

Documento composto da n. pagine, visto e accettato dai proponenti:
..... S.r.l.
..... S.r.l.

COMUNE DI VARESE

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Denominato Via

Bixio

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. ____

del

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO "Via Bixio"

Da stipularsi entro 90 GIORNI dalla data di approvazione del

Piano Attuativo

L'anno duemila ventisei, addì del mese di _____ (_____/_____/2026), avanti al sottoscritto _____ ufficiale _____ rogante
dottor _____, notaio in _____,

senza l'assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti rinunciato, sono comparsi:

da una parte:

- dott. _____, nato a Varese il _____, CF _____,
_____ residente a _____ in via _____, in

proprio e quale legale rappresentante della Società "MONTALBETTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." - di seguito indicata come "proponente" - con sede in Cairate, via Carlo Porta 7, p. iva 03017810122, , il quale interviene nel presente atto in qualità di della società per brevità detti anche, semplicemente **"Proponente o Attuatore"** e il sig. _____, nato a

_____ il _____ in qualità di Dirigente dell'Area _____ del **COMUNE di VARESE**, con sede in Via Sacco 5 CF 004413400122, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione n. _____ in data _____

nel seguito del presente atto denominato semplicemente

"Comune", dall'altra parte,

Io Notaio sono certo della identità personale dei soggetti comparenti e della rispettiva dichiarata qualità.

PREMESSO QUANTO SEGUE

1. che la Società "MONTALBETTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." è proprietaria dei terreni siti in via Filippo del Ponte, in forza dell'atto di compravendita Notaio Domenico Avondola in data 14 dicembre 2006 rep 69816 e raccolta 11376 e Notaio Andrea Bortoluzzi in data 13 aprile 2017 rep 102.588 raccolta 14.043 e in data 16 giugno 2021 rep 1330 raccolta 818 così contraddistinti:

Catasto Terreni del Comune Amministrativo di Varese, Sezione Censuaria di Varese al foglio n. 9

mappale 14794 ente urbano Ha 00 are 53 ce 50 senza redditi

mappale n. 32287 ferrovia Sp ha 00 are 02 ce 00 senza redditi

mappale 32288 ferrovia sp ha 00 are 04 ce 00 senza redditi

mappale 32289 ferrovia sp ha 00 are 02 ce 40 senza redditi

mappale 32291 semarb cl 1 Ha 00 are 09 ce 10 rd 7,28 ra 4,70

mappale 34438 ferrovia sp ha 00 zare 00 ce 24 senza redditi

mappale 34443 ferrovia sp Ha 00 are 06 ce 13 senza redditi

della complessiva superficie catastale 7737 corrispondente

ad una rea complessiva mq 7653,95

mappale 36410 ente urbano di are 06 ce 20 senza redditi

mappale 36412 prato arb 1 are 00 ce 90 rd 0,49 r.a. 0,46

complessiva superficie catastale mq 710 corrispondenti ad

un'area complessiva pari a mq 731,05

mappale 14794 superficie mq 5350 reale mq 5128 dove esisteva

un fabbricato ora demolito

2. che con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 30 gennaio 2018 su dette aree è stato approvato il Progetto Unitario che ha previsto la realizzazione di un parcheggio multipiano come previsto dal vigente Piano dei Servizi su parte dei suddetti mappali;

3. che il progetto unitario ha previsto un disegno unitario di opere di urbanizzazione e di interesse pubblico, da realizzare in parte attraverso opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione alle opere assentite con detto progetto unitario e consistenti in "Strada di accesso da via Bixio, Percorso pedonale adiacente la strada di accesso da

via N. Bixio, Percorso pedonale di attraversamento strada di accesso a collegamento proprietà comunale , Percorso pedonale e porzione di strada di accesso su area di proprietà Comunale a collegamento strada da via Bixio con parcheggio multipiano e lotto residenziale" e in parte attraverso opere a scomputo degli oneri in relazione alle opere assentite con il titolo edilizio susseguente al piano attuativo cui la presente convenzione afferisce e consistenti nella realizzazione di un percorso pedonale verso via N. Bixio, un percorso pedonale di attraversamento lungo il lato ovest dell'area di intervento e un percorso pedonale di collegamento con pedonale verso via F. del Ponte;

4. che, a seguito dell'approvazione del predetto Progetto Unitario la porzione del mappale n 14794, ora mappale 37085, avente una superficie reale di mq 1.807,00 di proprietà della Società "MONTALBETTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", è stata inserita all'interno del contiguo Nucleo di Antica Formazione, ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato dal C.C. con la delibera n° 27 del 12.06.2014, assoggettandone la trasformazione ai disposti previsti dall'art. 25 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;

5. che con l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al progetto unitario approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n 3 del 30 gennaio 2018, si è ottemperato a quanto previsto nella relativa convenzione sottoscritta in data 11 luglio 2018 notaio Andrea Bortoluzzi rep. N. 103112 quanto alla dotazione delle urbanizzazioni primarie realizzate a

scomputo oneri di urbanizzazione relativi alla costruzione del parcheggio multipiano oggetto del progetto unitario.

6. che in data 3 settembre 2018 è stata presentata una SCIA pgn 96207 int. 898/2018 con la quale è stata dichiarata la volontà di demolire il fabbricato esistente sul mapp. 14794 avvalendosi di quanto previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 21.12.2017 in tema di agevolazioni relative alla perequazione urbanistica avente un volume lordo di mc 3.782,45, calcolato ai sensi delle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente P.G.T. e superficie coperta di mq 408,87 insistente sul mappale 37085 come confermato dalle risultanze catastali, risultava essere destinato in parte ad attività residenziali e in parte ad attività alberghiere compatibili con la residenza.

7. Che come risulta in atti del comune di Varese l'edificio in argomento è stato oggetto di completa demolizione, così come risulta da verbale di inizio e fine dei lavori rispettivamente in data 14.12.2018 e in data 19.07.2021.

