

IMMOBILIARE SAN PATRIZIO S.R.L.

Corso G. Matteotti , 49 - 10121 Torino (TO)

COMUNE DI CASTELLANZA (VA)

Piano Attuativo Ambito di Trasformazione AT 3A "Ex mostra del tessile"

Titolo elaborato :

Bozza convenzione

All.to n.

C_01

Revisioni	Controllato	Approvato	Data :	Scala :
		 Luglio 2021	
		 Dicembre 2021	

Concept Design :

Consulenze :

Il Progettista :



architecture design and development srl
via dezza 32 via per busto 9
20144 milano 21058 solbiate olona (va)
italia italia
tel +39 02 48193922 tel +39 0331 677959
fax +39 02 48016628 fax +39 0331 329306

Visto

Visto

.....

.....

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

“AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-3A - EX MOSTRA DEL TESSILE”

IN COMUNE DI CASTELLANZA (VA)

L'anno il giorno del mese di in, via n. avanti a me,, notaio in, iscritto nel Collegio Notarile di sono personalmente comparsi i signori:

1) da una parte:

-..... nato a..... il giorno, Responsabile dell'Area Tecnica, che interviene al presente atto in rappresentanza del:

COMUNE DI CASTELLANZA

con sede in Viale Rimembranze n. 4, codice fiscale 00252280128, ai sensi e per gli effetti dell'art dello Statuto Comunale, munito degli occorrenti poteri in forza del decreto Sindacale di nomina n. del, di seguito denominato anche solo “**Comune**”,

2) dall'altra parte:

- Il Soggetto Attuatore **Immobiliare San Patrizio Srl** con sede legale in C.so G. Matteotti 49, a Torino (TO), capitale sociale di euro 10.000,00 int. vers., codice fiscale 11933100015 P. IVA n. 11933100015, rappresentata dai sigg., nato a il, e, nato a Il, muniti dei necessari poteri in ordine a quanto segue in forza di delibera Consiglio di Amministrazione n. del qui acclusa quale Allegato sub 1;

di seguito denominata anche solo “**Soggetto Attuatore**”

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMETTONO CHE

- a) Il Soggetto Attuatore è proprietario dell'area sita nel Comune di Castellanza (di seguito per brevità l' “Area”), identificata al Catasto Terreni del comune di Castellanza, al fg. 19 mapp. 5957 (mappe catastali revisionate), della superficie catastale complessiva di circa mq. 35.920,

identificata nel PGT vigente del comune di Castellanza come “Area di Trasformazione AT 3A – Ex Mostra del Tessile”;

- b) il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio (**PGT**) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 31 Luglio 2020 (BURL Serie Avvisi e Concorsi 20.01.2021, n. 3), che inquadra l’Area di cui alla premessa precedente, come “Area di Trasformazione AT 3A – Ex Mostra del Tessile”, disciplinata dal Documento di Piano – DP.06 Criteri Tecnici per l’Attuazione;
- c) la presente Convenzione, disciplina l’attuazione del Piano Attuativo conforme al P.G.T. vigente, denominato “Area di Trasformazione AT 3A – Ex Mostra del Tessile”, approvato dal Comune con delibera di Giunta Comunale n. del
- d) la presente Convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo in oggetto, definisce, coerentemente alle indicazioni del P.G.T.:
 - la realizzazione di alcuni edifici con destinazione commerciale e per ristorazione e relative aree destinate a parcheggio e spazi di manovra;
 - gli accessi all’ambito da Viale G. Borri e da Viale Piemonte a servizio esclusivo delle attività commerciali e di ristorazione;
 - la realizzazione di una serie di interventi concordati con l’Amministrazione Comunale a scomputo oneri, così come individuati al successivo art. 12 PROGETTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE ;
- e) l’ambito del Piano Attuativo contemplato dalla presente Convenzione urbanistica è puntualmente definito negli elaborati del Piano Attuativo stesso e comprende aree esclusivamente di proprietà del Soggetto Attuatore individuate al Catasto Terreni al Foglio 19 (mappe catastali revisionate), mappale 5957, così come graficamente illustrato nella Tavola “A_02 Individuazione catastale della proprietà” allegata alla presente Convenzione;
- f) gli interventi edilizi previsti, prevedono di sviluppare una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) complessiva di circa mq 6.260,00;
- g) il Piano Attuativo prevede la realizzazione di edifici a destinazione commerciale e per ristorazione da destinarsi a media struttura di vendita anche organizzabile in forma di centro

commerciale, con annessi depositi, uffici, parcheggi, aree manovra e carico-scarico, con accessi autonomi da Viale G. Borri e da Viale Piemonte;

