

COMUNE DI CASTELLANZA

Provincia di Varese
V.le Lombardia ang. Via XI Settembre

Committente

Colombo Bolla Antonella
Colombo Bolla Carla
Colombo Bolla Mariella
Colombo Bolla Roberta

c/o TBG Studio, Via XX Settembre 34, Legnano, MI, Tel. 0331 595613

Oggetto Pratica

Piano Attuativo in Variante al PGT Vigente
area sita in V.le Lombardia ang. Via XI Settembre
insediamento di Media Struttura di Vendita

Oggetto Tavola

Schema di convenzione e regolamentazione d'uso



Progetto e DL

Arch. LUCA DE RISI

Via Cantoni 1, 21013 Gallarate VA - tel. 0331 784069

Tavola numero

A.11

Scala

-

REV.	OGGETTO	DATA	REDAZIONE	CONTROLLO
03	INTEGRAZIONE GENERALE	04.12.2024		
02	INSERITO STOP DA VIA PER MARNATE	19.04.2024		
01	PRIMA EMISSIONE	13.02.2024		

COMUNE DI CASTELLANZA

(Provincia di Varese)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

SITO IN VIA LOMBARDIA ANG. VIA XI SETTEMBRE – CASTELLANZA

Articolo 28, Legge 17 agosto 1942, n. 1150

artt. 12, 13, 14 e 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

L'anno _____, nel mese di _____, il giorno _____, in _____ (____), innanzi a me, Dottor _____, Notaio con studio professionale in _____, Via _____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____, al n. _____, senza l'assistenza dei testimoni, per espressa e concorde rinuncia fattane dalle parti, con il mio consenso sono comparsi i signori:

_____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale, in Castellanza (Va), Via Rimembranze, 4, il quale interviene a seguito di espressa autorizzazione contenuta nel Decreto Sindacale n. _____ del _____, nella sua qualità di _____, in nome e per conto del

COMUNE DI CASTELLANZA

(di seguito "Comune"), con sede in Castellanza, Via Rimembranze, n. 4, C.F./P.IVA 00252280128, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ (avente ad oggetto: ""), esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale in copia conforme (omessi gli allegati), si allega al presente atto sotto la lettera "A";
e

Colombo Bolla Antonella –

Colombo Bolla Carla -

Colombo Bolla Mariella -

Colombo Bolla Roberta -

che eleggono domicilio ai fini del presente atto presso lo **studio TBG** in via XX Settembre 34, 20025, Legnano (MI),

mail: m.barlocco@tbgstudio.it, tel 0331.59.56.13

in qualità di COMPROPRIETARIE aventi titolo e responsabilità a costruire ed effettuare gli interventi di cui al Piano Attuativo in oggetto:

(di seguito "soggetto attuatore"),

comparenti tutti della cui identità personale e piena capacità di agire io Notaio sono certo, i quali premettono, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE

- Il soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate, aventi estensione territoriale complessiva pari a mq. 6.355,13, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati con il fg. 4 part. 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 545. Conseguentemente la stessa dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio (**PGT**) definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 19.3.2010, successivamente rettificato e variato con i seguenti atti:
 - deliberazione di C.C. n. 30 del 30.04.2014 - BURL n. 34 del 20.8.2014, correzione errori materiali;
 - deliberazione di C.C. n. 38 del 23.06.2014 - BURL n. 36 del 03.09.2014, Variante al Piano delle Regole "Variante Residenza Liuc";
 - deliberazione di C.C. n. 74 del 27.11.2014 - BURL n. 4 del 21.01.2015, correzione errori materiali;
 - deliberazione di C.C. n. 14 del 20.04.2016 - BURL n. 4 del 25.05.2016, correzione errori materiali;
 - deliberazione di C.C. n. 15 del 20.04.2016 - BURL n. 25 del 22.06.2016, Variante al PGT introdotta con l'approvazione del Piano Attuativo ATU1F;
 - deliberazione di C.C. n. 21 del 31.07.2020 - BURL n. 3 del 20.01.2021, Variante al Documento di Piano;
 - deliberazione di C.C. n. 12 del 18.03.2021 - BURL n. 38 del 22.09.2021, correzione errori materiali;
- dal punto di vista urbanistico, il compendio immobiliare di che trattasi è ricompreso nel vigente PGT comunale, come sopra approvato, in Tessuto Urbano Consolidato (TUC) non soggetto a particolare disciplina, disciplinato dalle Schede d'Ambito n. 1-2-3 della Normativa del Piano delle Regole, che ne regolamentano gli interventi edificatori.
- sull'area non gravano vincoli di natura ambientale;
- in relazione al suddetto compendio il soggetto attuatore ha versato in atti del Comune di Castellanza (con nota prot. n. 8170/2024 del 04/04/2024) proposta di pianificazione attuativa da approvarsi in variante al Piano delle Regole del vigente PGT mediante l'individuazione di un Ambito di Progettazione Coordinata denominato APC18 per la realizzazione di un nuovo edificio commerciale in media struttura di vendita con modifica della viabilità esistente mediante realizzazione di rotatoria a raso da posizionare all'intersezione tra il Viale Lombardia, Via XI Settembre, Via Marnate e Via Piave;
- la pianificazione attuativa qui disciplinata è finalizzata a dar corso all'allocazione di edificio a destinazione commerciale (per attività commerciali fino alla media struttura di vendita con un massimo di mq 2.500 di superficie di vendita), dal dimensionamento massimo di mq. 1.800,00 di SLP.

