rossini e piazzetta di fronte alla Chiesetta del Lazzaretto (evidenziate con retino colore viola nella Tav. 10). Il manto della pista ciclopedonale sarà in asfalto mentre la piazzetta sarà realizzata come da Tav. 17 allegata (particolare piazzetta);
- 6**-sistemazione a verde delle aree di rispetto stradale contermini alla Via Patrioti e Via Rossini e opportunamente individuate nella elaborato progettuale n. 13;
- 7**-sistemazione a verde delle aree opportunamente individuate dalle tavole del P.I.I. come aree cedute al Comune di Solbiate Olona (standard urbanistico);
- 8**-Illuminazione pubblica completa di punti luce come da schema allegato (vedi Tavola n. 14);
- 9**-Prolungamento della rete fognatura nera pubblica esistente sulla Via Mazzini, sia in direzione nord che sud (vedi Tav. 16).
- 10**-Fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali ((vedi Tav. 16);
- 11**-Allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente (vedi Tav. 16);
- 12**-Rete idrica di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile (vedi Tav. 16);
- 13**-Rete di adduzione e distribuzione del gas metano (vedi Tav. 16);
- 14**-Rete di distribuzione dell'energia elettrica (vedi Tav. 16);

15-Almeno n. 1 cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione di adeguata capacità;

16-Rete telefonica fissa (vedi Tav. 16);

17-Parcheggi lungo via Mazzini (nota prot. 864/2018);

Le opere di urbanizzazione, così individuate e descritte, sono realizzate a scomputo del contributo economico, di cui alle tariffe comunali vigenti alla data di approvazione del P.I.I., dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria.

L'attuatore si assume a proprio totale carico gli oneri progettuali, organizzativi, esecutivi, di sicurezza ed economici per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate nel presente articolo e negli elaborati del Programma Integrato di Intervento e nel titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'insediamento delle funzioni residenziali previste nell'ambito 1 lotto B del Programma Integrato di Intervento, ammontano presuntivamente ad **€ 43.559,10** a seguito dell'applicazione dei valori vigenti previsti dalla Delibera di Giunta Comunale n° 71 del 22/05/2012 (volume vuoto per pieno stimato in $6.453,20 \times 3 \text{ h} = 19.359,6 \text{ mc} \times \text{€ /mc } 2,25$);

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'insediamento delle funzioni commerciali previste nell'ambito 1 lotto A del Programma Integrato di Intervento ammontano presuntivamente a **€ 44.807,89** a seguito dell'applicazione dei valori previsti dalla Delibera di Giunta Comunale n° 71 del 22/05/2012 (S.l.p. mq $2.147,00 \times \text{€/mq } 20,87$);

Gli oneri di urbanizzazione primaria complessivamente dovuti per l'insediamento delle funzioni previste nell'Ambito 1 lotti A e B del Programma Integrato di

Intervento ammontano pertanto presuntivamente a complessivi **€ 88.366,99**

(pari a € 43.559,10 + € 44.807,89);

L'attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere.

L'onere economico imposto al "soggetto attuatore" per la realizzazione delle predette opere di urbanizzazione previste nell'Ambito 1 del P.I.I - è convenzionalmente determinato in **€ 912.196,19** e considerando che nell'Ambito 2 si prevedono anche opere di interesse pubblico, l'importo totale eccede il valore degli oneri dovuti per legge dal "soggetto attuatore" (**€ 88.366,99**).

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con gli schemi allegati al Programma Integrato di Intervento, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le norme e prescrizioni tecniche, dettate per le opere pubbliche.

Le indicazioni progettuali contenute nelle tavole 14-15-16-17 (Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione) del Programma Integrato di intervento, nonché tutte le altre indicazioni, afferenti a qualsiasi titolo alle opere di urbanizzazione (computo metrico, relazione, ecc...) sono comunque da intendersi come indicazioni di massima, a cui il Progetto Esecutivo dovrà attenersi, pur potendole modificare per comprovate esigenze tecniche, che dovessero emergere nella fase di progettazione esecutiva o per qualunque altra motivata esigenza di cui abbia positivamente preso atto dalla Giunta Comunale.