- h) le aree di cui alla precedente lettera - sono graficamente illustrate nella Tavola "B_01 Planivolumetrico generale di progetto" allegata alla presente Convenzione;
- i) il Piano Attuativo è stato redatto da ADD srl su incarico della Società, e sottoscritto dall'Ing. Emilio Cremona, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese al n. 1859;
- j) il progetto in argomento prevede l'asservimento all'uso pubblico di aree per servizi (parcheggio e aree a verde standard pari a mq 12.032,37) oltre alla viabilità interna per complessivi 14.650,61 mq, e la cessione della nuova pista ciclabile interna all'ambito di intervento per complessivi mq 955,93 così come identificato nella tavola "B_05 Regime d'uso dei suoli: asservimenti e cessioni" allegata alla presente Convenzione;
- k) il Piano Attuativo e lo schema della presente Convenzione sono stati adottati dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n ... del e definitivamente approvati con successiva deliberazione della Giunta Comunale n ... del, delibere che si allegano al presente atto quali allegati: ;
- l) il testo dello schema Convenzione, approvato con deliberazione della Giunta Comunale deve essere stipulato con atto pubblico con la partecipazione di chi sia legittimamente delegato a rappresentare il Comune e che la Convenzione deve essere trascritta nei Registri della Proprietà Immobiliare;
- m) Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere e di adempiere a tutte le obbligazioni contemplate nella presente Convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra il Comune e il Soggetto Attuatore, e i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto riguarda il Comune, ma sin d'ora in modo impegnativo per quanto riguarda il Soggetto Attuatore, si stipula la presente Convenzione.

art. 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse e gli allegati sono parte integrante e sostanziale della Convenzione.

art. 2. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

2.1 La presente Convenzione disciplina i contenuti, le modalità attuative ed i tempi di attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata relativo all'ambito di trasformazione "Area di Trasformazione AT 3A – Ex Mostra del Tessile", del Comune di Castellanza.

art. 3 AMBITO ED ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

3.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dal presente atto, le aree oggetto del Piano Attuativo sono perimetrate sulle planimetrie del Piano Attuativo stesso, hanno una superficie reale complessiva pari a mq 34.875,51, come indicato nella tavola "B_01 Planivolumetrico generale di progetto" allegata alla presente Convenzione;

3.2 Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualunque titolo, a dare attuazione al Piano Attuativo realizzando:

- a) interventi edilizi per una Superficie Lorda di Pavimento di progetto pari a mq 6.260,00 a prevalente destinazione commerciale;
- b) opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo (art. 12 PROGETTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE della presente Convenzione);
- c) asservimento all'uso pubblico, disciplinato da apposito Regolamento d'uso allegato al presente Piano Attuativo, delle aree necessarie per il soddisfacimento della dotazione di aree per servizi pubblici (standard) e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio pubblico e verde oltre alla viabilità interna) previste dal Piano Attuativo, e la cessione della nuova pista ciclabile interna all'ambito di progetto;
- d) realizzazione delle opere di sistemazione a verde e accessi all'ambito nelle aree immediatamente esterne sui Viali Borri e Piemonte;

e, comunque, adempiendo a tutti i restanti obblighi previsti dalla presente Convenzione così come desumibili dalla documentazione tecnica relativa al Piano Attuativo medesimo.

3.3 L'attuazione del Piano Attuativo e l'esecuzione delle opere dallo stesso previste dovranno avvenire in conformità agli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT del Comune di Castellanza, nonché a tutte le prescrizioni

progettuali contenute negli elaborati costituenti il Piano Attuativo così come approvato dalla Giunta Comunale del Comune di Castellanza con la già citata delibera n. del

ELENCO ELABORATI:

Individuazione ambito di intervento

A_01	Inquadramento territoriale	1: 2.000
A_02	Individuazione catastale della proprietà	1: 1.000
A_03	Estratti P.G.T. vigente	1: 2.000
A_04	Stato di fatto: rilievo e calcolo Superficie Territoriale	1: 500
A_05	Estratti ortofoto storiche	-----
A_06	Assetto vegetazionale dell'area: relazione e tavola	1: 500

Ipotesi progettuale

B_01	Planivolumetrico generale di progetto	1: 500
B_02	Planimetria di progetto opere a verde di mitigazione ambientale	1: 500
B_03	Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi	1: 500
B_04	Verifica dotazione superficie drenante	1: 500
B_05	Regime dei suoli: asservimenti all'uso pubblico e cessioni	1:500
B_06	Profili altimetrici di progetto	1: 200
B_07	Viste prospettiche dell'intervento	-----
B_08	Reti sottoservizi esistenti	1: 500
B_09	Reti sottoservizi progetto	1: 500

Allegati

C_01	Bozza di convenzione	
C_02	Rilievo fotografico	
C_03	Relazione descrittiva	
C_04	Atti di proprietà	
C_05	Valutazione previsionale di impatto acustico	
C_06	Relazione geologica e geotecnica e progetto di invarianza idraulica ed idrologica	
C_07	Esame di impatto paesistico	
C_08	Analisi dell'impatto viabilistico	
C_09	Indagini preliminari ambientali	
C_10	Regolamento d'uso delle aree private asservite all'uso pubblico	

Opere di urbanizzazione – Standard qualitativo

D_01	Relazione tecnico-descrittiva	-----
D_02	Quadro economico riassuntivo	-----
D_03	Inquadramento territoriale	1: 2.000
D_04	Planimetria area a verde	1: 500
D_05	Campo polifunzionale: pianta, prospetti, sezioni	1: 100
D_06	Pianta Skate Park	1: 200
D_07	Viste prospettiche	

Opere di urbanizzazione a scampo oneri

E_01	Individuazione Opere a scampo oneri	
------	-------------------------------------	--

Tutti gli elaborati di cui sopra si trovano allegati alla delibera di Giunta Comunale n. del di approvazione del Piano Attuativo, citata in premessa, agli atti del Comune, cui si fa espresso riferimento, dovendosi intendere quale parte integrante e sostanziale del presente atto anche ove ad esso non materialmente allegati.