RILEVATO CHE

la proposta di pianificazione attuativa, versata in atti comunali nei termini di cui sopra, risulta essere articolata, quanto ai parametri urbanistici ed edilizi, come segue:

<u>Estensione dell'ambito di intervento</u>	mq	6.355,13
<u>Superficie fondiaria</u>	mq	6.355,13-65,54= 6.289,59 mq
Area urbanizzazione 1 [^] in cessione	mq	65,54
S.L.P. max realizzabile	mq	1.800,00
S.L.P. in progetto	mq	1.729,37
Superficie di vendita	mq	1.156,27
If di piano attuativo		0,29 mq/mq
Rapporto di copertura previsto		2/3
Superficie coperta massima	mq.	4.193,06
Superficie coperta in progetto	mq.	1.930,33
Altezza massima dei fabbricati	m	12,00
Area standard minima 100% slp	mq	1.800,00
Aree standard a parcheggio regolamentate ad uso pubblico in progetto	mq	2.390,00 > mq 1.800,00
Superficie rotatoria Ø 28 m	mq	615,44
Altri accordi da convenire		Realizzazione rotatoria, marciapiede e completamento pista ciclopedonale a totale carico del Soggetto Attuatore.

DATO ATTO CHE

a seguito di esperimento di procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del prospettato intervento in Variante al Piano delle Regole del PGT - avviata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 12/06/2024 e conclusosi con il Provvedimento di non assoggettabilità alla procedura di VAS, accogliendo le raccomandazioni impartite nei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territorialmente interessati nonché dai settori del pubblico intervenuti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, decreto emesso in data 08/11/2024 prot. 26437 dall'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente, giusta nomina contenuta nell'atto medesimo - e di conseguente espletamento di rituale istruttoria tecnica, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. _____ del ___/___/_____, ha adottato, relativamente all'ambito de quo, il Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole del PGT;

Il Piano Attuativo, adottato nei termini di cui sopra, consta dei seguenti elaborati:

- A.01 – Elenco elaborati
- A.02 – Relazione Tecnico Illustrativa
- A.03 – Inquadramento Urbanistico
- A.04 – Planimetria aree oggetto di intervento
- A.05 – Documenti di Variante al PGT

- A.06 – Inquadramento Fotografico
- A.07 – Planimetria progetto - Planivolumetrico
- A.08 – Computo metrico estimativo OO.UU
- A.09 – Quadro economico riassuntivo
- A.10 – Planimetria aree in cessione
- A.11 – Schema di convenzione e Regolamentazione d’uso
- A.12 – Verifica VAS: Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS
- A.13 – Verifica VAS: Studio del traffico
- A.14 – Verifica VAS: Provvedimento di non assoggettabilità a VAS
- A.15 – Provvedimento di autorizzazione alla riduzione delle distanze legali dalla linea ferroviaria Saronno-Malpensa (Ferrovienord)
- A.16 – Asseverazione geologo Allegato 15 alla DGR del 30/11/2011 n. 2616
- B.01 – Planimetria Stato di Fatto
- B.02 – Planimetria progetto Opere di Urbanizzazione
- B.03 – Planimetria rotatoria
- B.04 – Particolari Costruttivi
- B.05 – Planimetria segnaletica e particolari
- B.06 – Planimetria smaltimento acque di piattaforma
- C.01 – Pianta Edificio
- C.02 – Schema fognatura
- C.03 – Prospetti su strada e sezioni
- C.04 – Prospetti

