

Progettista:



Dott.Arch. Fiorenza Brugugnoli  
Via del Roccolo 23 bis,  
Busto Arsizio (VA)  
Tel: [REDACTED]  
Mail: [REDACTED]  
P.Iva: 01282990124

# COMUNE DI CISLAGO

## provincia di Varese

---

Oggetto:

**PIANO DI RECUPERO AMBITO B/SU1 4A**  
Via Cesare Battisti n°1357

---

Titolo:

Schema di convenzione.

---

Committente:

Girola s.r.l.  
Via Zara n° 137,  
Cislago (VA)  
P.Iva: 01975300128

---

Data:

Settembre 2017

Aggiornamenti:

Aprile 2018  
Agosto 2018  
Novembre 2018

---

Allegato:

B

## CONVENZIONE PER PIANO di RECUPERO IN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AMBITO BSU 1-SUB AMBITO 4A

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_  
in \_\_\_\_\_

Avanti a me \_\_\_\_\_ Notaio residente in \_\_\_\_\_ iscritto al Collegio  
Notarile di \_\_\_\_\_,

Tra \_\_\_\_\_  
il Comune di Cislago (nel seguito dell'atto: "Comune"), con sede in Cislago  
(VA), Piazza Enrico Toti,  
(C.F. 00308220128 - P.IVA 00308220128) qui rappresentato da \_\_\_\_\_,  
domiciliato per la  
carica in Cislago presso la Sede Comunale

e  
il seguente soggetto (nel seguito dell'atto: "Soggetto Attuatore")  
la Società GIROLA S.r.l. con sede in Cislago\_, via Zara 137\_ (Partita Iva e  
Codice Fiscale 01975300128 qui rappresentata da RENATO GIROLA  
domiciliato per la carica presso la sede della società Girola S.r.l.

in Cislago, Via Zara 137- il quale interviene alla stipula del presente atto in  
qualità di PRESIDENTE DEL C.d.A.

Detti comparenti della cui identità personale sono certo e che, avendo i requisiti  
di legge, rinunciano d'accordo e con il mio consenso all'assistenza dei  
testimoni stipulano la **presente convenzione urbanistica ai**  
sensi dell'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive  
modifiche ed integrazioni.

### Premesso

Che la Società GIROLA SRL è proprietaria delle seguenti aree in Comune di  
Cislago, distinte in C.T. / N.C.E.U. di detto Comune come segue:

foglio logico 1 fq.08 mappale 3593 sub- 501 graffato al mappale 6446 intero-  
mapp.3593 sub 664-615-596-29-9-

per una superficie complessiva di Mq.6.215,33 a verifica puntuale.

Che dette aree, in base al P.G.T. vigente, approvato con Delibera di Consiglio  
Comunale n°. 2 del 26.01.2011, ai sensi della Legge Regionale 12/2005,  
divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione  
Lombardia n°19/2011 serie avvisi e concorsi, sono disciplinate come segue:

• Ambito di Trasformazione **B/SU 1** per una superficie di mq **51.837,81 + 1.552,00\* = 53.389,81\***

come da certificato di destinazione urbanistica allegato sotto la lettera  
“\_\_\_\_\_”

Che l'art. 29 delle N.T.A. del P.G.T. vigente prevede per detto Ambito di  
Trasformazione l'attuazione tramite Piano Attuativo relativo all'intero A.T.

oppure l'attuazione per parti dello stesso A.T. nel rispetto di uno Schema Generale e Concordato, di attuazione delle direttive del Documento di Piano, o attraverso Piani Attuativi o attraverso interventi anche diretti a condizione che questi ultimi rispettino le condizioni di cui allo stesso art. 29.9.a) (allegato A) ed almeno una delle condizioni di cui all'art. 29.9.b) (allegato B);

Che su dette aree sono ammesse le seguenti destinazioni: **produttivo-commerciale e servizi;**

Che con Delibera di Consiglio Comunale n°3 del 30.03.2012 è stato approvato lo Schema Generale e Concordato di cui all'art. 29 delle N.T.A. del D.d.P.