3.4 L'attuazione del Piano Attuativo dovrà in ogni caso risultare conforme alla normativa vigente al momento di formazione dei singoli titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo stesso.

3.5 Coerentemente con quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12/2005, in sede di attuazione del Piano Attuativo sono consentite, senza necessità di nuova approvazione da parte del Giunta Comunale, variazioni delle soluzioni planivolumetriche riportate negli elaborati costituenti il Piano Attuativo, a condizione che le stesse non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, non contrastino con le norme contenute nelle norme del PGT, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale.

3.6 Il Soggetto Attuatore, con la stipula del presente Atto, assume l'obbligo vincolante per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in esito alla edificazione della capacità edificatoria prevista dal Piano Attuativo.

3.7 Al fine di semplificare le operazioni istruttorie e di collaudo delle opere di cui al punto 3.2, il Soggetto Attuatore può richiedere separatamente i relativi titoli abilitativi, con conseguente presentazione separata dei rispettivi titoli di agibilità.

3.8 Il Comune si obbliga a svolgere l'attività istruttoria necessaria per la verifica dei progetti e per il rilascio dei necessari titoli abilitativi all'esecuzione delle opere edilizie previste dal Piano Attuativo nel minor tempo possibile e, comunque, entro i termini di legge, nonché di richiedere tempestivamente eventuali pareri o atti di assenso se e in quanto necessari di altri enti interessati e/o competenti.

3.9 È facoltà del Soggetto Attuatore o dei suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, procedere alla realizzazione dell'intervento edificatorio attraverso un unico titolo abilitativo o una pluralità di titoli, anche cronologicamente autonomi. Al momento del deposito di ogni singola pratica edilizia, dovranno essere documentati, attraverso specifica relazione, la fase di attuazione dei cantieri e lo

sviluppo delle opere di urbanizzazione interne al diretto servizio degli immobili di volta in volta realizzati. In ogni caso, la presentazione del titolo di agibilità relativo a ciascuna fase di realizzazione e completamento degli immobili realizzati in attuazione del Piano Attuativo, sarà subordinato all'avvenuto completamento delle sole opere di urbanizzazione strettamente funzionali all'immobile.

3.10 Relativamente e limitatamente agli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo non costituenti opere di urbanizzazione o opere di interesse pubblico, tenuto conto che il Piano Attuativo contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, è facoltà del Soggetto Attuatore o dei suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, presentare in luogo delle istanze di permesso di costruire istanze di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001, restando inteso che i progetti dovranno risultare conformi alle disposizioni del Piano Attuativo e alla normativa disciplinante l'attività edilizia vigente all'epoca di presentazione delle suddette istanze.

art. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1 Sino al collaudo delle opere di urbanizzazione interne all'ambito di Trasformazione AT3A ed immediatamente esterne all'ambito di intervento sui viali Piemonte e Borri (aree verdi e accessi), il Soggetto Attuatore è responsabile di dette aree, anche nei confronti di terzi, e si impegna a garantire, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree e degli impianti di urbanizzazione ivi realizzati. A far data dal collaudo la manutenzione delle aree e degli impianti di urbanizzazione sulle stesse realizzati ed ogni relativa assunzione di responsabilità, anche nei confronti di terzi, rimarrà a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa, come meglio specificato ai successivi art. 5 CESSIONE E ASSERVIMENTO DI AREE AD USO PUBBLICO

4.2 Le parti si prestano vicendevolmente le garanzie di Legge, la piena disponibilità, la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, diritti personali e reali spettanti a terzi, fatte salve le esistenti servitù, e di altre servitù che verranno costituite a favore degli enti erogatori dei servizi.

4.3 Tutti gli oneri, spese e tasse derivanti dal presente articolo, compresi quelli di frazionamento, identificazione catastale, registrazione, trascrizione e notarili sono a carico del Soggetto Attuatore.

art. 5 CESSIONE E ASSERVIMENTO DI AREE AD USO PUBBLICO

5.1 Il Soggetto Attuatore, con la stipula del presente atto ed in attuazione degli impegni sottoscritti dal Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005, si impegna ad asservire ad uso pubblico perpetuo con il consenso del Comune che come in epigrafe rappresentati accetta, le aree destinate a standard urbanistico, quali descritte al successivo art. 6 VERIFICA DOTAZIONE AREE PER SERVIZI (standard), e la viabilità interna di accesso ai parcheggi. Tali aree, pari a mq 14.650,61 sono indicate nelle tavola "B_03-Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi" allegata al Piano Attuativo. Lo stesso si impegna inoltre a cedere gratuitamente al Comune di Castellanza la nuova pista ciclabile in progetto, per complessivi 955,93 mq.

Le parti si impegnano ad identificare puntualmente le porzioni di aree e a cedere e/o asservire definitivamente le aree ad uso pubblico sulla base dei progetti esecutivi entro 3 (tre) mesi dal collaudo delle relative opere.