Successivamente all'adozione, il Piano Attuativo in variante al PGT è stato oggetto di deposito (unitamente ai relativi allegati) presso la Segreteria comunale per il termine di 30 giorni consecutivi e di pubblicazione nel sito informatico dell’Amministrazione comunale, segnalandosi che, dell'avvenuto deposito e della pubblicazione è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio (dal _____ al _____), nonché mediante pubblicazione sul Burl e su di un quotidiano a diffusione locale;

Nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè sino al _____, sono/non sono pervenute osservazioni;

successivamente, dopo aver esaminato le osservazioni pervenute ed aver espresso le relative controdeduzioni, il Piano Attuativo de quo, comprensivo dei relativi allegati, è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale di Castellanza nella seduta del _____, con deliberazione n. _____ (esecutiva ai sensi di legge), il cui verbale in copia certificata conforme (omessi gli allegati) trovasi annesso al presente atto;

VISTO

L'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli

articoli 12, 13, 14 comma 5 e art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..

Tutto ciò premesso e confermato, fra le predette parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE

Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi contenuti nella presente convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi per il medesimo soggetto attuatore vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi rilasciati da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

Il soggetto attuatore sottoscrive, con la presente convenzione, il Piano Attuativo sull'area meglio descritta in premessa, in conformità con gli elaborati di PA, così come elencati in premessa medesima.

Il soggetto attuatore è obbligato per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente, e come precisato al successivo art. 15, si dà atto che, in caso di alienazione - parziale o totale - delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi in questa sede assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

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 il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o ad integrazione.

Per quanto non previsto e regolato dalla presente Convenzione, le parti convengono di fare riferimento alla normativa vigente in materia edilizia ed urbanistica.

Alla cessione al Comune della proprietà delle aree per le urbanizzazioni primarie il soggetto attuatore vi provvederà ad intervenuta esecuzione delle relative opere, secondo le tempistiche e le modalità indicate al successivo art. 8. Per quanto riguarda l'uso pubblico delle aree standards a parcheggio, lo stesso viene disciplinato dal regolamento d'uso sottoscritto contestualmente alla stipula della presente convenzione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

ART. 3 - OGGETTO E FINALITÀ

La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi finalizzati all'organica trasformazione urbanistica, edilizia e territoriale delle aree - site in Comune di Castellanza - così come modificato in seguito all'approvazione del Piano Attuativo in variante al PGT, pubblicato sul BURL n..... in data..... , con conseguente individuazione dell'Ambito di Progettazione Coordinata APC18 disciplinato dalla relativa scheda del Piano delle Regole.

Ulteriormente, la presente convenzione ha ad oggetto l'individuazione degli interventi urbanizzativi e di interesse pubblico e generale, finalizzati ad assicurare la corretta infrastrutturazione del compendio, nonché delle opere sottese alla complessiva valorizzazione dell'area stessa, in funzione del perseguimento di

preminenti obiettivi di riorganizzazione edilizia, urbanistica ed ambientale, in uno con quelli di sostenibilità socio - economica e territoriale; a tal fine, le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto in questa sede pattuito.

In particolare, il soggetto attuatore si obbliga ad ogni effetto di legge nei confronti del Comune di Castellanza, che accetta, a dare piena, tempestiva e scrupolosa attuazione al predetto Piano Attuativo, in conformità alla presente convenzione urbanistica ed alle previsioni del PGT vigente, così come modificato per effetto della variante al Piano di Governo del Territorio correlata al medesimo Piano Attuativo, nonché secondo le previsioni degli elaborati ivi allegati, depositati presso l'Ufficio tecnico comunale.

In particolare il soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere il presente atto entro 12 mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo in variante, pena la decadenza del Piano Attuativo stesso.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

La realizzazione degli interventi oggetto del Piano Attuativo avverrà a regola d'arte, in conformità alle previsioni di legge e di regolamento ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati tecnici, regolamentari, progettuali ed esplicativi, comunque denominati, in coerenza con le direttive ed indicazioni dei competenti Uffici comunali.

Il Piano potrà essere attuato mediante il rilascio di Permesso di Costruire, ovvero mediante formazione di equipollente titolo edilizio abilitativo; nel primo caso, il Comune di Castellanza si impegna a rilasciare il Permesso di Costruire entro i termini legislativamente previsti.