Che con Delibera di Consiglio Comunale n°6 del 08.02.2016 è stato adottato il primo aggiornamento allo Schema Generale e Concordato di cui all'art. 29 delle N.T.A. del D.d.P.:

Che con delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 20.04.2016 è stato definitivamente approvato il primo aggiornamento allo Schema generale concordato ed è stato approvato lo schema di convenzione tipo per gli interventi diretti mediante Permesso di Costruire convenzionato o P.A. in attuazione dello Schema Generale e Concordato di cui sopra;

Che con delibera di Consiglio Comunale n°. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato determinato il valore delle aree di monetizzazione;

Che il Soggetto Attuatore del Sub Ambito BSU 1-4A individuato nello Schema Generale e Concordato ha presentato richiesta di approvazione Piano Attuativo prot. n°. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ costituito dai seguenti elaborati:

#### ELENCO ELABORATI

Tav.0 Estratto schema generale concordato; inquadramento urbanistico; individuazione grado di sostenibilità e sensibilità paesistica; Individuazione dei servizi.

Tav.1 Definizione e calcolo aree di proprietà; estratto mappa catastale e planimetria con divisione in subaltri; documentazione fotografica.

Tav.2 Destinazione d'uso; stato di fatto e di progetto; Sovrapposizione stato di fatto e progetto.

Tav.3 Individuazione e calcolo degli standard; individuazione aree in cambio di destinazione d'uso e calcolo oneri. Individuazione superficie di vendita.

Tav.4 Stato di fatto: prospetti e sezione.

Tav.5 Planimetria di progetto: aree esterne in cessione primaria e a standard, e aree esterne pertinenziali. Cronoprogramma.

Tav.6 Individuazione superficie drenante esistente; individuazione e calcolo superficie drenante in progetto.

Tav.7 Schema acque nere e bianche esistente e in progetto; schema reti tecnologiche e in progetto;

Tav.8 Particolare costruttivo parcheggio ad uso pubblico.

Tav.9 Calcolo aree a standard e parcheggi pertinenziali. Calcolo superficie coperta.

Tav.10 Estratto atto asservimento n°163606/22948 del 19.12.1997 e calcolo aree asservite.

Tav.11 Viste prospettiche.

Tav.12 Calcoli analitici SLP esistente.

All.A Relazione tecnico descrittiva.

All.B Schema di convenzione.

All.C Computo metrico estimativo.

All.D Relazione di impatto paesistico.

All.E Documentazione di proprietà e autocertificazione

All.F Studio sulla mobilità e analisi del traffico (allegato A).

Relazione sugli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani di mobilità e accessibilità trasportistica (allegato B).

All.G Richiesta autorizzazione commerciale.

All.H Relazione impatto acustico.

All.I Relazione geologica.

All.L Relazione raggiungimento obiettivi utilità pubblica. Relazione esplicativa delle opere di computo metrico estimativo

Che il PIANO ATTUATIVO (piano di recupero ai sensi della Legge 457/78) \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ prot. n°. \_\_\_\_\_ è stato predisposto in conformità alle previsioni del Piano del Governo del Territorio vigente ed in attuazione dello Schema Generale e concordato di cui sopra (art. 29.9 a) e b) e secondo le disposizioni della Legge Regionale n° 12/05;

Che il Piano Attuativo si configura quale PIANO DI RECUPERO di riqualificazione urbanistica con demolizione di edificio al mapp 3593 Sub.596-29-9 e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di parte del mapp. 3593 sub 501; cambio di destinazione d'uso e mantenimento della SLP complessiva dei mapp. 3593 sub 501 e sub. 666 come meglio illustrato negli elaborati grafici facenti parte integrante della Presente Convenzione.