8. che attraverso il piano attuativo cui la presente convenzione afferisce, la Società "MONTALBETTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", intende, ai sensi di quanto previsto dalla citata deliberazione, recuperare l'edificio esistente mediante un intervento di ristrutturazione con ricostruzione dell'edificio demolito per una quantità di volume pari a quello preesistente (mc 3782,45) con lo scopo di destinare l'edificio alla residenza e alle funzioni con essa compatibili;

9. che con riferimento a detta ricostruzione: a) l'entità dei realizzandi volumi è assentibile in forza della capacità

edificatoria dell'area di sedime, indipendentemente dall'entità volumetrica dell'edificio demolito; b) il carico urbanistico generato dal nuovo volume, data la sua destinazione d'uso, è stato richiesto nella sua interezza non considerando la dotazione dell'edificio esistente;

10. che il piano attuativo ora proposto, oltre alla ricostruzione dell'edificio privato demolito come descritto al punto 5, comprende la cessione di aree ed opere di urbanizzazione primaria indicate dal Progetto Unitario approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 30 gennaio 2018 ma non da attuarsi nella prima fase di realizzazione del nuovo parcheggio pubblico bensì come opere che risultano funzionali al completamento della dotazione di urbanizzazioni del comparto in relazione all'intervento previsto sull'edificio ex Ferrhotel; tali opere sono così individuate:

- Percorso pedonale verso via N. Bixio;
- Percorso pedonale di attraversamento lungo il lato ovest dell'area di intervento;
- Percorso pedonale di collegamento con pedonale verso via F. del Ponte

11. che il Piano attuativo relativo agli immobili medesimi comprende anche la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente che risultano funzionali al completamento della dotazione di urbanizzazioni del comparto in relazione all'intervento previsto sull'edificio ex Ferrhotel realizzate con titolo edilizio Int. 611/2021 del 10 maggio 2021 PGN 55775, redatto dall' Arch. Corrado Zago con sede

a Induno Olona via Sangiorgio 21 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n° 962, per conto della Società "MONTALBETTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", presentato in data 21 settembre 2021 PGN 110802 è costituito dai seguenti elaborati, depositati agli atti comunali:

ELENCO ELABORATI GRAFICI

1 ESTRATTO MAPPA CATASTALE, ESTRATTO TAV 29 PIANO DELLE REGOLE
PGT

nome file 01_0E107_VAR_MON_PA_ESTRATTI. pdf.p7m;

2 STATO DI FATTO - PLANIMETRIA, CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA
LOTTO E CALCOLO

QUOTA MEDIA PONDERATA TERRENO NATURALE

nome file 02_0E107_VAR_MON_PA_SDF_PLANI. pdf.p7m;

3 STATO DI FATTO - RILIEVO FOTOGRAFICO

nome file 03_0E107_VAR_MON_PA_SDF_RIL_FOT. pdf.p7m;

4 STATO DI FATTO - RICOGNIZIONE DELLE SUPERFICI E DELLE
VOLUMETRIE ESISTENTI ESEGUITE IN CONTRADDITORIO CON UFFICIO
TECNICO COMUNALE

nome file 04_0E107_VAR_MON_PA_SDF_RICOGNI_VOL_ESI. pdf.p7m;

5 PROGETTO - PLANIVOLUMETRIA INTERVENTO

nome file 05_0E107_VAR_MON_PA_PRO_PLANI pdf.p7m;

6 PROGETTO - PIANTA PIANO INTERRATO, PIANO TERRA, PIANO
PRIMO,PIANO SECONDO E COPERTURA

nome file 06_0E107_VAR_MON_PA_PRO_PIANTE.pdf.p7m;

7 PROGETTO - PROSPETTI OVEST, SUD, EST E NORD

nome file 07_0E107_VAR_MON_PA_PRO_PROS.pdf.p7m;

8 PROGETTO - SEZIONE AA SEZIONE BB

nome file 08_0E107_VAR_MON_PA_PRO_SEZ.pdf .p7m;

9 PROGETTO - PLANIMETRIA CON SOTTOSERVIZI ESISTENTI E DI
PROGETTO

nome file 09_0E107_VAR_MON_PA_PRO_PLANI_SOT.pdf .p7m;

10 PROGETTO - VERIFICHE URBANISTICO EDILIZIE

nome file 10_0E107_VAR_MON_PA_PRO_VERI_URBA.pdf .p7m;

11 PROGETTO - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA OGGETTO DI
CONVENZIONE

nome file 11_0E107_VAR_MON_PA_PRO_OPE_URB_SEC.pdf .p7m;

12 PROGETTO - DETTAGLI PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE -
PERCORSI PEDONALI

nome file 12_0E107_VAR_MON_PA_PRO_DET_OPE_URB.pdf .p7m;

13 PROGETTO FOTOINSERIMENTI

nome file 13_0E107_VAR_MON_PA_PRO_FOTO_INS.pdf.p7m;

14 PROGETTO SEZIONI AMBIENTALI PRIMA E DOPO INTERVENTO

nome file 14_0E107_VAR_MON_PA_PRO _SEZ_AMB..pdf .p7m;

15 PROGETTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
SECONDARIA OGGETTO DI CONVENZIONE ART. A - TRATTO E PERCORSO
PEDONALE DI ATTRAVERSAMENTO LUNGO IL LATO OVEST

nome file 15_0E107_VAR_MON_PA_PRO_CME_TRATTO E. pdf.p7m;

16 PROGETTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
SECONDARIA OGGETTO DI CONVENZIONE ART. A - TRATTO F PERCORSO
PEDONALE DI COLLEGAMENTO CON IL PEDONALE VERSO VIA F. DEL PONTE

nome file 16_0E107_VAR_MON_PA_PRO_CME_TRATTO F .pdf.p7m;

17 PROGETTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
SECONDARIA OGGETTO DI CONVENZIONE ART. A -TRATTO G PERCORSO
PEDONALE VERSO VIA DEL PONTE

nome file 17_0E107_VAR_MON_PA_PRO_CME_TRATTO G. pdf.p7m;

18 PROGETTO ESAME IMPATTO PAESISTICO

nome file 18_0E107_VAR_MON_PA_PRO_ESA_IMPA_PAE. pdf.p7m;

19 PROGETTO RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Nome file 19_0E107_VAR_MON_PA_PRO_RELA_ILLU. pdf.p7m;

ALLEGATO A_ Relazione geologica geotecnica e prime valutazioni di massima relative all'invarianza Idraulica - nome file ALLEGATO A RELAZIONE GEOLOGICA GEOTECNICA E INVARIANZA pdf.p7m; ALLEGATO B - Bozza di convenzione - nome file ALLEGATO B BOZZA DI CONVENZIONE pdf.p7m; ALLEGATO C - Titolo di proprietà delle aree oggetto di intervento - nome file TITOLO DI PROPRIETA' pdf.p7m;.