La realizzazione dell'edificio oggetto del presente strumento di pianificazione attuativa dovrà essere ultimato, ai fini della richiesta di agibilità, entro i termini di legge, così come dovranno essere completate le opere di urbanizzazione al medesimo afferenti; in considerazione della complessità degli interventi previsti potranno essere chieste proroghe al termine di completamento dei lavori, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR 380/2001, fatta salva la sussistenza e la verifica dei presupposti di legge. Resta inteso in ogni caso che non potrà darsi corso alla formazione e al rilascio del certificato di agibilità degli edifici previsti in assenza dell'intervenuta, regolare realizzazione degli interventi urbanizzativi previsti nel Piano attuativo, cui la presente convenzione accede.

In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del Permesso di Costruire, oppure alla presentazione degli equipollenti titoli abilitativi edilizi, potranno essere apportate, senza necessità di previa approvazione di variante del Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche che, oltre a non contrastare con la disciplina del Piano delle Regole di PGT vigente, possiedano le caratteristiche quantitative e qualitative di cui all'art. 14, comma 12, LR 12/2005 e s.m.i., secondo quanto precisato dalla Relazione Illustrativa, allegata al medesimo Piano Attuativo.

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto di cui all'art. 46 della LR 12/2005 e successive modifiche, con la sottoscrizione del presente atto si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Castellanza, che accetta, le aree per l'urbanizzazione primaria (viabilità) aventi estensione pari a mq. 65,54 come rappresentato nella Tav.

A.10 allegata al Piano Attuativo.

Le modalità di cessione delle aree di cui al presente articolo sono regolate al successivo art. 8.

ART. 6 – DISCIPLINA DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA (STANDARDS)

Ai sensi dell'art. 46 c. 1 lett. a e dell'art. 9 c. 10 della LR 12/2005 e s.m.i., nonché in conformità a quanto disposto dall'art. 43 della Normativa Tecnica di Piano delle Regole di PGT vigente, le parti stipulanti si danno reciprocamente atto che l'intervento di nuova edificazione previsto nello strumento di pianificazione attuativa comporta l'obbligo di costituire dotazioni di standards in ragione dei seguenti parametri, come richiamati in premessa:

destinazione commerciale (100% slp) mq 1.800,00 da destinarsi a parcheggi di uso pubblico regolati da apposito regolamento d'uso, allegato alla presente convenzione

Superficie parcheggio di uso pubblico in progetto 2.242,62 mq. > 1.800,00 mq.

In attuazione di tali obblighi, le parti stipulanti si danno reciprocamente atto che il Piano Attuativo prevede la costituzione di dotazioni di standards a parcheggio di uso pubblico per complessivi mq. 2.242,62. Inoltre il progetto di Piano attuativo prevede la realizzazione di area a parcheggi pertinenziali pari a mq 640,80

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 10 della LR 12/2005, le aree a parcheggio pubblico sopra indicate rimarranno di proprietà del soggetto attuatore e verranno regolate dal Regolamento d'uso allegato alla presente convenzione quale parte integrante e sostanziale.

ART. 7 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Ai sensi degli articoli 45 e 46 della LR 12/2005 e s.m.i., il soggetto attuatore si impegna a realizzare - integralmente a propria cura e spese, mediante ricorso alle modalità di cui all'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/2001- e successivamente a cedere a titolo gratuito le seguenti opere di urbanizzazione primaria, tutte riconducibili nel novero di quelle indicate dall'art. 44, comma 3, LR 12/2005 e s.m.i., costituite da:

- a) nuova rotatoria tra il viale Lombardia, Via XI Settembre, Via Marnate e Via Piave per un valore (così come accertato dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo) pari ad € 117.762,37;
- b) pista ciclo-pedonale in ~~asfalto colato~~ pavimentazione drenante di completamento fino al Viale Italia, per un importo stimato di € 31.769,53;
- c) sistemazione via XI Settembre comprensiva di riasfaltatura e nuovo marciapiede lato sud, per un importo stimato di € 60.091,73;
- d) nuovo tratto di marciapiede su viale Lombardia, per un importo di € 5.779,89;
- e) n. 5 nuovi attraversamenti pedonali rialzati, per un importo di € 18.462,48;
- f) completamenti marciapiedi su via Marnate, per un importo di € 15.553,72;

Totale opere da realizzare € 249.419,72 oltre € 12.470,99 oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso per il totale complessivo di € 261.890,71 come risultante dai computi metrici allegato A.08 al Piano attuativo e dal quadro economico riassuntivo di cui all'allegato A.09 dello stesso Piano Attuativo.