Il Cambio di destinazione d'uso previsto con la sottoscrizione della presente convenzione verrà attuato a mezzo di idonei titoli abilitativi per gli interventi puntuali di demolizione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione o adeguamenti igienico-sanitari, accorpamenti o divisioni unità immobiliari e/o quanto altro necessario previo pagamento del contributo di costruzione se dovuto.

Il cambio di destinazione d'uso anche in assenza di opere a cui consegue un maggior carico urbanistico sarà soggetto al pagamento del contributo di

costruzione secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo per cambio d'uso.

In sede di richiesta dei puntuali titoli abilitativi verranno effettuate le verifiche igienico sanitarie e normative dovute ai sensi delle norme vigenti

**Tutto ciò premesso**

**Le parti convengono e stipulano quanto segue**

## **TITOLO I – DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 1) Richiamo delle premesse**

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente **atto**.

### **Art. 2) Soggetto Attuatore**

Il Soggetto Attuatore della presente richiesta di approvazione di Piano Attuativo\_ del \_\_\_\_\_ prot. n°.

è la Società **GIROLA SRL**e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

### **Art. 3) Garanzia relativa ai titoli di proprietà**

Il Soggetto Attuatore garantisce che i beni sopra descritti sono di sua piena proprietà e disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento o di prelazione a favore di terzi.

### **Art. 4) Esecuzione del programma**

L'attuazione del Piano di Recupero \_\_\_\_\_ prot. n°. \_\_\_\_\_ è disciplinata dai criteri operativi che seguono unitamente a quanto prescritto nella documentazione dello Schema Generale e Concordato e negli elaborati del progetto indicati nella premessa.

In particolare con la firma della convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di accettare tutte le prescrizioni normative di cui al capitolo n° 8 dello Schema Generale e Concordato.

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a procedere all'utilizzazione edificatoria ed all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi in conformità alle previsioni della presente convenzione e con gli strumenti previsti dalle vigenti Leggi (Permessi di costruire, o altro titolo equivalente), all'uopo predisponendo specifici progetti esecutivi in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni degli elaborati tecnici e progettuali del PIANO DI RECUPERO convenzionato n°. \_\_\_\_\_ prot. n°. \_\_\_\_\_, a partire dalla data di validità del presente atto e secondo le

disposizioni contenute nello Schema Generale concordato di attuazione del P.G.T. vigente e nel Regolamento Edilizio del Comune di Cislago, nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

I PdC o altro titolo abilitativo verranno richiesti anche per fasi e tempi successivi e potranno riguardare anche singole parti degli edifici.

Contestualmente alla presentazione del primo titolo abilitativo per la realizzazione di interventi edilizi verrà presentato PdC o altro titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla sistemazione degli ingressi e dei parcheggi pubblici, oltre alla quota di parcheggi pertinenziali relativi alla SLP oggetto di richiesta.

Con la richiesta del secondo titolo abilitativo verranno presentati progetti esecutivi per il completamento dei parcheggi pertinenziali ad esclusione dell'area indicata con la lettera A nella planimetria di cui alla tavola n° 5.

Le opere relative all' area di cui sopra, contrassegnata con la lettera A saranno terminata contestualmente con la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della parte di edificio di cui al mapp 3593. sub 501 (parte), pena l'inagibilità della stessa parte di edificio.

Al momento della ultimazione del primo intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, dovranno già essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree cedute od asservite all'uso pubblico e gli allacciamenti ai pubblici servizi alle stesse afferenti, fatto salvo quanto sopra esposto in merito all'area contrassegnata con la lettera A.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti è da ritenersi necessario presupposto alla presentazione della SCIA di agibilità delle singole porzioni di edifici ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

In fase di esecuzione potranno essere apportate, le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano di Recupero, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

Sono ammessi, senza necessità di modifica alla presente convenzione, accorpamenti o frazionamenti delle unità, anche commerciali purchè la SV (superficie di vendita) complessiva non superi il limite di Mq.1627,80 Mq. anche organizzata in forma di centro commerciale.