5.2 Per quanto attiene alle aree a parcheggio da asservire ad uso pubblico, si dà atto che le stesse resteranno di proprietà privata del Soggetto Attuatore o di suoi aventi causa e si conviene che le stesse sono disciplinate dal Regolamento d'uso allegato al Piano attuativo..

5.3 Per quanto riguarda le aree a verde da asservire ad uso pubblico, interne all'ambito di intervento, si dà atto che le stesse resteranno di proprietà privata del Soggetto Attuatore o di suoi aventi causa e si conviene che ad esse saranno assicurati interventi permanenti di manutenzione ed interventi di pulizia. A quest'ultimi interventi di manutenzione e pulizia, saranno interessate anche le aree immediatamente esterne (su Viale Piemonte e fronte di ingresso all'ambito su Viale Borri).

5.4 La stipula dell'atto/degli atti di asservimento ad uso pubblico avverrà dopo la conclusione dei lavori relativi ad ogni singolo permesso di costruire/altro titolo edilizio e riguarderà le aree a parcheggio, a strade e a verde così come identificate e quantificate, nella tavola "B_05.", allegata al Piano Attuativo, nella misura effettivamente richiesta in relazione a ogni singolo permesso di costruire/altro titolo edilizio ovvero, nel caso di varianti in corso d'opera presentate prima della fine dei lavori, nell'ultima variante relativa ad ogni singolo permesso di costruire/altro titolo edilizio.

5.5 Restano a carico del Soggetto Attuatore tutti gli oneri inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità anche in ordine alla custodia e manutenzione ordinaria e straordinaria e pulizia compreso sgombero neve delle stesse, in quanto aree soggette all'asservimento all'uso pubblico.

5.6 Il Soggetto Attuatore garantisce di trovarsi nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree da asservire e che le stesse risultano libere da pesi, ipoteche, servitù apparenti e non apparenti, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, nonché di diritti di godimento di terzi di qualsiasi tipo e natura. Il Soggetto Attuatore presta pertanto piena e completa garanzia per evizione, da chiunque ed a qualunque titolo esercitata, di cui al successivo art. 15.

5.7 Tutti gli oneri, spese e tasse derivanti dagli asservimenti di cui al presente articolo, compresi quelli di frazionamento, identificazione catastale, registrazione, trascrizione e notarili sono a carico del Soggetto Attuatore.

art. 6 VERIFICA DOTAZIONE AREE PER SERVIZI (standard)

6.1 In ragione della capacità edificatoria attribuita al Piano Attuativo e degli indici stabiliti dal Piano dei Servizi del PGT vigente, la dotazione minima di aree per servizi del Piano Attuativo è determinata sull'ipotesi di insediamento della funzione commerciale per Media Struttura di Vendita anche organizzata in forma di centro commerciale.

6.2 In conformità con quanto disciplinato dal Documento di Piano – DP.06 Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, e all'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione, la quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, relative alle funzioni previste, da reperire all'interno del perimetro dell'ambito, corrispondono a "Medie strutture di Vendita: 100% della SLP";

6.3 La suddetta dotazione di aree per servizi di interesse pubblico sarà integralmente reperita all'interno dell'ambito di Piano Attuativo attraverso cessioni e/o asservimenti di cui al precedente art. 5 CESSIONE E ASSERVIMENTO DI AREE AD USO PUBBLICO.

ART. 7 ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

8.1 Le Parti danno atto che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 44, 45, 46 della L.R. n. 12/2005, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo come meglio descritte al successivo art. 9 - PROGETTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione della capacità edificatoria ammessa dal Piano Attuativo stesso.

8.2 Le Parti danno atto che gli oneri complessivi di urbanizzazione, che allo stato risultano dovuti per le edificazioni previste dal presente Piano Attuativo, assommano a € 825.631,40

(ottocentoventicinquemila seicentotrentuno, 40), così come meglio specificato nel seguente calcolo:

- oneri di urbanizzazione primaria funzione commerciale: $6.260,00 \text{ mq slp} \times 77,29 \text{ €/mq} = 483.835,40 \text{ €}$ (quattrocentottantatremila ottocentotrentacinque, 40);
- oneri di urbanizzazione secondaria funzione commerciale: $6.260 \text{ mq slp} \times 54,60 \text{ €/mq} = 341.796,00 \text{ €}$ (trecentoquarantunomila settecentonovantasei,00);

Gli importi 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.

7.2 Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare opere pubbliche al di fuori dal perimetro del Piano Attuativo identificate dall'Amministrazione Comunale, per un ammontare massimo pari al valore degli oneri di urbanizzazione per complessivi € 825.631,40 (ottocentoventicinquemila seicentotrentuno, 40), come meglio descritte al successivo art. 9 - PROGETTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La quota a scomputo definitiva, non superiore in ogni caso a quella sopra indicata, dovrà essere ragguagliata alla spesa effettivamente sostenuta e documentata, anche per effetto dei ribassi derivanti dalle operazioni di affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi D.Lgs. 50/2016, l'eventuale conguaglio relativo alla minore spesa verrà effettuato in sede di agibilità dei relativi edifici.