Le parti si danno reciprocamente atto che le opere di urbanizzazione primaria di cui alle precedenti lettere a) b) c) d) e) f) non formeranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione a tale titolo dovuti.

Le Parti danno atto che gli oneri di urbanizzazione stimati, che allo stato risultano dovuti per le edificazioni previste dal presente Piano Attuativo, assommano a € 228.086,61 (duecentoventottomilaottantasei/61), così come meglio specificato nel seguente calcolo:

Oneri di urbanizzazione primaria destinazione d'uso commerciale: $1.729,37 \text{ mq slp} \times 77,29 \text{ €/mq} = \text{Euro } 133.663,01$ (centotrentatremilaseicentosessantatre/01);

Oneri di urbanizzazione secondaria destinazione d'uso commerciale: $1.729,37 \text{ mq slp} \times 54,60 \text{ €/mq} = \text{Euro } 94.423,60$ (novantaquattromilaquattrocentoventitre/60).

Gli importi sopra indicati sono stati calcolati applicando le tariffe comunali approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 24 febbraio 2021, e saranno definitivamente quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo, con le quote dovute in quel momento vigenti. Il versamento di tali importi verrà effettuato dal Soggetto Attuatore in sede di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione del fabbricato.

Ulteriormente il Soggetto Attuatore si impegna per sé e per i suoi successori ed aventi causa, che assumeranno il ruolo di Soggetto Attuatore, a versare al Comune di Castellanza, all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'edificazione, il contributo sul costo di costruzione relativo all'edificazione prevista dal suddetto titolo, secondo le modalità e le tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo per l'esercizio dell'attività edilizia.

il Soggetto Attuatore si impegna per sé e per i suoi successori ed aventi causa, che assumeranno il ruolo di Soggetto Attuatore, a versare al Comune di Castellanza, all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'edificazione del fabbricato, il contributo straordinario quantificato tra le parti in € 177.473,08.

Il Soggetto Attuatore nonché i suoi successori ed aventi causa, che assumeranno il ruolo di Soggetto Attuatore avranno la facoltà di versamento rateale della quota di contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, con le modalità e i termini ordinariamente previsti.

L'acquisizione dei pareri e degli assensi necessari alla realizzazione delle opere tutte di cui al presente articolo è onere esclusivo del soggetto attuatore.

L'approntamento delle opere oggetto del presente articolo avverrà in conformità alle vigenti previsioni legislative, normative e regolamentari ed alle prescrizioni contenute nelle Tavole allegate al PA, previa predisposizione di appositi progetti esecutivi, da presentarsi per il rilascio di permessi di costruire, per i quali non sono dovuti contributi di costruzione ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001.

ART. 8 - MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE, REGIME DELLE AREE STANDARDS E MANUTENZIONE AREE A VERDE

1. Il soggetto attuatore, cede con la sottoscrizione del presente atto, le aree per urbanizzazioni primarie indicate al precedente art. 5 e come individuate alla Tav A.10.
2. Ulteriormente, il medesimo soggetto attuatore si impegna a regolare, con apposito regolamento d'uso allegato alla presente convenzione, l'uso pubblico delle aree a standards (parcheggi) di cui al

precedente art. 6, al Comune di Castellanza, che accetta.

3. Le cessioni s'intendono effettuate a corpo e non a misura. Il soggetto attuatore garantisce al Comune di Castellanza la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in cessione, assicurandone, altresì, la piena ed incondizionata libertà da pesi, vincoli, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.
4. La disciplina delle aree di uso pubblico di cui al precedente art. 6 è contenuta in apposito regolamento d'uso, allegato al presente atto.

ART. 9 - NORME GENERALI: TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente articolo 7 è soggetta alle disposizioni che seguono.

L'approntamento delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo sarà effettuato contestualmente alla realizzazione degli edifici ivi previsti: resta fermo che non potrà darsi luogo al rilascio di certificato di agibilità dei medesimi edifici in assenza del preventivo completamento a regola d'arte e del positivo collaudo delle correlate opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Relativamente alle suddette opere di urbanizzazione, l'approvazione dei progetti definitivi ed esecutivi avverrà tramite rilascio di permessi di costruire, gratuiti ex art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001, o equivalente, che dovranno essere presentati all'Amministrazione comunale per l'approvazione entro 12 mesi dalla data della stipula della presente convenzione: i relativi lavori dovranno terminare entro il termine di 3 anni dal relativo inizio, essendo ammesse a detto termine proroghe esclusivamente in rapporto a motivate esigenze tecniche connesse alla complessità della relativa realizzazione.