## 5) Utilizzazione edificatoria

I dati quantitativi dell'intervento sono di seguito elencati:

Superficie territoriale (ST): 6.215,33 mq a rilievo

Superficie lorda di pavimento (SLP): 3.926,52,00 mq di cui: mq 3.520,39 destinati a servizi/terziario/commerciale e mq.406,13 destinati a produttivo.

**Superficie di vendita (SV) complessiva massima attuabile Mq. 1.627,80 Si precisa che la SV da realizzarsi nell'edificio contrassegnato con il subalterno 664 è calcolata in misura ridotta (1/8) in quanto destinata alla vendita di merci ingombranti.**

#### **Art. 6) Standard dovuti**

1-In relazione ai disposti della legge regionale n°. 12/2005, oltre alle disposizioni di cui alle NTA Vigenti, a fronte dell'utilizzazione edificatoria di cui all'articolo precedente, sono calcolate le seguenti quantità di standard minimo, **Standard minimo mq 2.880,78 di cui:**

**2.816,31mq per terziario e commerciale**

**64,47 mq per industria ed artigianato**

Di cui il 50% minimo da destinarsi a parcheggi da reperire sul posto.

#### **2-Aree a standard reperite**

Vengono reperiti sul posto **mq 1.339,13** mq per aree a standard destinate a parcheggi (tinteggiate in colore blu **come da tavola 3**)

Oltre a **Mq. 356,19** destinate a parcheggi come da asservimento già effettuato con atto 163606/22948 del 19.12.97 Notaio Chiambretti (evidenziate in tinta rossa come da tav. 10)

Per un totale di mq. **1.695,32 maggiore di Mq. 1.440,39** (standard minimi di legge)

#### **3-AREE per parcheggi di pertinenza reperite (urbanizzazioni di pertinenza Legge 122/89)**

Vengono reperiti **mq 1.708,97** per aree private destinate a parcheggi minore della quantità **dovuta pari a mq. 1.765,81 (Tab. 1 tav. 3)**

**Di cui mq 1.587,55 reperite (evidenziate in tinta rossa come da tavola 3) e mq. 121,42** da asservimento già effettuato con atto 163606/22948 del 19.12.97 notaio Chiambretti. (evidenziate su tav. 10 in tinta blu).

Essendo la quantità di aree reperite inferiore alla quantità di aree dovute, vengono monetizzate aree per Mq. 56,84, corrispondenti a numero due parcheggi per un importo totale di monetizzazione pari ad **€ 10.256,75** (ved.tab.1).

#### **Art. 7) asservimento di aree ad uso pubblico- cessioni e monetizzazioni**

##### **Asservimento all'uso pubblico**

In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo 6.1 in merito allo standard minimo, il Soggetto Attuatore asserve all'uso pubblico contestualmente alla firma del presente atto, senza corrispettivo in denaro e senza qualsivoglia altra pretesa a tale titolo, le aree per standard aventi una superficie di **1.339,13 mq. (evidenziate in tinta blu sulla tavola n.3 e come verifiche da tav. 9)**

## Cessione di aree

Con la sottoscrizione della presente vengono cedute a titolo gratuito al Comune di Cislago le aree destinate ad ampliamento sede stradale per mq. 132,11 evidenziate in tinta gialla per ampliamento via C. Battisti (**come da planimetria tavola 3**).

Il Soggetto Attuatore garantisce sin d'ora la provenienza delle aree oggetto della presente clausola e la loro libertà da servitù, pesi, ipoteche, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in genere, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica previsti per ognuna di esse, nonché l'avvenuta eventuale bonifica o messa in sicurezza, prima della utilizzazione edificatoria e della loro utilizzazione ad uso pubblico.