Peraltro, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere modifiche di dettaglio nella redazione del Progetto Esecutivo o nella realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le modifiche di cui ai precedenti commi non costituiscono variante al P.I.I., purché nel loro insieme non pregiudichino l'originaria impostazione del P.I.I. stesso e salvo conguaglio economico delle eventuali minori spese sostenute dall'operatore, da versare al Comune di Solbiate Olona, prima dell'emissione del certificato di collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

In particolare, potranno essere soddisfatte le richieste di modifica eventualmente inoltrate da enti sovracomunali o da terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui alla vigente disciplina normativa in materia di lavori pubblici, se finalizzate alla migliore funzionalità dell'opera e purché anche le suddette modifiche non alterino l'impostazione originaria del P.I.I..

Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente Convenzione.

L'inizio dell'edificazione dell'edificio commerciale potrà avvenire, previo apposito titolo edilizio, anche prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'Ambito 1 e 2.

La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione e il successivo collaudo tecnico/amministrativo positivo, costituirà il presupposto per l'agibilità degli edifici nell'Ambito n.1.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche ovvero titolari

di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui alla vigente disciplina normativa in materia di lavori pubblici. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore. Il progetto esecutivo deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma, in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura e onere del soggetto attuatore e tramite le imprese esecutrici, dagli elaborati «as built» nonché una dettagliata documentazione fotografica, suddivisa per parti e fasi di opera, che rappresenti esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti tecnologiche interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni vigenti in materia di opere pubbliche.

ARTICOLO 8

(Oneri di Urbanizzazione Secondaria)

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'insediamento delle funzioni previste dal P.I.I. (Ambito 1 – lotti A e B) ammontano a **€ 89.416,46** a seguito dell'applicazione dei valori previsti dalla Delibera di Giunta Comunale n° 71 del 22/05/2012 (calcolato come segue: S.l.p commerciale 2.147,00 mq x €/mq 6,12 = € 13.139,64 + S.l.p residenziale 6.453,20 x 3 h = 19.359,6 mc. x €/mc 3,94 = **€ 76.276,82;**

Tali oneri andranno a scomputo per la realizzazione dell'area feste di Via dei Ronchi angolo Via Ortigara (Ambito 2- Lotto 1).

ARTICOLO 9

(Aree e opere Private Assoggettate a Servitù di Uso Pubblico

Permanente e opere private di dettaglio)

Il "Soggetto Attuatore" assume a proprio totale carico gli oneri progettuali, organizzativi, esecutivi, di sicurezza ed economici per l'esecuzione delle opere da realizzarsi sulle aree private, da assoggettare alla servitù di uso pubblico permanente, così come evidenziate sugli elaborati del Programma Integrato di Intervento, già contenute negli schemi di progetto allegati al PII stesso e di seguito descritte: parcheggi privati ad uso pubblico permanente e relative aree di manovra antistanti l'edificio commerciale (TAV. 10, retino linea obliqua rossa).

Il "Soggetto Attuatore" potrà delimitare le aree con apposite recinzioni, cancelli o portali (anche su istanza dell'Amministrazione Comunale) al fine di garantire l'accesso controllato nonché la sicurezza. Salvo quanto previsto per la zona di carico e scarico e rifiuti (Tav. 19 - altezza complessiva 2,30) le recinzioni e i cancelli dovranno essere a disegno semplice, non sono ammesse disegni che prevedano superfici piene (cieche) ad esclusione di tratti realizzate con essenze a verde (siepi). L'altezza da terra della recinzione e dei cancelli (ad esclusione dei tratti realizzati con essenze a verde) dovrà essere max. cm 120 (centoventi).

La video sorveglianza è ammessa in conformità alla normativa vigente in materia.

Il "Soggetto Attuatore" potrà altresì realizzare una Totem pubblicitario secondo quanto previsto nell'allegato 12. (Altezza massima 22,00 ml).

Il "Soggetto Attuatore" si impegna a consegnare all'Amministrazione Comunale una copia delle chiavi (anche elettroniche, se previste) entro 30 giorni dalla data di agibilità del fabbricato commerciale.