7.2 L'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà comunque ragguagliato alla effettiva superficie lorda di pavimento (slp), risultante dai titoli abilitativi attuativi dell'intervento edificatorio, come previsti al comma 9 dell'art. 3, in base alle tariffe vigenti, al momento del rilascio degli stessi titoli.

art. 8 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

8.1 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 il contributo sul costo di costruzione relativo all'edificazioni prevista dal Piano Attuativo per le destinazioni commerciali, e compatibili, secondo le modalità e le tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo per l'esercizio dell'attività edilizia.

8.2 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, con le modalità e i termini ordinariamente previsti.

art. 9 - PROGETTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e per i loro successori ed aventi causa, che assumeranno il ruolo di Soggetto Attuatore, a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione una serie di interventi di carattere infrastrutturale, previste dal Piano Attuativo stesso, individuate dall'Amministrazione Comunale, atte al miglioramento delle condizioni di viabilità e sicurezza lungo l'asse di Viale Borri, e di Via Azimonti in prossimità dell'Istituto Itis Facchinetti, qui di seguito dettagliati ed individuati nell'elaborato E_01 allegato al Piano Attuativo:

- 1 Progettazione quantificazione e realizzazione a cura del Soggetto Attuatore, della riqualificazione del controviale fronteggiante l'ingresso dell'ambito AT3a, lungo Viale Borri;*
- 2 Realizzazione di una nuova fermata del bus cittadino su fronte Viale Borri, in prossimità dell'attraversamento protetto pedonale, con asfaltatura del piazzale di sosta, individuazione segnaletica della stessa e illuminazione dell'attraversamento pedonale;*
- 3 Istanza di impianto di videosorveglianza da collegarsi all'impianto comunale, in prossimità dell'incrocio Borri-Azimonti e l'ingresso all'ambito commerciale AT3a;*
- 4 Progettazione quantificazione e realizzazione a cura del Soggetto Attuatore, della riqualificazione del tratto stradale di Via Azimonti con rifacimento aiuola centrale con ciottoli o sua parziale eliminazione per la realizzazione ed individuazione di nuovi posti auto in continuità di quelli esistenti, prolungamento sede stradale verso il Parco Alto Milanese fino al cancello secondo ingresso dell'istituto scolastico, estensione del marciapiede esistente sul lato est sino al passo carraio secondario dell'istituto, segnalazione e illuminazione dell'attraversamento pedonale in prossimità dell'ingresso/uscita dell'istituto scolastico, gestione delle acque meteoriche della sede stradale;*

9.2 Il Soggetto Attuatore si impegna a concordare con l'Ufficio Tecnico comunale Settore Lavori Pubblici i progetti definitivi delle opere di cui al comma 9.1 e dei relativi impegni di costo, entro 45 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione. Il costo delle opere a scomputo, dovrà essere proporzionato al valore degli oneri dovuti per il singolo titolo abilitativo presentato. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a presentare il progetto al Comune per le prescritte approvazioni entro e non oltre il rilascio del primo permesso di costruire. Contestualmente al rilascio del primo permesso di costruire, lo stesso Soggetto Attuatore depositerà presso il Comune di Castellanza la

Polizza fideiussoria dell'importo corrispondente alle opere di urbanizzazione che verranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione, a garanzia della loro esecuzione, come previsto al successivo art. 15.4. ~~120 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione.~~ L'inizio dei lavori sarà avviato entro 120 giorni dalla data di approvazione del relativo Permesso di Costruire da parte del Comune di Castellanza.

9.3 Le parti danno atto che le opere individuate dall'Amministrazione Comunale nella presente convenzione, potranno essere oggetto di eventuali modifiche, secondo precise nuove scelte strategiche dell'Amministrazione Comunale, sempre nei limiti di cui al successivo 9.4.

9.4 Le Parti danno atto inoltre che, qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, come definite ai sensi del precedente art. 9.2, fosse inferiore all'importo stimato degli oneri effettivamente dovuti, così come determinati al precedente ART. 7 ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, il Soggetto Attuatore in occasione del rilascio del primo permesso di costruire, oltre al deposito della polizza fideiussoria sopra citata, procederà al versamento degli oneri di urbanizzazione relativi alla slp oggetto del permesso di costruire, con lo scomputo della quota parte proporzionata alla stessa slp.

9.5 Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione in coerenza con i progetti esecutivi approvati, ricorrendo alla migliore tecnica esecutiva al fine di dare corpo a opere realizzate a regola d'arte. È facoltà del Soggetto Attuatore di apportare migliorie, anche in corso d'opera, in accordo con il Comune di Castellanza. Il Soggetto Attuatore manleva sin d'ora il Comune di Castellanza da ogni responsabilità nei confronti di chiunque derivante dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione sino al termine previsto per la consegna di cui al successivo art.13 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .

9.6 Il Soggetto Attuatore per quanto concerne l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al comma 9.1, opererà in conformità al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50. Ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà ottenere idonea autorizzazione e garantire il rispetto della normativa vigente in materia di appalti, a tale scopo presenterà domanda per il rilascio del permesso di costruire e corredata dai progetti esecutivi, che dovranno garantirne l'esecuzione in conformità alle normative tecniche applicabili.