## Monetizzazioni

1. Essendo la somma delle aree asservite ad uso pubblico a titolo di standard a parcheggi di Urbanizzazione primaria, pari al 50% delle aree totali dovute quali aree a standard complessive, il Soggetto Attuatore si obbliga a versare a titolo di monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, la somma di €. 129.635,10 pari a mq 1.440,39 X € 90,00/mq, quale superficie corrispondente allo standard di urbanizzazione secondaria dovuto con le modalità di dilazione previste dal Comune con deliberazione Giunta Comunale n° 176 del 07.09.2017

Le somme dovute saranno così versate:

30% pari ad **€ 38.890,53** contestualmente alla firma della presente convenzione con assegno circolare numero.... Emesso dalla Banca... oppure come da ricevuta versamento alla tesoreria comunale n° del..

30% entro 12 mesi dalla data del versamento del primo acconto e garantiti da apposita fidejussione

20% entro 24 mesi dalla data del versamento del primo acconto e garantite da apposita fidejussione

20% entro 36 mesi dalla data del versamento del primo acconto e garantite da apposita fidejussione

come da art.11 della presente Convenzione.

Entro la data di ultimazione lavori dei singoli interventi, se anteriore ai termini sopra indicati, dovrà comunque essere corrisposto l'intero importo delle monetizzazioni.

2. Essendo la quantità di aree reperite ai fini della Legge 122/89 inferiore alla quantità di aree dovute, vengono monetizzate aree per Mq. 56,84, corrispondenti a numero due parcheggi per un importo totale di monetizzazione pari ad **€ 10.256,75**. con assegno circolare numero.... Emesso dalla Banca... oppure come da ricevuta versamento alla tesoreria comunale n° del..

## **Art. 8- Manutenzione e custodia delle aree asservite ad uso pubblico**

Le aree asservite rimangono in possesso e custodia al Soggetto Attuatore quali aree di cantiere sino al collaudo delle opere di urbanizzazione su di esse previste.

Dopo il favorevole collaudo delle opere le aree resteranno in possesso e custodia del soggetto attuatore quali aree asservite all'uso pubblico.

La manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria per la buona conservazione delle aree asservite ad uso pubblico rimarrà a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa anche dopo l'avvenuto collaudo ed apertura all'uso pubblico.

Il Soggetto Attuatore potrà installare una sbarra che limiti l'accesso alle aree asservite ad uso pubblico al di fuori degli orari degli orari di apertura delle attività insediate negli immobili oggetto della presente Convenzione, previ accordi con il Comune di Cislago sulle fasce orarie, e fatta salva la facoltà del Comune di chiedere successivamente, per motivi di pubblico interesse, la modifica di tali orari.

## **Art. 9-Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1-Non sono previste per il comparto BSU1 sub-ambito 4A opere di urbanizzazione secondaria.

### **2-Opere di urbanizzazione primaria e relativo collaudo**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal piano di recupero, dagli elaborati concernenti le opere di urbanizzazione e dalla previsione di massima di spesa, nonché a quanto sarà previsto dai progetti esecutivi e dai relativi computi metrici estimativi, che saranno assentiti con Permesso di Costruire gratuito o con altro titolo abilitativo, le seguenti opere, tutte riportate nelle tavole sopra citate.

#### *Opere di urbanizzazione primaria*

- *Realizzazione di parcheggi pubblici*
- *Illuminazione parcheggi pubblici*
- *Nuova cabina Enel*
- *Completamento rete fognaria parcheggi pubblici*

Dette opere, meglio identificate **nelle tavole 5-7-8** e negli elaborati sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore che si impegna, per sé e suoi aventi causa, ad eseguirle secondo i citati schemi progettuali.