Il "Soggetto Attuatore" rimane unico responsabile dello stato di manutenzione e sicurezza delle aree asservite ad uso pubblico permanente, prevedendo a suo onere economico e organizzativo, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria nonché riparazioni e rifacimenti che si rendessero necessari. Il Soggetto attuatore dovrà rendere accessibili le aree asservite ad uso pubblico permanente, su richiesta dell'Amministrazione Comunale previo preavviso di 48 ore. La richiesta dovrà essere effettuata via posta elettronica pec: _____

ARTICOLO 10

(Opere Pubbliche Conseguenti al processo di concertazione)

Il "Soggetto Attuatore", in merito alla realizzazione dell'area feste (Ambito 2) di Via dei Ronchi - angolo Via Ortigara, per la realizzazione del Lotto 1, come da progetto preliminare e definitivo e relativo computo metrico estimativo, per un importo pari a **€ 720.000,00** (oltre il 10% in relazione ad eventuali imprevisti e/o modificazioni della consistenza delle opere a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo), iva esente, oltre all'effettuazione dello scomputo delle urbanizzazioni secondarie di **€ 89.416,46**, mette a disposizione dell'Amministrazione Comunale un importo, quale standard qualitativo, pari ad **€ 400.000,00** (euro quattrocentomila). In aggiunta a tale importo, l'operatore potrà utilizzare altresì la somma corrispondente alla quota di contributo del costo di costruzione dell'edificio commerciale fino ad **€ 230.583,54** come assolvimento dello stesso, per il completamento di tali opere.

ARTICOLO 11

(Ambito 2, Lotto 1: Oneri ed opere di urbanizzazione e tempi d'attuazione)

Il "Soggetto Attuatore" si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere l'onere relativo alla realizzazione della Area Feste (Ambito 2 Lotto 1), opera ricadente su terreni di cui l'Amministrazione Comunale detiene la proprietà.

Il "Soggetto Attuatore" si impegna a presentare, a propria cura e spese, il progetto esecutivo del suddetto intervento, entro 30 giorni dalla stipula della presente Convenzione. I lavori di realizzazione dell'area feste dovranno avere inizio entro 30 (trenta) giorni consecutivi dalla data di comunicazione dell'avvenuta accettazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

I suddetti lavori dovranno essere ultimati entro 180 (centottanta) giorni consecutivi dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione del progetto esecutivo, salvo proroghe approvate dall'Amministrazione Comunale. Si precisa che restano a carico del "Soggetto Attuatore" i costi per le prestazioni professionali riguardanti il progetto esecutivo, la direzione lavori, il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione così come previsto dal D.Lgs n. 81/08 e successive modifiche ed integrazioni, il collaudatore statico, i rilievi/prove/analisi acustiche post-opera, le prove sui materiali impiegati per la realizzazione dell'opera o parti di opera realizzata (prove di carico, ecc.) nonché gli oneri della sicurezza e gli oneri per garantire la logistica di cantiere e la sicurezza della viabilità pubblica interferente con le opere previste dal Programma Integrato di Intervento.

La stima dell'opera pubblica è contenuta nel computo metrico (prot. n. 7433/2017) allegato al P.I.I. redatto sulla scorta del listino della Camera di Commercio di Varese anno 2016 dove sono descritti i lavori da eseguire, ad

esclusione di quelli di completamento eseguiti direttamente dall'Amministrazione Comunale di cui alle voci 96,100,101,102,105,106,111. È esclusa la revisione dei prezzi.

Per quanto riguarda il progetto contenuto nell'Ambito 2 lotto 1, il progetto esecutivo potrà anche modificare (non sostanzialmente) le previsioni progettuali contenute nelle tavole del progetto preliminare-definitivo del presente programma integrato, sulla scorta di richieste migliorative anche formulate dagli enti territoriali superiori, fermo restando l'onere economico complessivo previsto per il "Soggetto Attuatore".