12. Trattandosi di edificio incluso nel NAF a seguito di approvazione di progetto unitario, edificio tra l'altro già demolito per effetto di quanto sopra specificato, non si procede al riconoscimento dell'assenza di valenza storica ai sensi dell'art. 25 commi 5 e 7 delle NTA del Piano delle Regole;

13. che il Piano Attuativo in parola prevede:

1. Superficie Territoriale complessiva mq 1807,00;
2. Superficie aree destinate ai percorsi pedonali mq 161,61;
3. Volume edificio esistente mappale n. 37085 mc 3.782,45;
4. Volume di progetto edificio mc 3.774,94.

- che il volume complessivo di progetto risulta inferiore a quello calcolato secondo le modalità prescritte dal DM 1444/1968;

- che il progetto unitario, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n 3 del 30 gennaio 2018, ai sensi dell'art. 05 comma 5 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, pur non costituendo vincolo normativo per le parti non oggetto di permesso di costruire ha fornito al Comune lo strumento di

inquadramento territoriale e vincolante delle ulteriori progettazioni riguardanti in particolare i percorsi pedonali a collegamento tra via Nino Bixio e via Filippo del Ponte che sono già stati completamente realizzati e funzionanti in previsione dell'attuazione degli interventi previsti dal presente piano;

- che il piano attuativo prevede un intervento di ricostruzione (sussequente all'avvenuta demolizione citata in premessa, non oggetto del piano attuativo cui la presente convenzione è riferita) di un edificio di quattro piani fuori terra destinato alla residenza e alle funzioni commerciali e terziarie con essa compatibili e la cessione dei percorsi pedonali di collegamento di via N. Bixio con via F. del Ponte già realizzati a completamento dei lavori di realizzazione del parcheggio multipiano;

VISTI

- la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 110802 del 21 settembre 2021 e successive integrazioni nonché la proposta di schema di convenzione pgn ... del ...;
- la deliberazione della Giunta n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni (oppure, sono pervenute n° ... osservazioni);

- la deliberazione della Giunta n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo; (oppure, in presenza di osservazioni) con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;

- la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

- l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

- la Determina dirigenziale n. _____ del _____ con cui è stato approvato in via definitiva lo schema di convenzione;

Tutto ciò premesso, fra le sopra costituite parti, con reciproco accordo:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

IN PRIMO LUOGO

ART. 1: VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE - DISPOSIZIONI

PRELIMINARI

1.1.La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

1.2.Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

1.3.I Soggetti attuatori assumono gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione e ne rispondono, fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi formali atti comunali e con esclusione pertanto di eventuali equiparabili effetti derivanti da comportamento concludente del Comune o silenzio dello stesso, ad eccezione di quanto espressamente previsto all'art.11 (collaudo).

ART. 2: TRASFERIBILITA' DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

2.1.Fatto salvo quanto indicato al comma 2 del presente articolo, nel caso in cui, prima che tutte le obbligazioni gravanti sul Soggetto Attuatore in forza della presente Convenzione siano pienamente adempiute, le aree di sua proprietà e oggetto del Piano attuativo, come precedentemente catastalmente identificate, siano, in tutto o in parte, oggetto di:

- a) cessione in proprietà a terzi;
- b) costituzione con terzi di proprietà indivisa;
- c) costituzione a beneficio di terzi di diritti reali o personali di godimento che riducano i diritti dominicali esercitabili dal proprietario a nuda proprietà;

sia che dette vicende siano oggetto di atti autonomi, che afferiscano a operazioni più generali di novazione soggettiva quali cessione di azienda, affitto di ramo d'azienda, fusione, incorporazione ecc., o interventi normativi che trasferiscano la competenza su altri soggetti, tutte le obbligazioni gravanti sul Soggetto Attuatore in forza della presente Convenzione gravano solidalmente su cedente e cessionario e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole pattizie, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

2.2 La responsabilità solidale del Soggetto Attuatore prevista al comma precedente viene meno e tutte le obbligazioni su di esso gravanti in forza della presente convenzione e non ancora adempiute al momento del verificarsi di uno degli eventi indicati al comma 2.1 transitano integralmente in capo al soggetto subentrante nel caso in cui quest'ultimo sia subentrato integralmente nelle garanzie fideiussorie previste all'articolo 15 della presente Convenzione a carico del Soggetto Attuatore.

2.3. Fatto salvo quanto indicato al comma 2.2 e come meglio specificato al comma 2.8, al verificarsi di uno o più degli eventi indicati al comma 2.1, né le garanzie fideiussorie previste nella presente Convenzione a carico del Soggetto Attuatore e da questi prestate, né gli obblighi da esse garantiti vengono meno.

2.4. Il Soggetto Attuatore è obbligato a comunicare tempestivamente al Comune il verificarsi degli eventi indicati al comma 2.1, inoltrando tutti i titoli attestanti il trasferimento.

2.5. Indipendentemente da quanto prescritto nei commi precedenti, il subentro è condizionato al possesso, da parte del soggetto interessato, della capacità a contrarre con la pubblica amministrazione e alla titolarità della funzione in forza della quale il soggetto attuatore dà luogo agli interventi previsti nella presente convenzione.

2.6. Al di fuori delle ipotesi previste nel presente articolo, la presente Convenzione non è comunque cedibile a terzi.

2.7. Il soggetto attuatore è obbligato a trasporre sugli atti indicati al comma 2.1., attraverso una clausola approvata dall'altro contraente ai sensi dell'articolo 1341 C.C, il contenuto del presente articolo, come di seguito specificato:

"(l'acquirente/altro) ... dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Varese in data al 2.8.n. di repertorio, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, restando obbligati nei confronti di esso ad adempiere pienamente a tutte le obbligazioni e agli oneri gravanti sul soggetto attuatore in forza della suddetta convenzione". Parimenti, i soggetti attuatori si obbligano, al ricorrere della seconda circostanza indicata al comma precedente (trasferimento solo parziale in proprietà a terzi delle aree oggetto del piano attuativo o trasferimento totale solo di una

parte o costituzione su di esse diritti reali o personali di godimento o coesistenza di tutte o di alcune tra tali ipotesi), ad inserire nei relativi atti specifico richiamo alla presente convenzione con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificamente approvata dall'altro contraente ai sensi dell'art. 1341 C.C. "(l'acquirente/altro) ...

2.9.dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Varese in data al n. di repertorio, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, restando obbligato solidalmente con l'originario attuatore nei confronti di esso ad adempiere pienamente a tutte le obbligazioni e agli oneri gravanti sull'originario attuatore in forza della suddetta convenzione".

2.10.Conseguentemente, le parti convengono che, in caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno, così come i correlati obblighi, e non possono essere estinte o proporzionalmente ridotte, fatto salvo il completo assolvimento degli obblighi convenzionali, o, nelle ipotesi più sopra indicate, di integrale subentro di terzi.