I progetti esecutivi delle opere sopra descritte (opere di urbanizzazione primaria) saranno predisposti a cura e spese del Soggetto Attuatore, secondo i disposti del D.lgs 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni e relativi

regolamenti di attuazione, in accordo con il Comune, secondo criteri di qualità e la loro esecuzione avverrà sotto la vigilanza del Comune che potrà istituire a propria cura e a spese del soggetto attuatore, un organo di vigilanza sia per la validazione dei progetti sia per la verifica in fase esecutiva.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, funzionali agli interventi di trasformazione urbanistica è disciplinata dall'art. 16, comma 2-bis del DPR n. 380/2001 (d.lgs. 50/2016- art.20 -d.lgs 56/2017). Le opere potranno essere eseguite senza l'osservanza delle regole di evidenza pubblica per la scelta dell'appaltatore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 80 in materia di requisiti dell'appaltatore.

Dette opere, il cui importo, secondo gli allegati computi metrici estimativi redatti nel rispetto dei listini vigenti ed a spese del Soggetto Attuatore, ammonta ad **€ 129.055,03 (centoventinove mila zero cinquacinq/zero tre)** per le opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

A norma dell'art. 36-2b NTA la somma di riferimento a scomputo viene ridotta ad €.103.244,02.

Le eventuali variazioni in aumento di dette opere non saranno ammesse a scomputo oneri.

In caso di riduzione dei citati importi per opere di urbanizzazione, saranno ammesse a scomputo oneri, solo le opere effettivamente realizzate.

L'importo delle opere di urbanizzazione effettivamente eseguite dal Soggetto Attuatore dovrà essere documentato con la presentazione di copia del contratto di appalto dei lavori e delle fatture quietanzate dall'esecutore.

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire entro i termini di validità dei permessi di costruire o di altro titolo abilitativo garantendo in ogni caso l'esecuzione anticipata funzionale per garantire l'agibilità degli edifici o di parti di edifici in progetto e previsti dai Permessi di costruire o altro titolo abilitativo che saranno richiesti.

Le opere dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni date dal Comune e collaudate (con collaudo in corso d'opera) a spese del Soggetto Attuatore da un tecnico abilitato incaricato dal Comune.

Il collaudo dovrà avvenire, anche per lotti funzionali, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta ultimazione.

In caso di inerzia dell'Amministrazione in merito al collaudo, previo atto di messa in mora da parte del Soggetto Attuatore e dopo l'inutile decorso di un ulteriore termine di 60 giorni, potranno essere presentate le SCIA di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01 S.m.i.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese dello stesso escutendo nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti la/le fidejussioni, quando esso non abbia provveduto tempestivamente alla loro esecuzione ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

Nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria fino alla loro consegna, il titolo giuridico in base al quale il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa deterrà le relative aree sarà di "possesso precario".

#### **Art. 10) Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle comunali vigenti, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n°. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ammontano complessivamente ad **€ 92.677,95** di cui:

- **oneri per urbanizzazione primaria € 29.562,06**

- di cui per Cambio destinazione d'uso mq.  $1.841,58 \times € 12,38 / \text{mq} = € 22.798,76$

-di cui per cambio destinazione in ristrutturazione Mq.  $263,10 \times € 9,19/\text{mq} = € 2.421,38$

-di cui per oneri di ristrutturazione **€. 563,45** (per produttivo) e **€. 3.778,47** (per servizi)

Il Soggetto Attuatore, in riferimento agli oneri sopra calcolati pari ad un totale di **€ 29.562,06** ed alle opere a scompto di cui al precedente articolo pari ad un totale di **€ 103.244,02** nulla deve al Comune quale conguaglio per opere di urbanizzazione primaria.

- **oneri per urbanizzazione secondaria € 63.115,89**

- di cui per cambio destinazione d'uso mq  $1.841,58 \times € 27,20/\text{mq} = € 50.090,98$

- di cui per cambio destinazione in ristrutturazione **mq 263,48 x 17,92/mq = € 4.721,56**

-di cui per ristrutturazione **€ 935,55** (produttivo) e **€ 7.367,81** (servizi)