Il titolo abilitativo edilizio sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Nel caso che per la realizzazione di tali opere siano necessari atti di assenso di altri Enti

ed Amministrazioni il Comune si impegna a convocare una conferenza di servizi per la loro approvazione.

ART. 10 CONTRIBUTO AGGIUNTIVO DI RIGENERAZIONE INFRASTRUTTURALE

10.1 Le parti danno atto che alla sottoscrizione della presente convenzione, il Soggetto Attuatore versa al Comune di Castellanza un contributo economico aggiuntivo di rigenerazione infrastrutturale, disciplinato nel Documento di Piano – DP.06 Criteri Tecnici per l’Attuazione art. 13.6.

10.2 Il valore di monetizzazione è pari a 1 mq di area per servizi e spazi pubblici per ciascun mq di SLP con destinazione commerciale (Gf 4a, escluse attività di vicinato), pari a mq. 4.100, per un importo di €/mq 60,00, per un totale complessivo di € 246.000,00 (duecentoquarantaseimila,00), e di 0,5 mq di area per servizi e spazi pubblici per ciascun mq di SLP con altra destinazione funzionale (Gf 4b), pari a mq. 2.160, per un importo di €/mq 30,00, per un totale complessivo di € 64.800,00 (sessantaquattromila ottocento,00), calcolato applicando le tariffe comunali approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n 21 del 31/07/2020.

L’importo complessivo pari a € 310.800,00 (trecentodiecimila ottocento,00) viene versato dal soggetto Attuatore al Comune di Castellanza mediante, e sarà utilizzato per la realizzazione degli interventi di riqualificazione infrastrutturale e dell’ambiente urbano volti a favorire la “mobilità dolce”.

ART. 11 IMPORTI AGGIUNTIVI DA CORRISPONDERE NELL'AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO

11.1 Il Soggetto attuatore si obbliga, in aggiunta a quanto previsto dai commi e dagli articoli precedenti, a realizzare opere pubbliche al di fuori dal perimetro del Piano Attuativo identificate dall’Amministrazione Comunale, per un ammontare massimo riconosciuto di € 407.000,00 (quattrocentosettemila,00), così come indicato nell’elaborato “*D.04 Quadro economico opere di urbanizzazione*”.

11.2 La somma individuata come standard qualitativo risulta atta a compensare gli impatti derivanti dalla realizzazione del nuovo insediamento di carattere commerciale.

La determinazione dell’importo aggiuntivo, avvenuta nelle fasi di negoziazione tra le parti in attuazione della disciplina del Documento di Piano – DP.06 Criteri tecnici per l’Attuazione, art. 14 “Criteri e fasi di negoziazione”, è pari a complessivi € 363.706,00 (trecentosessantatremila settecentosei,00).

11.3 La quota definitiva, non inferiore in ogni caso a quella di cui al precedente paragrafo 11.1, dovrà essere raggiunta alla spesa effettivamente sostenuta e documentata, anche per effetto dei ribassi derivanti dalle operazioni di affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi D.Lgs. 50/2016, l'eventuale conguaglio relativo alla minore spesa verrà effettuato in sede di collaudo delle relative opere. Nulla è dovuto da parte del Comune nel caso in cui la spesa effettivamente sostenuta dovesse risultare superiore a quella di cui al precedente paragrafo 11.1.

art. 12 PROGETTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

12.1. Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e per i suoi successori ed aventi causa, che assumeranno il ruolo di Soggetto Attuatore, a realizzare l'opera di urbanizzazione prevista dal Piano Attuativo stesso come standard qualitativo di cui al precedente art. 11, qui di seguito individuata:

- 1. riqualificazione dell'area comunale sita in Via Azimonti tramite realizzazione di un'area ludico-sportiva a verde con un campo polifunzionale basket/calciotto e uno skate park.*

La suddetta opera è contenuta nelle tavole e negli elaborati del Piano Attuativo sotto elencati:

D_01	Relazione tecnico-descrittiva	-----
D_02	Quadro economico riassuntivo	-----
D_03	Inquadramento territoriale	1: 2.000
D_04	Planimetria area a verde	1: 500
D_05	Campo polifunzionale: pianta, prospetti, sezioni	1: 100
D_06	Pianta Skate Park	1: 200
D_07	Viste prospettiche	-----

12.2 Il Soggetto Attuatore si impegna a concordare con l'Ufficio Tecnico comunale Settore Lavori Pubblici i progetti definitivi delle opere di cui al comma 12.1 ed a presentarli al Comune per le prescritte approvazioni entro e non oltre 120 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, coerentemente al progetto di fattibilità tecnico economico parte integrante di questo Piano Attuativo. L'inizio dei lavori sarà avviato entro 120 giorni dalla data di approvazione del relativo Permesso di Costruire da parte del Comune di Castellanza.

12.3 Le parti danno atto che l'opera individuata dall'Amministrazione Comunale, potrà essere oggetto di eventuali modifiche nella scelta delle attrezzature ludico-sportive oggi presentate, secondo precise nuove scelte strategiche dell'Amministrazione Comunale, fermo restando l'impegno del Soggetto Attuatore proponente, nel confermare l'impegno di spesa massimo di € 407.000,00 (quattrocentosettemila,00), così come indicato nell'elaborato "D.04 Quadro economico opere di urbanizzazione".