2.11. In caso di cessione delle proprietà e/o del/i titolo/i edificatori/o principale ad altro soggetto, l'operatore o i suoi aventi causa dovranno darne immediata comunicazione al Comune, tramite ogni mezzo idoneo a comprovare provenienza e data certa della comunicazione entro e non oltre 30 (trenta) gg. dalla formalizzazione

dello stesso, allegando alla comunicazione i relativi titoli.

ART. 3: TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.A.

3.1.L'attuazione del P.A. avviene previa formazione o conseguimento dei necessari titoli abilitativi ai sensi della vigente normativa edilizio-urbanistica ed è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica elencata in premessa, oltre che dalle previsioni dal P.A. stesso, dalla presente convenzione, dalle disposizioni di legge statali e regionali vigenti in materia.

3.2.Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 14, comma 12, della legge regionale 12 del 2005, le varianti al piano attuativo cui la presente convenzione è relativa soggiacciono a quanto previsto dallo stesso articolo 14 e postulano l'ottenimento dei relativi titoli edilizi, in conformità a quanto indicato al comma 3.1. Le modifiche alle opere pubbliche sono disciplinate dall'articolo 10.

3.3.Con riferimento e per gli altri effetti dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, il termine entro cui potranno essere ultimate le opere private previste dal presente Piano Attuativo è fissato in anni 10 (dieci) decorrente dalla data di stipulazione della presente convenzione.

3.4.Il piano attuativo prevede il recupero urbanistico dell'edificio esistente attraverso la sua demolizione (già avvenuta a seguito di S.C.I.A. pgn 96207 del 03.09.2018)

e ricostruzione dell'edificio su parte del mappale 37085, da destinare alla residenza e alle funzioni commerciali e terziarie con essa compatibili.

ART. 4: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI INTERESSE

PUBBLICO

La realizzazione delle opere private di cui al presente piano attuativo comporta il pagamento da parte del soggetto attuatore di oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione nella misura puntualmente indicata all'articolo 7 ove sono altresì indicate le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo dei suddetti oneri.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione è stato stimato per complessivi €. 78.561,44.

Ai fini dell'attuazione delle parti pubbliche del piano attuativo, l'attuatore si obbliga a collaudare, prima della cessione delle stesse al Comune, le opere di urbanizzazione primaria e di interesse pubblico oggetto della presente convenzione, meglio descritte dal punto di vista tecnico-progettuale negli elaborati costituenti il piano

Dette opere si sviluppano in parte sulle aree di proprietà comunale individuate nello schema di ripartizione aree pubbliche e private riportato nella

tavola 11 e in parte su aree di proprietà dei proponenti per una superficie complessiva di mq.349,82 in conformità a quanto stabilito all'art. 13 del Piano dei Servizi, i proponenti restano obbligati a cedere in proprietà al Comune di Varese dette aree.

Le parti danno atto che tale cessione delle aree su cui insistono le opere avviene con il secondo luogo del presente atto convenzionale.

Le parti danno atto che detti interventi sono qualificati come opere di urbanizzazione e sono realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione sulla parte in cessione o già di proprietà comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria a carico del Soggetto Attuatore restano descritte dai relativi progetti. Il loro costo determinato in coerenza con il progetto (tavola 12, 15, 16 e 17 del piano attuativo) è a carico del Soggetto Attuatore.

4.4 Il piano attuativo comprende le seguenti opere di urbanizzazione primaria già ~~previste~~ indicate dal Progetto Unitario ~~NO~~ approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 30 gennaio 2018, opere che, come risulta in atti d'ufficio Int. 611/2021 del 10 maggio 2021 PGN 55775 risultano già eseguite ed ultimate, mancando la cessione delle relative opere ed aree:

- Percorso pedonale verso via N. Bixio (come da convenzione 2018) mq 114,52 (effettivi 115,00 rilevati);
- Percorso pedonale di attraversamento lungo il lato ovest dell'area di intervento di mq 161.61 (effettivi 200,00);
- Percorso pedonale di collegamento con pedonale verso via F. del Ponte di mq 73,69 (effettivi 82,00);
- per un totale pari a mq 349,82.

4.6 Le parti si danno reciprocamente atto che con l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al progetto unitario approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 30 gennaio 2018 e dalla convenzione sottoscritta in data 11 luglio 2018 notaio Andrea Bortoluzzi rep. N. 103112, comprendenti anche quelle oggetto della presente convenzione, si è completata la dotazione delle urbanizzazioni primarie relative al comparto. Tali opere, così come già previsto nella sopra citata deliberazione di consiglio comunale e convenzione notarile, hanno anche interessato l'area di proprietà comunale per una superficie che ad esito dell'esecuzione dei lavori assomma a complessivi mq 123,00 che costituiscono parte dei mapp. 5024 e 5025. Secondo quanto già previsto nei citati atti, che qui si intendono confermati, tali aree sono destinate a demanio stradale al fine di completare la dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria del presente intervento.

ART. 5: REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

5.1. Le parti riconoscono espressamente che la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria

di cui all'art. 16 comma 2 del TUE è scomputata dalla avvenuta realizzazione di opere di urbanizzazione primaria previste dal piano attuativo.

ART. 6: REPERIMENTO QUOTA PEREQUATIVA Le parti si danno

reciprocamente atto che nel Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, non viene richiesta la Quota Perequativa Obbligatoria, in quanto non dovuta perche' ai sensi dell'articolo 17 comma 8 delle NA del P. di R. è riferita SOLO al nuovo volume da realizzare e non al volume oggetto di ristrutturazione.

ART. 7: ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

COSTO DI COSTRUZIONE.

7.1. In relazione agli interventi privati previsti in progetto, i proponenti nel rispetto delle previsioni legislative di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 12/2005, si obbligano a corrispondere al Comune di Varese gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito indicati:

EDIFICIO piano terra ristrutturazione commerciale

	mq	€/mq	
importo urbanizzazioni primarie	180,79	81,23 €	14.685,57
urbanizzazioni secondarie	180,79	48,68 €	8.800,85
Totale oneri commerciale			€ 23.486,42
		Riduzione del 60%	€ 9.394,57

EDIFICIO piano terra ristrutturazione direzionale

mq €/mq

urbanizzazioni	primarie	135,91	92,83	€
i				12.616,52
urbanizzazioni	secondarie	135,91	55,63	€
i	e			7.560,67
Totale oneri terziario				€ 20.177,19
Riduzione del 60%				€ 8.070,87

EDIFICIO piano primo, secondo, piano terzo ristrutturazione
residenza

		mc	€/mc	importo
urbanizzazioni	primarie	2.828,15	4,78	€
i				13'518,56
urbanizzazioni	secondarie	2.828,15	21,82	€
i	e			61'710,23
Totale oneri ristrutturazione				€ 75'228,79
Riduzione al 60%				€ 30.091,51

Totale contributi per opere di urbanizzazione **€ 47.556,95**

L'incidenza totale degli oneri di urbanizzazione primaria e
secondaria e pari a € **€ 47.556,95**

Gli importi indicati sono stati calcolati applicando le
tabelle comunali approvate con deliberazione del Consiglio
Comunale n. 76 data del 18.12.2024.