Il Soggetto Attuatore, in riferimento agli oneri sopra calcolati pari ad un totale di **€ 92.677,95** di cui **€. 29.562,06** per oneri di urbanizzazione primaria ed **€ 63.115,89** per oneri di urbanizzazione secondaria ed alle opere a scompto di cui al precedente articolo pari ad un totale di **€ 129.055,03 ridotta ad € 103.244,02** nulla deve al Comune quale conguaglio per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'ammontare degli oneri è stato calcolato sulla base delle vigenti tabelle e verrà aggiornato al momento della richiesta dei titoli abilitativi; qualora la cifra risultante dovesse superare l'ammontare delle opere di urbanizzazione, al netto della riduzione prevista dall'art. 36-2b delle NTA del P.G.T., il Soggetto Attuatore si impegna a versare la differenza mentre nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scompto dovessero risultare di costo superiore a quello degli oneri.

#### **Contributo per costo di costruzione**

Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°. 380, è altresì tenuto a versare al Comune di Cislago all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e secondo i modi ed i termini vigenti nel Comune, il contributo sul costo di costruzione calcolato sulla base di computi metrici estimativi ove previsto dalle norme vigenti.

#### **Art. 11) Garanzie fidejussorie**

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli il Soggetto Attuatore all'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune di Cislago le seguenti polizze fidejussorie assicurative "a prima richiesta", rilasciate da primaria compagnia d'assicurazione:

- polizza fidejussione per **€ 129.055,03 + IVA 10%** in corrispondenza degli impegni assunti all'art.10 pari al valore delle opere di urbanizzazione primaria e di durata pari a quella del Piano di Recupero.

La fideiussione sarà svincolata, proporzionalmente al completamento delle opere, a seguito dell'approvazione dei relativi atti di collaudo. In caso di mancata tempestiva esecuzione delle opere di cui al precedente art. 9 delle opere ordinate dal collaudatore, e dopo opportuna diffida ad adempiere, nel termine perentorio di 90 giorni, il Comune provvederà d'ufficio avvalendosi della suddetta garanzia fideiussoria nei termini di legge.

- polizza fidejussione per **€ 90.744,57** oltre interessi legali e con scadenza nel semestre successivo al termine di versamento a garanzia dell'adempimento di quanto previsto al precedente art. 7-monetizzazioni- punto 1 per il pagamento dilazionato degli importi dovuti quale monetizzazione, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente alla firma della presente convenzione e con le modalità di dilazione concesse dal Comune con delibera GC. n.176 del 07.09.2017.

Tutte le fidejussioni saranno soggette a rinnovo automatico fino alla concorrenza del capitale indicato e fino al momento della liberazione della garanzia da parte del Comune. Le fideiussioni sono soggette a svincolo proporzionale in riferimento alle obbligazioni già assolte.

Tutte le fidejussioni di cui sopra sono da intendersi a prima richiesta. Il pagamento delle somme dovute sarà effettuato entro il termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 del C.C., la Società non godrà del beneficio della preventiva escusione del Contraente.

La Società Assicuratrice inoltre rinunzia ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 del C.C.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficaci tali polizze / fidejussioni fino all'integrale assolvimento degli obblighi cui esse si riferiscono.

## **TITOLO II – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 12) Vincoli d'inedificabilità**

Il Soggetto Attuatore s'impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree private indicate nella tavola di **Azzonamento del Piano attuativo oggetto di convenzione**.

### **Art. 13) Condizioni per Il rilascio dei Permessi di Costruire o per l'efficacia di altro titolo abilitativo**

Il rilascio dei Permessi di Costruire, ovvero l'efficacia di altro titolo abilitativo per le opere edilizie previste dalla presente convenzione è subordinato alla dimostrazione da parte dei richiedenti del rispetto di tutte le disposizioni, statali, regionali e comunali vigenti in materia di scarichi nella fognatura, nei corsi d'acqua e nel sottosuolo, e dei regolamenti di igiene vigenti.

Dovranno essere inoltre rispettate tutte le disposizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico ed acustico e di illuminamento di cui alla Legge Regionale 27 marzo 2000 n°. 17, e della L.R. 31 del 5/10/2015.