Gli esecutori di tali opere devono essere soggetti qualificati e saranno selezionati dal Soggetto Attuatore con le procedure previste dalla normativa vigente. Nell'esecuzione delle lavorazioni il Soggetto Attuatore farà osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte e farà impiegare beni e servizi di ottima qualità ed appropriati agli utilizzi, adottando i procedimenti e le cautele necessarie per garantire l'incolumità delle persone comunque addette e dei terzi, nonché per evitare danni e/o ai beni pubblici e/o privati del Comune o di terzi.

Il Soggetto Attuatore ha l'onere della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze del Comune e nessuna circostanza può essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità, ancorché i difetti fossero riconoscibili durante la realizzazione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione fosse stata approvata.

Ai fini dell'approntamento delle opere tutte oggetto del presente articolo, la definizione di eventuali rapporti con terzi (persone fisiche, società o Enti) per qualsiasi tipo di servitù od altro titolo (ad esempio per tubazioni, cavi, locazioni, affitti e simili) sarà a carico del Comune di Castellanza, che ne procurerà la definizione, anche avvalendosi dei suoi poteri coattivi, fermi restando i doveri di massima diligenza e collaborazione da parte del soggetto attuatore.

Le parti concordano che il Comune presti ogni possibile collaborazione per quanto attiene i rapporti tra il soggetto attuatore e gli Enti a qualsiasi titolo interessati alla realizzazione degli interventi urbanizzativi. Il

Comune di Castellanza si impegna, inoltre, in relazione all'eventuale necessità di spostamento di reti di servizio esistenti sulla viabilità pubblica, conseguente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto, a far valere, nei confronti dei relativi gestori, la natura pubblica delle opere medesime, ad ogni effetto agevolativo previsto dalla vigente legislazione, con particolare riferimento alla normativa del Codice della strada.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese di questo, con rivalsa nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti, qualora il medesimo non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora, con preavviso non inferiore a novanta giorni. Qualora il soggetto attuatore non avesse a rispettare il termine di cui sopra, fermo restando il proprio obbligo a cedere gratuitamente le aree indicate al precedente articolo 5, l'Amministrazione Comunale provvederà alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, utilizzando le garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 13. Agli effetti della presente convenzione, il semplice ritardo nell'esecuzione delle opere non costituisce inadempimento, salva l'attivazione dei poteri comunali di diffida e messa in mora di cui al presente comma.

ART. 10 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune, per la verifica della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, si avvarrà della collaborazione di un collaudatore in corso d'opera e finale (scelto dal Comune con la più ampia discrezionalità), le spese relative a detto incarico saranno sostenute integralmente dal Soggetto Attuatore.

Contestualmente all'ultimazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo finale, i relativi progetti esecutivi devono essere integrati, a cura del progettista e direttore lavori, da elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato, in formato pdf e dwg.

Nel termine di trenta giorni dall'ultimazione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore è tenuto a produrre la documentazione di cui sopra e le certificazioni previste dalla normativa vigente. Entro trenta giorni dall'inizio dei lavori il Comune nomina il collaudatore, dandone notizia al Soggetto Attuatore. Entro sessanta giorni dalla consegna di tutta la documentazione relativa alla esecuzione e fine dei lavori, il collaudatore provvede al collaudo delle opere e il Comune si impegna alla presa d'atto dello stesso entro i 15 gg successivi in quanto necessario al rilascio dell'agibilità del punto vendita. Entro centottanta giorni dalla produzione del collaudo da parte del collaudatore e comunque in seguito alla presa in carico delle opere di fognatura da parte del relativo gestore, il Comune provvede alla definitiva approvazione del collaudo delle opere e allo svincolo delle fideiussioni di cui all'art. 12 della presente convenzione.

Tutte le spese inerenti al collaudo in corso d'opera e finale delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo saranno sostenute dal Soggetto Attuatore. In caso di infruttuosa decorrenza dei termini di cui al comma precedente, il Soggetto Attuatore potrà procedere direttamente al collaudo delle opere di urbanizzazione affidando incarico ad un professionista abilitato nominato dall'Ordine degli Ingegneri o degli Architetti, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale. In sede di collaudo finale delle opere si dovrà tener conto delle risultanze degli eventuali collaudi parziali in corso d'opera già effettuati, anche agli effetti della quantificazione dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere.