Il costo delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto
Proponente ammissibili allo scomputo degli oneri di
urbanizzazione è stato così stimato in sede di progetto unitario
approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del
30.01.2018:

Art.3 lettera E) Percorso pedonale di attraversamento lungo il lato ovest dell'area di intervento	€	55.761,13
Somma a disposizione della stazione app. 10%	€	5.576,11
Totale parziale	€	61.337,24
Art.3 lettera F) Percorso pedonale di collegamento con pedonale		

verso via F. del Ponte	€	15.658,36
Somma a disposizione della stazione app. 10%	€	1.565,84
Totale parziale	€	17.224,20
Totale generale opere previste	€	78.561,44

L'esecuzione delle suddette opere è avvenuta a completamento della realizzazione del progetto unitario di cui alla delibera di n. 3 del 30 gennaio 2018 e dalla convenzione sottoscritta in data 11 luglio 2018 notaio Andrea Bortoluzzi rep. N. 103112, in conformità a quanto previsto dal successivo art. 9, previo conseguimento di idoneo titolo abilitativo PGN 55775 del 10 maggio 2021 int. 611/2021, secondo le previsioni dei progetti esecutivi approvati ed ha portato alla quantificazione, a consuntivo delle seguenti spese:

Art.3 lettera E) Percorso pedonale di attraversamento lungo il lato ovest dell'area di intervento mq 161,61	€	47.202,68
Somma a disposizione della stazione app. 10%	€	4.720,27
Totale parziale	€	51.922,95

Art.3 lettera F) Percorso pedonale di collegamento con pedonale verso via F. del Ponte mq 73,69	€	24.742,97
Somma a disposizione della stazione app. 10%	€	2.474,30
Totale parziale	€	27.217,27

Totale generale opere effettivamente realizzate € 79.140,22

7.2. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione, come sopra determinato, potrà essere ricalcolato, a norma dell'art. 38, comma 7 bis, L.R. n. 12/2005, in base alla normativa pro tempore vigente solo nel caso in cui una o più richieste di permesso di costruire, venga/vengano presentate oltre 36 (trentasei mesi) dalla data di approvazione del piano.

7.3. La quota dovuta per il contributo relativo al costo di costruzione sarà determinata secondo i criteri fissati dalla normativa vigente. Gli importi così determinati saranno

versati al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire e/o presentazione dei relativi titoli abilitativi.

ART. 8: DEFINIZIONE PARTITE CONTABILI INERENTI LO SCOMPUTO E CONGUAGLIO ONERI

Le parti si danno reciprocamente atto che, così come precisato nei precedenti articoli e meglio specificato nel quadro economico dell'intervento allegato al P.A., il costo totale delle opere di urbanizzazione primaria nonché delle opere di interesse pubblico in progetto indicate all'articolo 4 verrà imputato come segue:

- € 79.140,22 a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

8.1. L'attuatore espressamente riconosce che la quota del costo delle opere è superiore al corrispondente onere di urbanizzazione sostitutivo come sopra quantificato e che al Comune nulla sarà dovuto.

8.2. Una volta intervenuto il collaudo definitivo delle opere e verificati a consuntivo i costi di realizzazione delle stesse, effettivamente sostenuti dal soggetto attuatore ed adeguatamente documentati, verrà stabilito, con apposito provvedimento ricognitorio, l'importo in via definitiva riconoscibile a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. La relativa documentazione deve avere carattere probatorio ed

essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere.

8.3. Per l'estrapolazione dei costi riferiti alle singole opere di urbanizzazione dalla contabilità generale di tutto il comparto, si è utilizzata la proporzione con le relative superfici, metodo che appare essere particolarmente favorevole all'Amministrazione Comunale in quanto non tiene conto del maggior costo di alcune opere non riferibili all'intervento privato e, ad esito di ciò, il proponente espressamente riconosce che la quota del costo delle opere di urbanizzazione già eseguite e ammesse a scomputo, pari ad €. 79.140,22 è superiore alla somma dei corrispondenti oneri di urbanizzazione quantificati in € 47.533,33 e che pertanto non sussiste obbligo per il soggetto proponente di corrispondere al Comune alcun onere di urbanizzazione.

ART. 9: CESSIONE AREE PER SERVIZI

9.1. Ai fini del soddisfacimento della dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12/2005 e nel rispetto di quanto indicato dal combinato disposto degli artt. 9 e 13 del Piano dei Servizi, il Soggetto Attuatore deve garantire il reperimento di aree standard per una superficie complessiva minima pari a 951,66

mq. Si dà atto che il Soggetto Attuatore, come indicato nelle premesse e ulteriormente ribadito al precedente art.4, si impegna a cedere, come in effetti cede in "secondo luogo" del presente atto, aree per una superficie complessiva pari a mq. 1109,82 in quantità superiore a quella dovuta relativa all'intervento in progetto, come meglio individuata nella tavola n.11 del Piano Attuativo, da destinare a passaggio pedonale pubblico e aree a verde. Le spese tecniche di frazionamento e notarili e le formalità annesse e dipendenti si convengono a totale carico dell'attuatore.

9.2.Fino alla definitiva approvazione e presa in carico da parte del Comune e delle opere e delle relative aree, che interverrà successivamente alla comunicazione di fine lavori e previa presentazione a cura della proponente delle certificazioni previste dalle normative di riferimento, il proponente dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti fermo restando quanto stabilito nel secondo luogo circa la manutenzione dell'area limitrofa alla ferrovia.

Art. 10: PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE.