Qualora a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo il costo e/o la consistenza delle predette opere dovesse risultare modificato oltre il limite del 10% (dieci per cento) del predetto computo metrico estimativo, le parti di comune accordo stabiliranno quali opere saranno realizzate dal "Soggetto Attuatore" e ne stabiliranno il valore sulla scorta del predetto listino della Camera di Commercio di Varese.

Ove, invece, sia necessario eseguire una speciale lavorazione o adoperare materiali di specie diverse da quelli previsti dal predetto listino della Camera di Commercio, o materiali provenienti da luoghi diversi da quelli originariamente previsti, i nuovi prezzi delle lavorazioni o dei materiali saranno valutati ragguagliandoli a quelli di lavorazioni consimili originariamente previsti o ricavandoli totalmente o parzialmente da nuove regolari analisi effettuate con riferimento ai prezzi elementari di mano d'opera, materiali, noli e trasporti alla data di approvazione del progetto esecutivo.

L'onere economico imposto al "Soggetto Attuatore" per la realizzazione delle predette opere di urbanizzazione previste nell'Ambito 2 del P.I.I - è

convenzionalmente determinato in Euro 720.000,00 (oltre il 10% in relazione ad eventuali imprevisti e/o modificazioni della consistenza delle opere a seguito dell'approvazione del progetto definitivo-esecutivo), iva esente, e considerando che nell'Ambito 1 si prevedono anche opere di interesse pubblico, l'importo totale eccede il valore degli oneri dovuti per legge dal "Soggetto Attuatore".

Il "Soggetto Attuatore" dovrà procedere ad appalto nel rispetto alle disposizioni contenute nel "Codice dei Contratti" - normativa vigente al momento dell'approvazione in Consiglio Comunale del P.I.I.. Per l'esecuzione delle opere dovrà avvalersi di impresa in possesso di tutti i requisiti per la realizzazione di appalti di opere pubbliche.

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura dell'attuatore e tramite le imprese esecutrici, dagli elaborati «as-built» nonché una dettagliata documentazione fotografica suddivisa per parti e fasi di opera, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti tecnologiche interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni vigenti in materia di opere pubbliche.

L'Amministrazione Comunale si riserva la validazione del progetto esecutivo e ogni facoltà di controllo in corso d'opera (tecnico/amministrativo) sulla esecuzione degli interventi, nominando anche un collaudatore in corso d'opera con i medesimi compiti e funzioni previste dalla normativa in materia di opere pubbliche. Il soggetto attuatore, entro 30 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale rimborsa la spesa sostenute sia per la validazione che per il collaudo, documentata da fatture quietanziate.

Il Comune, in caso di inadempimento del "Soggetto Attuatore", si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del "Soggetto Attuatore" e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi e termini di legge.

ARTICOLO 12

(Edificazione)

A seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione il "Soggetto Attuatore" si impegna a presentare istanza per ottenere i titoli abilitativi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al P.I.I. corredata da tutti i pareri degli enti territoriali superiori quali, a semplice titolo esemplificativo si elencano: Provincia di Varese compreso settore strade, A.T.S (Ex A.S.L.), A.R.P.A., ecc.

A seguito dell'approvazione del P.I.I. e per il solo Ambito 1 Lotto A, si da atto che il piano attuativo contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive ai fini dell'applicazione del D.Lgs n. 222 del 30/11/2016.

Le tipologie residenziali, costruttive, nonché i prospetti dell'Ambito 1 lotto B del Programma Integrato di Intervento non sono vincolanti, in sede di presentazione dei titoli abilitativi il "Soggetto Attuatore" potrà procedere alla modifica nel rispetto dei seguenti criteri guida:

- a- numero delle intersezioni con la viabilità pubblica attuale pari o inferiore a quella prevista dal PII (due);
- b- mantenimento delle zone a verde (sia per andamento che per qualità e quantità) nonché la posizione e sviluppo della pista ciclopedonale lungo Via Rossini nonché la posizione della piazza fronte chiesetta del Lazzaretto;

In tale sede non potrà essere apportata alcuna modifica sostanziale al planivolumetrico approvato se non quelle previste dall'art. 14 comma 12 della Legge Regionale n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 13