Nel caso fossero riscontrati inadempimenti, vizi o difetti di esecuzione il Comune, previo verbale di sopralluogo redatto in contraddittorio tra il Collaudatore e la Direzione Lavori, impone i ripristini o rifacimenti, fissando un congruo termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso infruttuosamente il termine assegnato per provvedere, il Comune si avvarrà della cauzione/fidejussione e provvederà direttamente, senza alcun pregiudizio delle ulteriori sanzioni applicabili per gli inadempimenti commessi. Il Comune, nelle more dell'approvazione del collaudo, ha facoltà di richiedere l'uso anticipato delle opere di urbanizzazione completamente realizzate, previa produzione da parte del Soggetto Attuatore dei documenti pertinenti, delle certificazioni previste dalla normativa vigente. La custodia, la manutenzione e la conservazione rimane a carico del Soggetto Attuatore sino all'approvazione del collaudo e alla successiva consegna, fatta eccezione per quelle opere eventualmente prese in carico anticipatamente dal Comune.

ART. 11 - IMPEGNI AGGIUNTIVI FINALIZZATI ALLA SOSTENIBILITA' SOCIO - ECONOMICA DEL NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

Il soggetto privato attuatore, al fine di concorrere all'implementazione del livello di sviluppo socio- economico ed occupazionale del territorio comunale, si impegna ad assicurare priorità nell'assunzione presso il nuovo insediamento commerciale di media struttura di vendita, e previa verifica circa l'effettiva idoneità professionale, di cittadini residenti in Comune di Castellanza in ragione della percentuale del 60% in rapporto al complessivo numero di addetti di previsto impiego. Pertanto il soggetto attuatore, in accordo con l'Amministrazione comunale, definiranno le modalità di attuazione di quanto sopra previsto.

ART. 12 - ADEGUAMENTO ALLE INDICAZIONI E RACCOMANDAZIONI RESE DAGLI ENTI IN SENO ALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

In conformità ai disposti dell'art. 4, comma 2 bis, LR 12/2005 e s.m.i., si dà atto che l'adozione e l'approvazione del Piano di Lottizzazione, in quanto in variante al Piano delle Regole, è stata preceduta dall'espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, conclusasi con provvedimento di non assoggettabilità alla procedura di VAS emesso in data 08/11/2024 prot. 26437, dall'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente, giusta nomina contenuta nell'atto medesimo.

In ottemperanza alle indicazioni e raccomandazioni rese in seno alla suddetta procedura dagli Enti e dai soggetti competenti in materia ambientale, il soggetto attuatore si impegna a rispettarle e a metterle in atto, in quanto finalizzate ad assicurare la massima sostenibilità ambientale degli interventi previsti nel PA.

ART. 13 - GARANZIE FIDEIUSSORIE – MODALITA' DI SVINCOLO

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto di cui all'art. 28, comma 5, punto 4) della Legge 1150/42 e successive modifiche, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione presta garanzia per l'importo di € 296.090,71, corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 7 e per l'importo di € 177.473,08 corrispondente al valore del contributo aggiuntivo di cui al precedente art. 7, dandosi atto che gli importi concernenti gli oneri di urbanizzazione primaria, gli oneri di urbanizzazione secondaria, il costo di costruzione e il contributo straordinario verranno corrisposti al Comune di Castellanza da parte del Soggetto Attuatore all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell'insediamento

previsto nel Piano Attuativo.

Le garanzie oggetto del presente articolo sono costituite da polizze bancarie/assicurative a prima richiesta, rilasciate da primario istituto di credito/assicurativo, che prevedono la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 gg a semplice richiesta scritta del Comune.

L'importo oggetto della garanzia fideiussoria prevista al comma 1 sarà proporzionalmente ridotto in relazione agli stati di avanzamento delle opere, redatti dalla direzione lavori e approvati, entro trenta giorni, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, previo eventuale nulla osta del collaudatore in corso d'opera, se incaricato dal Comune medesimo. La garanzia sarà ulteriormente ridotta fino al 10% dell'importo, che potrà essere svincolato al termine di un anno dalla data di espletamento di collaudo favorevole.

ART. 14 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità per il termine di 10 (dieci) anni dalla data della sua sottoscrizione.

ART. 15 - ALIENAZIONE AREE

Il Soggetto Attuatore potrà cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto di intervento, e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente convenzione; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al medesimo soggetto attuatore, assumendo tutte le obbligazioni della presente convenzione poste a carico del dante causa.