10.1. l'attuatore ha presentato il progetto esecutivo delle opere pubbliche/di interesse pubblico di cui al predetto art. 4,

con contestuale relativa istanza di permesso di costruire, presentata in data 9 agosto 2018 con il n. 850/2018 e in data 7 maggio 2021 int. 512/2018var. 4 mediante CPORTAL;

10.2. Il progetto esecutivo è stato approvato da parte comunale con apposito permesso di costruire, previo esame dello stesso da parte degli uffici competenti interni all'Ente, rilasciato in data 13 novembre 2018.

10.3. Si dà atto che le opere di urbanizzazione primaria e di interesse pubblico previste nel presente P.A:

a) hanno valore inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36;

b) sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica previsto nel piano attuativo, in quanto funzionali alle opere di cui al titolo edilizio abilitativo.

10.4. In virtù di quanto indicato al comma 3, trova applicazione il combinato disposto tra l'articolo art. 13 comma 7 del d.lgs. 36/2023 e l'articolo 16, comma 2-bis, D.P.R. n. 380 del 6.06.2001; le parti si danno, conseguentemente atto che dette opere sono state realizzate direttamente dai proponenti e, nello specifico dal soggetto attuatore, senza espletamento di procedura ad evidenza pubblica per la scelta dell'appaltatore.

10.4. Il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di tali opere è gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

10.5. Le opere sono eseguite in base alle modalità e alle prescrizioni contenute nel titolo edilizio e nel rispetto dei

termini stabiliti dalla presente convenzione e, comunque, in contraddittorio tecnico con il proponente.

10.6. Le opere di cui al presente articolo sono state realizzate in forza di quanto pattuito in sede di convenzione urbanistica del Progetto Unitario N. 103.112 DI REPERTORIO N. 14.385 DI RACCOLTA "CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO MULTIPIANO IN VIA FILIPPO DEL PONTE (ART. 05 comma 4 N.T.A. DEL VIGENTE PIANO DEI SERVIZI) sottoscritta il giorno undici del mese di luglio 2018.

ART. 11: COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO E PRESA IN CARICO

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1. Ad intervenuto completamento delle opere di urbanizzazione, i proponenti hanno comunicato l'ultimazione dei lavori ai competenti Uffici Comunali ed hanno prodotto tutte le certificazioni di legge.

11.2. Il certificato di collaudo, eventualmente sostituibile da uno o più certificati di regolare esecuzione riferiti a singole infrastrutture, verrà redatto da tecnico professionista incaricato dal Comune e che verrà individuato tra i funzionari comunali o tecnici inseriti nell'apposito Albo Regionale.

I costi del collaudo e le relative spese professionali saranno a totale carico della proponente nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi ma sostenuti in via anticipata dal Comune. Il proponente provvederà entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale a

rimborsare le spese sostenute da quest'ultima, documentate da fatture quietanzate.

11.3. Entro e non oltre tre mesi dal completamento delle operazioni di collaudo di cui al comma precedente, il Comune per il tramite del proprio responsabile del procedimento, sin d'ora individuato nella figura del Dirigente Tecnico - Capo Area, che si potrà avvalere degli uffici comunali interessati, provvederà alla definitiva approvazione del collaudo ed alla definizione, nel rispetto dei criteri stabiliti ai precedenti articoli, delle partite contabili inerenti lo scomputo del costo delle opere realizzate dagli oneri di urbanizzazione e la compensazione dalla quota perequativa, atto al quale farà seguito la successiva presa in carico delle opere medesime mediante verbale sottoscritto dalle parti.

11.4. Sussistendone i presupposti, qualora il Comune non provveda al collaudo entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole. Può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere funzionalmente autonome, a richiesta motivata del soggetto proponente o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al presente articolo. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo come sopra disciplinata.

11.5. Nel caso in cui non risulti possibile concludere positivamente il collaudo a causa di accertate difformità/irregolarità esecutive rispetto ai progetti presentati ed assentiti, verrà assegnato al proponente tramite diffida, congruo termine, da graduare in funzione della natura e tipologia dell'inadempimento contestato e, comunque, non inferiore a 30 giorni, per il relativo adeguamento.

11.6. Qualora il proponente non provveda ai richiesti adeguamenti ovvero le opere risultino, ab origine, del tutto inidonee, le stesse non potranno essere prese in carico dal Comune.

11.7. La mancata e insanabile approvazione del certificato di regolare esecuzione o, se previsto, del collaudo produce gli effetti indicati agli articoli 16.1 e 16.2 della presente convenzione.

ART. 12 : ESTENSIONE DELLE RETI DI EROGAZIONE DEI SERVIZI

12.1. I soggetti attuatori si impegnano ad eseguire, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi e secondo le modalità dagli stessi stabilite tutti gli interventi di estensione delle reti esistenti dei servizi che risultano necessari per l'allacciamento delle opere previste nel PA, atte a garantire la loro completa funzionalità.

ART. 13 : ALTRE SPESE

13.1. I proponenti riconoscono che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per eventuali opere di urbanizzazione primaria e per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi, non sono comprensivi di eventuali ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza. Sono quindi a carico dei soggetti attuatori tutti gli eventuali oneri relativi.

ART. 14 : NORME PARTICOLARI CHE REGOLANO IL PIANO ATTUATIVO

14.1. Con riferimento a quanto forma oggetto della presente Convenzione, i Soggetti attuatori si impegnano sin da ora a rispettare le seguenti condizioni/prescrizioni: tutti gli spazi di pertinenza dell'edificio (autorimesse interrato, locali tecnici, eventuali cabine Enel nonché eventuale paratie) dovranno essere mantenute all'interno dei confini di proprietà; ogni intervento interessante il demanio stradale dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale e più precisamente con l'Attività Strade; dovrà essere perfettamente ripristinata la parte di sede stradale eventualmente interessata dai lavori.

14.2. I Soggetti attuatori riconoscono altresì, in relazione d'esecuzione di opere o manufatti situati a quota inferiore rispetto al piano stradale, il proprio impegno a porre in opera ogni idonea soluzione tecnica finalizzata a scongiurare possibili afflussi di acqua piovana proveniente

dalla sede stradale; in ogni caso viene esonerata l'Amministrazione Comunale da responsabilità per eventuali danni causati a cose o persone in dipendenza da afflussi di acqua meteorica fatta eccezione per il caso di dolo o grave negligenza nella manutenzione del manto stradale comunale.

14.3 Il Soggetto Attuatore si impegna alla posa e manutenzione di un impianto per la cartellonistica pubblicitaria delle dimensioni di mt. 3,00 x 2,00 entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione e a curare la manutenzione per i successivi cinque anni dell'area parallela al tracciato ferroviario utilizzabile per creare un possibile futuro passaggio pedonale protetto tra l'attraversamento ferroviario della via Bixio e l'ospedale del Ponte.