### **Art. 14) Durata della convenzione**

La durata della convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge 7 agosto 1967 n° 765, è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

### **Art. 15) Spese**

Tutte le spese per il collaudo tecnico e amministrativo delle opere, i diritti di rogito per la stipulazione dell'atto e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

### **Art. 16) Obblighi in caso di successione**

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Programma di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, dovrà trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.

Sia nell'ipotesi d'alienazione dell'intero sub-ambito, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, il Soggetto Attuatore ed i suoi successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo resterà comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune.

Il Comune fa sin d'ora espressa riserva d'azione ai sensi dell'art. 1274 c.c.

### **Art. 17) Efficacia delle obbligazioni**

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci per il Soggetto Attuatore e per i loro successori o aventi causa, mentre diverranno efficaci per il Comune di Cislago soltanto dopo la stipulazione della presente convenzione.

### **Art. 18) Trascrizione**

La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del Soggetto Attuatore.

### **Art. 19) Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile**

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia. La presente convenzione potrà essere integrata e/o precisata in sede notarile, senza necessità di ulteriori e precedenti approvazioni, per tutto ciò che attiene alla identificazione catastale delle aree e/o puntualizzazioni di clausole e condizioni patrimoniali e fiscali a richiesta del Notaio rogante.

### **Art 20) Trattamento fiscale**

Si chiede l'applicazione di ogni favorevole beneficio fiscale e, in particolare dell'art. 20, della legge 28.01.1977, n. 10, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio di Permessi di Costruire.

### **Art 21) Certificato di destinazione urbanistica**

In ottemperanza al disposto dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°. 380 si allega al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_ " il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree di cui alla presente convenzione rilasciato dal Comune di Cislago.

Letto, confermato e sottoscritto.

Cislago, li \_\_\_\_\_ data di protocollo

### **Elenco elaborati**

Tav.0 Estratto schema generale concordato; inquadramento urbanistico; individuazione grado di sostenibilità e sensibilità paesistica; Individuazione dei servizi.

Tav.1 Definizione e calcolo aree di proprietà; estratto mappa catastale e planimetria con divisione in subaltri; documentazione fotografica.

Tav.2 Destinazione d'uso; stato di fatto e di progetto; Sovrapposizione stato di fatto e progetto.

Tav.3 Individuazione e calcolo degli standard; individuazione aree in cambio di destinazione d'uso e calcolo oneri. Individuazione superficie di vendita.

Tav.4 Stato di fatto: prospetti e sezione.

Tav.5 Planimetria di progetto: aree esterne in cessione primaria e a standard, e aree esterne pertinenziali. Cronoprogramma.

Tav.6 Individuazione superficie drenante esistente; individuazione e calcolo superficie drenante in progetto.

Tav.7 Schema acque nere e bianche esistente e in progetto; schema reti tecnologiche e in progetto;

Tav.8 Particolare costruttivo parcheggio ad uso pubblico.

Tav.9 Calcolo aree a standard e parcheggi pertinenziali. Calcolo superficie coperta.

Tav.10 Estratto atto asservimento n°163606/22948 del 19.12.1997 e calcolo aree asservite.

Tav.11 Viste prospettiche.

Tav.12 Calcoli analitici SLP esistente.

All.A Relazione tecnico descrittiva.

All.B Schema di convenzione.

All.C Computo metrico estimativo.

All.D Relazione di impatto paesistico.

All.E Documentazione di proprietà e autocertificazione

All.F Studio sulla mobilità e analisi del traffico (allegato A).

Relazione sugli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani di mobilità e accessibilità trasportistica (allegato B).

All.G Richiesta autorizzazione commerciale.

All.H Relazione impatto acustico.

All.I Relazione geologica.

All.L Relazione raggiungimento obiettivi utilità pubblica. Relazione esplicativa delle opere di computo metrico estimativo