La facoltà di cui al comma precedente è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa del soggetto attuatore, con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

Nei casi di cui ai commi precedenti, i subentranti sono obbligati a depositare garanzie fideiussorie di valore, modalità affidabilità ed ammontare pari a quella depositata dalla dante causa, quale condizione per la liberazione di quest'ultima dagli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.

Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini 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, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

Trovano altresì applicazione per quanto occorra:

- l'articolo 51 della Legge 21 Novembre 2000 n° 342 per cui la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'IVA;
- tutte le altre agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente.

ART. 17 - SPESE ED ONERI

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese tecniche e quelle afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili per la cessione delle aree ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ART. 18 – RINVIO

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

ART. 19 - CLAUSOLE FINALI

Per quanto non espressamente indicato nella presente Convenzione si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

- a) Organi competenti: ogni qualvolta è indicato il Comune questi agisce attraverso gli organi amministrativi competenti ai sensi della normativa vigente.
- b) Separabilità delle disposizioni: qualora fosse eccepita l'invalidità o la non eseguibilità di qualsiasi clausola della presente Convenzione, il vizio rilevato non comporta l'invalidità delle restanti clausole che continuano ad espletare piena efficacia.
- c) Foro competente: le controversie che non siano definite bonariamente, sono devolute al Foro di Busto Arsizio, fatta salva la giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale adito. Le parti autorizzano la trascrizione della presente Convenzione presso i servizi di pubblicità immobiliare di Varese, rinunciando all'iscrizione di ipoteca legale e sollevando il Direttore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo. Sono qui espressamente richiamate le disposizioni del D.P.R. 380/2001, la cui violazione comporta sanzioni amministrative e penali.
- d) I termini stabiliti dalla presente Convenzione sono perentori.
- e) Trattamento dei dati: ai sensi del Decreto legislativo 30/06/2003 n. 196, i dati forniti dal Comune e dal Soggetto Attuatore sono trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente Convenzione.

REGOLAMENTAZIONE D'USO DELLE AREE A PARCHEGGIO E ANNESSE AREE VERDI DESTINATE ALLA FRUIZIONE PUBBLICA, DELL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE/TERZIARIO SITO IN VIA BETTINELLI A CASTELLANZA,

Art. 1

Il presente regolamento d'uso riguarda i parcheggi ad uso pubblico dell'insediamento commerciale sito in Viale Lombardia ang. Via XI Settembre a Castellanza, aventi una superficie complessiva di mq. 2.242,62 mq. rappresentati nella Tav. B.02 del Piano Attuativo, e costituisce allegato alla convenzione del Piano Attuativo stipulata in data _____, tra il Comune di Castellanza e il soggetto Attuatore.

Art. 2

Il soggetto attuatore con la sottoscrizione della suddetta convenzione e del presente regolamento si impegna, per sè ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a consentire a chiunque, fino a quando la struttura commerciale sarà in esercizio, la fruizione gratuita dei parcheggi, in tutti i giorni feriali e festivi di apertura al pubblico della struttura commerciale insediata nell'ambito.

Art. 3

Il soggetto attuatore si riserva la possibilità di richiedere di poter recintare o introdurre specifiche modalità di accesso e utilizzo del parcheggio, al fine di prevenire usi impropri ed abusi delle aree.

Art. 4

Il soggetto attuatore si impegna, per sè e suoi aventi causa, a garantire, dietro espressa richiesta scritta del Comune, nei giorni festivi in cui la struttura commerciale risulterà chiusa, la gratuita fruizione pubblica dei parcheggi in orari che tra le parti verranno concordati.

Art. 5

Il soggetto attuatore si impegna, per sè e i suoi aventi causa, a garantire la piena funzionalità dei parcheggi di cui ai precedenti articoli e quindi una loro adeguata manutenzione ordinaria e straordinaria.

Con appositi cartelli posti all'ingresso dei parcheggi stessi verrà evidenziata la gratuità della loro fruizione e verranno anche indicati gli orari di apertura e chiusura.

Art. 6

Il soggetto attuatore nonché i suoi eventuali aventi causa, potranno affidare la gestione dei parcheggi a soggetti professionalmente idonei.

Art. 7

Il soggetto attuatore si impegna, per sè e i suoi aventi causa, ad effettuare la manutenzione, ordinaria e straordinaria, compresa la rete fognaria di smaltimento delle acque meteoriche e la potatura degli alberi, delle aree di proprietà privata ad uso pubblico disciplinate dal presente regolamento, così come indicato all'art. 8 della convenzione.