**ART. 15: GARANZIE ASSICURATIVE PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE.**

15.1. Il Comune dà atto che i soggetti proponenti, a titolo di garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che si intendono assunti in via solidale anche per gli aventi causa, hanno versato la somma di € 252.816,94 mediante polizza fidejussoria di istituto assicurativo allegata sotto lettera d) alla convenzione del Progetto Unitario notaio Andrea Bortoluzzi rep. 103.112 racc. 14385. La suddetta garanzia è stata prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione dell'art. 1957, secondo comma del codice

civile. In ogni caso, il soggetto proponente resta obbligato in solido con i propri fideiussori.

15.2. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, a seguito di verifica di inadempienza in contraddittorio tecnico con le parti contenente specifica indicazione dell'inadempimento contestato, senza facoltà di opporre eccezioni in tale sede. Fatto salvo quanto indicato nel presente articolo in relazione agli importi massimali garantiti, trova applicazione l'articolo 117 del d.lgs 36 del 2023.

15.3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e certificazione di regolarità di ogni altro adempimento connesso a cui la polizza si riferisce.

15.4. Ad ulteriore garanzia dell'attuazione complessiva del P.A. E delle penali contrattualmente previste in funzione di specifici inadempimenti, nonché a garanzia del rispetto dei termini previsti dagli articoli 3 e 10, il soggetto attuatore ha, altresì, presentato polizza fideiussoria n° 2217188 rilasciata da compagnie francese d'assurance pour le commerce exterieur S.A. in data 3 luglio 2018 per l'importo di € 31.602,12, pari al 15% dell'importo di cui alla garanzia generale prevista dal precedente comma 15,1., copia della quale è allegata quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Detta garanzia manterrà la propria efficacia e dovrà pertanto essere tempestivamente (comunque entro e non oltre

30 giorni) reintegrata in caso di escussione, sino ad avvenuto completamento di tutti gli interventi (pubblici e privati) previsti nell'ambito del P.A. ed al corretto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, da dichiararsi da parte comunale, con provvedimento espresso, prima del conseguimento dell'agibilità dell'edificio di interesse privato realizzato nell'ambito del P.A.

ART. 16 : SANZIONI E PENALI

16.1. Oltre all'escussione della fideiussione di cui all'articolo 15, il mancato completamento delle opere oggetto della presente convenzione, il completamento tardivo nonché la non collaudabilità per difformità/irregolarità, come disciplinati dai rispettivi articoli della presente convenzione, comportano altresì l'applicazione di una penale a carico dei proponenti, pari al 15% dell'importo delle opere stesse, come calcolato a base della fideiussione di cui all'articolo precedente.

16.2. La penale di cui all'articolo 15.4 è applicata a seguito di contestazione formulata per iscritto ai proponenti (racc. a/r o PEC) nella quale sono indicati i presupposti per la sua applicazione e di esame delle controdeduzioni per la formulazione delle quali è assegnato un termine pari a 15 gg.

16.3. La penale è corrisposta mediante versamento presso la Tesoreria comunale o tramite il sistema PagoPA entro il

termine di gg 30 decorrenti dall'avvenuta notifica tramite PEC del provvedimento di applicazione.

ART. 17: RESPONSABILITA' PRECONTRATTUALE

17.1. Le parti si impegnano a svolgere le trattative e assumere comportamenti improntati alla buona fede, ai sensi dell'articolo 1337 del codice civile. Alle finalità di cui sopra, il Comune di Varese orienta la propria attività istruttoria al principio del contraddittorio entro i limiti e le tempistiche previste dall'articolo 14, comma 1, delle L.R. 12/2005. Parimenti, al Soggetto proponente è fatto onere di interagire attivamente con il Comune di Varese nelle fasi procedimentali, riscontrando con tempestività le richieste istruttorie provenienti dall'unità organizzativa preposta o da altri soggetti, anche esterni al Comune di Varese, interessati a vario titolo all'istruttoria medesima. In particolare, il Soggetto proponente assume l'obbligo di stipulare la presente proposta di Convenzione, eventualmente modificata a seguito di atti istruttori, purché le modifiche abbiano natura marginale, a semplice richiesta del Comune entro 90 giorni dalla data di approvazione del piano. La Convenzione stipulata darà atto dell'avvenuta ottemperanza delle clausole contenute nel presente articolo.

17.2. La mancata stipulazione della presente convenzione, il cui testo, sino a detta stipula, è comunque assunto dal soggetto proponente come atto unilaterale d'obbligo, entro il termine di trenta giorni dall'efficacia della Deliberazione di Giunta comunale che ne ha approvato la bozza così come il

mancata cessione previsto dall'articolo 9 determinano, previo accertamento in contraddittorio dell'inadempimento e previa debita contestazione dello stesso tramite diffida ad adempiere, la facoltà per il Comune di Varese di esperire qualunque azione idonea ad ottenere il convenzionamento, ivi compresa quella di cui all'art. 2932 cc nonché di provvedere all'escussione dell'afferente fideiussione per l'importo pari al massimale garantito a semplice richiesta del Comune stesso contenente specifica indicazione dell'inadempimento.

IN SECONDO LUOGO

ART. 18: CESSIONE DI AREE A STANDARD

La proponente come sopra costituita e rappresentata, con la sottoscrizione del presente atto, in adempimento agli impegni della presente convenzione e nel rispetto delle prescrizioni normative vigenti,

CEDE gratuitamente

e, in effetti, CEDE col presente atto

a favore del **"COMUNE DI VARESE"** che, come qui rappresentato,

accetta

(aree individuate in colore verde - riportata nella tavola nr 11 "progetto opere di urbanizzazione secondaria oggetto di convenzione aree in cessione"

a) l'area parallela al tracciato ferroviario utilizzabile per creare un possibile futuro passaggio pedonale protetto

tra l'attraversamento ferroviario della via Bixio e l'ospedale del Ponte, di mq. 760,00.=, individuata catastalmente con la particella n.

b) le aree descritte all'art. 3):

- Art.3 lettera B) Percorso pedonale verso via N. Bixio (come da convenzione 2018) mq 114,52 (effettivi 115,00 rilevati) ;individuata catastalmente con la particella n.

- Art.3 lettera E) percorso pedonale di attraversamento lungo il lato ovest dell'area di intervento mq 161,61 (effettivi mq. 200,00 rilevati celerimetricamente) individuata catastalmente con la particella n.