12.4 Le Parti danno atto che allo stato attuale di sviluppo del progetto, il costo delle opere di cui al precedente art. 11 previste dal Piano Attuativo, ammonta a € 407.000,00 (quattrocentosettemila,00) così come indicato nell'elaborato "*D.04 Quadro economico opere di urbanizzazione*" allegato al Piano Attuativo, redatto in funzione dei progetti delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano Attuativo.

Qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione fosse inferiore all'importo stimato più sopra, Il Soggetto Attuatore accetta comunque di realizzare ulteriori opere di urbanizzazione fino alla concorrenza dell'importo di € 407.000,00 (quattrocentosettemila,00) o di pagare la differenza tra i costi delle opere realizzate a scomputo e gli oneri effettivamente dovuti così come determinati al precedente **ART. 11 IMPORTI AGGIUNTIVI DA CORRISPONDERE NELL'AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO.**

12.5 Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione in coerenza con i progetti esecutivi approvati, ricorrendo alla migliore tecnica esecutiva al fine di dare corpo a opere realizzate a regola d'arte. È facoltà del Soggetto Attuatore di apportare migliorie, anche in corso d'opera, in accordo con il Comune di Castellanza. Il Soggetto Attuatore manleva sin d'ora il Comune di Castellanza da ogni responsabilità nei confronti di chiunque derivante dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione sino al termine previsto per la consegna di cui al successivo art.13 **ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .**

12.6 Il Soggetto Attuatore per quanto concerne l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al comma 12.1, opererà in conformità al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50. Ai fini della realizzazione di dette opere, Il Soggetto Attuatore dovrà ottenere idonea autorizzazione e garantire il rispetto della normativa vigente in materia di appalti, a tale scopo presenterà domanda per il rilascio del permesso di costruire e corredata dai progetti esecutivi, che dovranno garantirne l'esecuzione in conformità alle normative tecniche applicabili.

Il titolo abilitativo edilizio sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Nel caso che per la realizzazione di tali opere siano necessari atti di assenso di altri Enti ed Amministrazioni il Comune si impegna a convocare una conferenza di servizi per la loro approvazione.

12.7 Il Soggetto Attuatore proponente, si impegna ad eseguire i lavori di manutenzione del verde, per i primi 5 (cinque) anni dal termine previsto di consegna dell'opera, di cui al successivo art.13 **ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .**

art.13 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

13.1 Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., in conformità ad apposito progetto definitivo.

13.2 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è disciplinata da quanto previsto dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici. Gli esecutori di tali opere devono essere soggetti qualificati e saranno selezionati dal Soggetto Attuatore con le procedure previste dalla normativa vigente.

13.3 I capitolati speciali devono contenere l'indicazione degli oneri per la sicurezza, le tipologie di lavorazioni, la descrizione delle lavorazioni e la specificazione delle prescrizioni tecniche, illustrano in dettaglio gli elementi necessari per una compiuta definizione tecnica ed economica degli atti progettuali, anche ad integrazione degli aspetti non pienamente deducibili dagli elaborati grafici, le modalità di esecuzione e le regole di misurazione di ogni lavorazione e le modalità di prove nonché, ove necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, l'ordine da tenersi nello svolgimento di specifiche lavorazioni.

13.4 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.

13.5 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.

13.6 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria avviene sotto il controllo del Comune che ha facoltà di accedere ai cantieri, impartire prescrizioni ed emettere direttive nel rispetto della normativa vigente in materia, per assicurarne la conformità con le previsioni progettuali.

art.14 REALIZZAZIONE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

14.1 Le opere di urbanizzazione secondaria saranno realizzate sotto il controllo e le direttive del competente Ufficio Tecnico del Comune di Castellanza, che verificherà l'osservanza delle specifiche progettuali e delle prescrizioni dettate dal Comune stesso e dagli altri enti eventualmente

competenti in materia. Il Comune si riserva, pertanto, la facoltà di controllare in corso d'opera lo svolgimento dei lavori relativi alla formazione delle opere di urbanizzazione, anche attraverso ispezioni da parte dei propri tecnici o di un professionista appositamente incaricato per eseguire un collaudo in corso d'opera.

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

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

14.4 Nel termine di trenta giorni dall'ultimazione delle opere di urbanizzazione secondaria, Il Soggetto Attuatore è tenuta a produrre la documentazione di cui sopra e le certificazioni previste dalla normativa vigente.

14.5 Entro novanta giorni dalla produzione dei predetti documenti, il Comune nomina il collaudatore, dandone notizia al Soggetto Attuatore.

Entro novanta giorni dalla nomina, il collaudatore provvede al collaudo delle opere.

Entro novanta giorni dalla produzione del collaudo da parte del collaudatore, il Comune provvede alla definitiva approvazione del collaudo delle opere.

Tutte le spese inerenti al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano Attuativo saranno sostenute dal Soggetto Attuatore.

14.6 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 ingegnere nominato dall'Ordine degli Ingegneri di Varese, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

14.7 In sede di collaudo definitivo 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.

14.8 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 avvale della cauzione/fidejussione e provvede direttamente, senza alcun pregiudizio delle ulteriori sanzioni applicabili per gli inadempimenti commessi.