(Obblighi a carico del "soggetto attuatore")

Restano a carico del "Soggetto Attuatore" i seguenti obblighi:

a- la messa a disposizione all'amministrazione comunale delle aree di urbanizzazione nell'Ambito 1 nonché delle aree asservite ad uso pubblico permanente nonché il terreno di superficie pari a mq 1.851,16,;

b- la messa a disposizione dell'opera prevista nell'Ambito 2, a collaudo parziale (solo a fine lavori, per quelli realizzati dal "soggetto attuatore") e la relativa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e/o secondo richieste avanzate di quest'ultima a fine lavori (consegna anticipata). Le spese tecniche per la redazione del Programma Integrato di Intervento (ambito 1 e 2) e dei relativi allegati, nonché i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente Convenzione e comunque non imputabili al Comune di Solbiate Olona.

c- messa a disposizione all'amministrazione comunale, entro 12 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, di un piano triennale con le seguenti misure di monitoraggio per l'ambito 1:

- misura del traffico generato in termini di veicoli/giorno;
- consumi idrici (mc/mese) riferiti sia ai consumi domestici che commerciali;

- verifica dell'inserimento paesistico dei fabbricati in fase di progettazione esecutiva, con lo scopo di comprovare concretamente la qualità degli interventi;
- verifica del rispetto del clima acustico;
- verifica degli effetti indotti dalla fruizione della struttura commerciale da parte dell'utenza (accessi/mese).

ARTICOLO 14

(Obblighi a carico del Comune di Solbiate Olona)

Restano a carico del Comune di Solbiate Olona i seguenti obblighi:

a- messa a disposizione delle aree di proprietà del Comune di Solbiate Olona necessarie per la realizzazione della opere nell'Ambio 1 e 2;

b- La realizzazione e il collaudo delle voci 96,100,101,102,105,106,111 di cui al Computo Metrico (prot. n. 7433/2017) allegato al progetto preliminare-definitivo dell'Ambito 2- Lotto1;

c- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area feste a consegna dell'opera a collaudo positivo e agibilità intervenuta, salvo le responsabilità previste per legge sull'opera stessa.

d- messa a disposizione, entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori dell'Ambito 2 - Lotto 1, di un piano triennale con le seguenti misure di monitoraggio:

- misura del traffico generato in termini di veicoli/giorno;
- consumi idrici ed energetici (dato mensile);
- verifica del rispetto del clima acustico;
- verifica degli effetti indotti dalla fruizione delle strutture da parte dell'utenza;

ARTICOLO 15

(Ambito 1 e Ambito 2 Lotto 1 - Agibilità e Collaudo)

Le opere di urbanizzazione previste nell'Ambito 1 passeranno al Comune anche per lotti funzionali a collaudo positivo. Sino a che ciò non avvenga, sarà obbligo del "Soggetto Attuatore" di curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali riparazioni.

Il collaudo di tale opere si dovrà concludere entro 60 giorni dalla data di richiesta di collaudo, salvo proroga dei termini nell'ipotesi di riserve del collaudatore.

In tal caso, trascorsi 30 giorni dalla data di comunicazione da parte del "Soggetto Attuatore" dell'avvenuta esecuzione dei lavori per le riserve del collaudatore, il procedimento di collaudo dovrà essere prontamente riavviato e concluso nei successivi 30 giorni.

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare prove di collaudo sulle opere realizzate compreso un intervento di video ispezione degli impianti tecnologici. Il soggetto attuatore, entro 30 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale rimborsa la spesa sostenute, documentata da fatture quietanziate.

In caso di inadempienze dell'Amministrazione Comunale allo scadere del termine fissato per la conclusione del collaudo, ai fini dei contenuti convenzionali, le opere si riterranno favorevolmente collaudate.

L'agibilità, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs n. 222/2016, per il solo edificio commerciale è associata al solo collaudo funzionale della seguenti opere di urbanizzazione previste dall'art. 7 per i soli punti n. 1, n. 3 (solo di collegamento all'edificio commerciale), n.8 (funzionale ai punti 1 ed edificio commerciale), e da n. 9 a n. 16.