- Art.3 lettera F) percorso pedonale di collegamento verso via F. del Ponte mq 73,69 (effettivi mq. 82,00 rilevati celerimetricamente) individuata catastalmente con la particella n. xxxxxxxx

Ad onta di ogni eventuale diversa identificazione catastale le aree oggetto di cessione gratuita sono quelli che figurano tinteggiati in colore giallo, viola, arancione nella tavola nr 11 "progetto opere di urbanizzazione secondaria oggetto di convenzione aree in cessione" del P.A., allegata al presente atto sotto la lettera "".

PROVENIENZA:

Quanto dedotto nel presente contratto è pervenuto in proprietà alla parte cedente in forza di:

a)per quanto attiene il terreno 14794 con insistente edificio censito col mappale 14794 sub. 2 e 3: atto me ricevuto in data 19 dicembre 2007 n. 95483/9995 di rep. Registrato a Gallarate in data 28 dicembre 2007 al n. 8512 serie 1T e trascritto a Varese in data 9 gennaio 2008 ai n.ri 336/210.

b)per quanto attiene i terreni ai mappali 32287, 32288, 32289, 32291, 34438 e 34443: atto ricevuto dal Dott. Domenico Avondola, Notaio in Milano, in data 20 febbraio 2014 n. 3964 serie 1T e trascritto a Varese in data 11 marzo 2014 ai n.ri 3148/2305.

c)per quanto attiene i terreni ai mappali 36410 e 36412: in forza di atto da me ricevuto in data 13 aprile 2017 al n.12264 serie 1T e trascritto a Varese in data 2 maggio 2017 ai n.ri 7812/5140.

PATTI

AA) Detti immobili vengono trasferiti, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e con la destinazione urbanistica risultante dal certificato rilasciato dal Responsabile dell'Area IX - Gestione del Territorio - in data ^^^^^^^, ai sensi dell'articolo 30 del

D.P.R. 6.6.2001 N. 380, certificato che si allega al presente atto sotto la lettera "...".

La parte cedente dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, rispetto a quanto indicato nel suddetto certificato, relativamente

agli immobili in oggetto, e garantisce che essi risultano liberi da servitù, privilegi, canoni, oneri, vincoli, pesi, iscrizioni od ipoteche, molestie ed evizioni.

BB) Il Comune di Varese, nell'accettare la cessione a titolo gratuito degli immobili come sopra identificati, ne dispone l'iscrizione al demanio/patrimonio ^^^ comunale.

CC) la proprietà degli immobili oggetto del presente contratto si intende trasferita dalla data odierna all'Ente cessionario con tutte le conseguenze utili ed onerose, ad eccezione di quelle direttamente correlate al materiale possesso ed alla disponibilità degli immobili medesimi che, per tutta la durata dei lavori finalizzati alla realizzazione delle opere pubbliche (.....) previste all' art. 4 della convenzione di cui al "primo luogo" e sino al concretizzarsi delle condizioni di cui all'art. 11, rimarranno in capo alla Società cedente.

DD) In particolare, fino alla definitiva approvazione e presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, che interverrà successivamente alla comunicazione di fine lavori, previa presentazione a cura dell'attuatore delle certificazioni eventualmente previste dalle normative di riferimento, lo stesso dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti.

Conseguentemente all'attuatore farà carico ogni profilo di responsabilità civile per danni od altro, provocati a terzi o a beni di terzi o al Comune medesimo nel corso dell'esecuzione dei lavori e sino all'avvenuta presa in carico delle opere da parte comunale, secondo quanto meglio specificato all'ultimo comma dell'art. 10 di cui al "primo luogo" del presente atto. I profili tecnico operativi del collaudo e della presa in carico di aree ed opere risultano meglio precisati al già citato art. 11 di cui "in primo luogo".

EE) - In quanto occorra la parte cedente rinunzia ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente derivante dal presente atto, esonerando al riguardo il Dirigente del competente Ufficio del Territorio da ogni e qualsiasi responsabilità.

* * * * *

PATTI COMUNI AI DUE LUOGHI

ART. 19: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, viene allegato al presente atto, sotto la lettera, in copia conforme all'originale, il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree interessate dall'intervento oggetto della presente convenzione rilasciato dal Comune di Varese in data..... - Prot.....

Il soggetto attuatore e il Comune dichiarano che, dalla data di rilascio del certificato, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti per le aree oggetto della presente convenzione.

ART. 20: CONTROVERSIE

20.1. Ogni controversia relativa al presente atto sarà rimessa al Giudice territorialmente competente, con esclusione di qualsiasi forma di definizione arbitrale.

ART. 21: SPESE CONTRATTUALI

21.1. Tutte le spese, anche tecniche, inerenti e conseguenti il presente atto, si convengono a carico dei proponenti.

Ai fini fiscali le parti richiedono le agevolazioni di cui all'art.32 comma 2 del D.P.R. 29.9.1973 n.601, così come stabilito dall'art.20 comma 1 della Legge 28.1.1977 n.10, modificato dall'art.1 comma 88 della Legge 27.12.2017 n.205 (legge di Bilancio 2018), e, quindi, l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dall'imposta ipotecaria. Imposta di bollo assolta in modo virtuale, ai sensi dell'art. 1Bis, comma 1 bis e 1bis1 della Tariffa annessa di cui al DPR n.662/1972, come modificato dal D.M. 22.2.2007, mediante Modello Unico Informatico.

22.2 La parti dichiarano di accettare espressamente tutti gli articoli della presente Convenzione ai sensi dell'art. 1341 C.C.

Per quanto occorra le parti rinunciano alla iscrizione di qualsiasi ipoteca legale eventualmente derivante dal presente atto, esonerando al riguardo il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità.

Tutela della Riservatezza dei Dati Personali

I componenti autorizzano me Ufficiale Rogante al trattamento dei "dati personali" e delle altre informazioni fornite nella fase istruttoria e nel contesto del presente atto, per gli adempimenti necessari e dovuti in esecuzione dello stesso, nonché per esigenze organizzative dell'ufficio.

I componenti dispensano espressamente me Ufficiale rogante da dare lettura degli inserti allegati, dichiarandosi già pienamente edotti degli stessi.

* * * * *

I componenti autorizzano il Sig. Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizio di Pubblicità Immobiliare competente alla trascrizione della presente Convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerando da ogni responsabilità e rinunciando, Parte concedente a qualsiasi diritto, anche eventuale, di ipoteca legale.

* * * * *

Parte conclusiva a cura del

Notaio.....

Il proponente

.....

per il Comune

..... •

Il proponente