14.9 L'approvazione del collaudo determina l'obbligo del Comune di presa in carico ad ogni effetto delle opere di urbanizzazione secondaria, debitamente collaudate. Il Comune, nelle more dell'approvazione del collaudo, ha facoltà di richiedere l'uso anticipato delle opere di urbanizzazione secondaria completamente realizzate, previa produzione da parte del Soggetto Attuatore dei documenti pertinenti, delle certificazioni previste dalla normativa vigente e del certificato di regolare esecuzione.

14.10 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 in uso anticipato al Comune.

14.11 Il Comune prende atto che con la consegna formale delle opere di cui al precedente art. 12 PROGETTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE SECONDARIA, Il Soggetto Attuatore avrà adempiuto agli obblighi previsti dalla presente Convenzione relativamente all'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione secondaria, come previsto dalle norme vigenti.

Art.15. GARANZIE FINANZIARIE

15.1 Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'esecuzione delle opere previste al precedente ART. 11 IMPORTI AGGIUNTIVI DA CORRISPONDERE NELL'AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO, depositerà al momento della sottoscrizione della presente convenzione urbanistica fideiussione assicurativa rilasciata da primaria Impresa di assicurazione che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile e la sua responsabilità entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta del Comune, senza possibilità di proporre eccezioni. L'importo corrisponde al valore delle opere da eseguirsi, come previsto dal Codice dei Contratti, disciplinato all'art. 12 PROGETTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE , pari a € 407.000,00 (quattrocentosettemila,00).

15.2 Il Soggetto Attuatore a misura della progressiva realizzazione delle opere oggetto delle obbligazioni garantite, potrà chiedere al Comune la graduale e proporzionale riduzione dell'importo

della fideiussione, che l'Ente si impegna ad assentire previa certificazione dell'Ufficio Tecnico comunale ovvero del Tecnico collaudatore in corso d'opera per le opere.

15.3 Collaudate con esito positivo le opere di urbanizzazione, la garanzia fideiussoria sarà prontamente svincolata.

15.4 Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'esecuzione delle opere previste al precedente art. 9 - PROGETTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, il cui importo viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti come previsto all'ART. 7 ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, depositerà al momento dell'avviso di rilascio del primo titolo abilitativo in attuazione della presente convenzione, e prima del ritiro del titolo stesso, fideiussione assicurativa, il cui valore sarà proporzionale alla quantità di Slp effettivamente richiesta, rilasciata da primaria Impresa di assicurazione che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile e la sua responsabilità entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta del Comune, senza possibilità di proporre eccezioni.

15.5 Il Soggetto Attuatore a misura della progressiva realizzazione delle opere oggetto delle obbligazioni garantite, potrà chiedere al Comune la graduale e proporzionale riduzione dell'importo della fideiussione, che l'Ente si impegna ad assentire previa certificazione dell'Ufficio Tecnico comunale ovvero del Tecnico collaudatore in corso d'opera per le opere.

15.6 Collaudate con esito positivo le opere di urbanizzazione, la garanzia fideiussoria sarà prontamente svincolata, previo versamento delle eventuali somme atte a compensare la differenza tra i costi effettivi delle opere realizzate a scomputo e gli oneri dovuti per l'urbanizzazione primaria e secondaria, come determinati al momento del rilascio dei titoli abilitativi a costruire.

ART. 16 - VARIANTI

16.1 Ai sensi dell'articolo 14, c. 12 della Legge Urbanistica Regionale 11 marzo 2005 n. 12, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

16.2 In ogni altra ipotesi, le varianti dello Strumento Urbanistico Attuativo che si rendessero necessarie, fermo restando il necessario consenso del Comune, saranno adottate ed approvate

secondo la procedura tipica d'approvazione dei piani attuativi, che tenga conto di quanto già realizzato. A tal fine la sottoscrizione della variante dovrà acquisire il consenso esplicito unicamente dei proprietari o aventi titolo delle parti di territorio interessato.

16.3 Le varianti che interessassero soltanto il contenuto della presente saranno approvate con un'unica deliberazione, senza la preventiva adozione, compresa la proroga dei termini.

Art. 17 SPESE DI ALLACCIAMENTO

17.1 Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire a propria cura e spese i lavori di allacciamento del fabbricato alle condotte di gas, elettricità, acqua e fognatura e tutti i necessari impianti imposti dagli Enti gestori, ivi compresa l'eventuale nuova cabina Enel, richiedendo agli Enti stessi le necessarie autorizzazioni.

Art. 18 SPESE CONTRATTUALI

18.1 Tutte le spese contrattuali e conseguenti, relative alla presente Convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 19 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

19.1 Il Soggetto Attuatore e il Comune dichiarano di rinunciare all'ipoteca legale, con esonero del conservatore del RR.II. da ogni responsabilità.

Art. 20 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

20.1 La presente Convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di stipulazione.

art. 21 REGOLARITA' URBANISTICA

21.1 Le parti dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente atto sotto la lettera ".....".

art. 22 CLAUSOLE FINALI

22.1 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 Varese, 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 P.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.

Letto, confermato e sottoscritto

Comune di Castellanza

Il Soggetto Attuatore Immobiliare San Patrizio Srl