L'opera prevista nell'Ambito 2 Lotto 1 (e precisata nei lavori descritti nel computo metrico estimativo ed elenco prezzi, negli elaborati progettuali), passerà al Comune anche per lotti funzionali a collaudo positivo e agibilità avvenuta. Sino a che ciò non avvenga, sarà obbligo del "Soggetto Attuatore" di curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali riparazioni.

Il collaudo di tale opere si dovrà concludere entro 60 giorni dalla data di richiesta di collaudo, salvo proroga dei termini nell'ipotesi di riserve del collaudatore.

In tal caso, trascorsi 30 giorni dalla data di comunicazione da parte del "Soggetto Attuatore" dell'avvenuta esecuzione dei lavori per le riserve del collaudatore, il procedimento di collaudo dovrà essere prontamente riavviato e concluso nei successivi 30 giorni.

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare prove di collaudo sulle opere realizzate compreso un intervento di video ispezione degli impianti tecnologici. Il soggetto attuatore, entro 30 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale rimborsa la spesa sostenute, documentata da fatture quietanziate.

In caso di inadempienze dell'Amministrazione Comunale allo scadere del termine fissato per la conclusione del collaudo, ai fini dei contenuti convenzionali, le opere si riterranno favorevolmente collaudate ed agibili.

ARTICOLO 16

(Cessione gratuita di aree al Comune di Solbiate Olona)

Le aree per le urbanizzazioni nonché il terreno di superficie pari a mq 1.851,16 (mq 365,60+mq 1485,56), previste dalla Convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della Convenzione.

Le aree interessate dalla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici previste dall'art. 9 della Convenzione sono assoggettate a servitù di uso pubblico permanente in favore del Comune, direttamente sin d'ora con la firma della Convenzione.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate dagli elaborati grafici del PII (Tav 10), precisamente:

- mq. 3.944,52 mq - Area in cessione strade e marciapiedi;
- mq. 1.903,5 mq - Area in cessione pista ciclabile (a scomputo oneri di urbanizzazione)
- mq 365.6 mq - Area A di proprietà Tigros da cedere al Comune in permuta con l'area B di proprietà comunale;
- mq. 1.485,56 - Area di proprietà Tigros in cessione al Comune;
- mq. 160,55 - Area B di proprietà comunale da cedere a Tigros in permuta con l'area A di proprietà Tigros;
- mq. 621.58 - Area verde di proprietà comunale;
- mq. 118,26 - Area di proprietà comunale (sedime stradale);
- mq. 1.737,00 - Area parcheggi asserviti ad uso pubblico permanente Lotto A "commerciale" (a scomputo oneri di urbanizzazione);
- mq 1.309,21 - Area parcheggi asserviti ad uso pubblico Lotto B "residenziale" (a scomputo oneri di urbanizzazione).

Le stesse aree di cui al comma 3, saranno identificate catastalmente con apposito frazionamento catastale, da approvarsi dal competente Ufficio Territoriale - (ex) Tecnico Erariale di Varese.

L'attuatore, con la firma della Convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentante del Comune, che sottoscrive la presente Convenzione, a

sottoscrivere anche per esso attuatore il successivo atto di identificazione catastale, una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico permanete libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Il "Soggetto Attuatore" si impegna, a tal fine assumendo ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente Convenzione, il soggetto attuatore è tenuto al reperimento delle aree mancanti o alla loro monetizzazione secondo le tariffe stabilite dal Comune.

ARTICOLO 17

(Contributo per il costo di costruzione)

In riferimento al solo Ambito 1 - Lotto A, il contributo per il costo di costruzione previsto dagli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è determinato in base alle disposizioni vigenti al momento del rilascio degli atti abilitativi e comunque in misura non inferiore a **€ 230.583,54**.

In riferimento all'Ambito 1 - Lotto B, il contributo per il costo di costruzione previsto dagli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, sarà determinato in base alle disposizioni vigenti al momento del rilascio ei singoli atti abilitativi.

ARTICOLO 18

(Garanzie per Ambito 1 e 2)

In relazione al disposto dell'art. 28, comma V, n. 4 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni il "Soggetto Attuatore", a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi connessi alla realizzazione delle opere pubbliche previste dalla presente convenzione, ha depositato presso gli uffici comunali:

A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, l'attuatore presta adeguata garanzia finanziaria, per un importo pari al 120% (centoventi per cento) di quello previsto:

a- relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per **€ 912.196,19+20%** con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;

b-relativamente alle urbanizzazioni secondarie e standard qualitativo, con polizza fideiussoria n _____ emessa in data _____ per **€ 489.416,46+20%** con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al seguente alinea;

c- relativamente all'assolvimento ed al reinvestimento del costo di costruzione dell'edificio commerciale, con polizza fideiussoria n. _____ in data emessa per **€ 230.583,54+20%** con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

Le garanzie, previste nel presente articolo, non possono essere estinte, se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di

regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e sempre previo collaudo, anche parziale, con il quale il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzie, previste nel presente articolo, sono tutte prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso, l'attuatore è obbligato in solido con il fideiussore. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, a richiesta del Comune, con l'obbligo per il Comune di messa in mora del "Soggetto Attuatore" con termine non inferiore a 30 giorni per l'adempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere da realizzare a vario titolo, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come Autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore e stabilite nella presente convenzione, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Le garanzie, previste nel presente articolo, non potranno essere estinte per il 50% se non previo favorevole collaudo tecnico/agibilità, ancorché tacito, di tutte

le opere di urbanizzazione previste nell'Ambito 1 e 2, e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

La garanzia si estingue per la parte rimanente, una volta ultimati tutti gli interventi di urbanizzazione previsti nei due ambiti di intervento del presente P.I.I., o trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole.

ARTICOLO 19

(Validità, efficacia e decadenza della presente convenzione)

La presente convenzione ha validità ed efficacia di dieci anni a decorrere da oggi.

Decorso un anno dalla definitiva approvazione del programma integrato di intervento senza che siano stati avviati i lavori e comunque in caso di grave ritardo nell'esecuzione degli obblighi previsti dalla presente convenzione, previa diffida ad adempiere nel termine di novanta giorni da comunicare al "Soggetto Attuatore", sarà dichiarata l'intervenuta decadenza del P.I.I. e la risoluzione di diritto della presente convenzione ad ogni effetto, compreso quello di variante al vigente strumento urbanistico.

ARTICOLO 20

(Cessione delle aree e degli immobili)

In caso di cessione a terzi in tutto o in parte delle aree o degli immobili del P.I.I. con il medesimo atto dovranno essere trasmessi gli impegni e gli oneri previsti dalla presente convenzione.

ARTICOLO 21

(Spese conseguenti alla convenzione)

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la

convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili, più due copie autentiche di cui una in bollo, la relativa nota di trascrizione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del "Soggetto Attuatore".

ARTICOLO 22

(Pubblicità degli atti)

Il progetto di P.I.I. costituito dagli elaborati citati nelle premesse è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; l'Amministrazione Comunale ed il "Soggetto Attuatore", di comune accordo, stabiliscono che detti atti, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e di approvazione e per tale motivo depositati negli atti originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati alla convenzione.

ARTICOLO 23

(Trascrizione e benefici fiscali)

I componenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, saranno fatte in esecuzione del piano regolatore generale e del P.I.I.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della Legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione in esecuzione della presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ARTICOLO 24

(Norme di rinvio)

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si farà riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che locali in vigore, in modo particolare alle norme tecniche di attuazione del piano di Governo del Territorio di Solbiate Olona, alla legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, alla Legge Regionale della Lombardia dell'11 marzo 2005 n.12.

Richiesto io notaio ricevo il presente atto scritto a mia cura da persona di mia fiducia con idoneo mezzo meccanico, completato di mio pugno, e da me letto ai comparenti i quali, a mia richiesta, dichiarano essere il tutto conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono nei modi di legge alle ore

L'atto è scritto in quaranta fogli per trentanove pagine intere e fin qui della quarantesima.

Firmato