

**COMUNE DI CASTELLANZA**  
**(Provincia di Varese)**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "ATU 1F" IN VARIANTE AL PGT VIGENTE**  
**SITO IN VIA BETTINELLI - 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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), 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";

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, della società

**CANTONI I.T.C. SPA**

(di seguito "soggetto attuatore"), con sede in Milano, Corso di Porta Romana n. 3, Codice Fiscale 01617860158

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**

- la società Cantoni I.T.C. SpA dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate, aventi estensione territoriale complessiva pari a mq. 17.830, catastalmente identificato al foglio 207 con i mappali nn. 254, 3079, 5113, al foglio 209 con i mappali 255, 256, 257 e 258. Conseguentemente la stessa dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- dal punto di vista urbanistico, il compendio immobiliare di che trattasi è ricompreso nel vigente PGT comunale (definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 19.3.2010, successivamente rettificato giusta deliberazione di C.C. n. 25 del 2.7.2010 - BURL n. 34 del 25.8.2010, modificato con deliberazione di C.C. n. 13 del 22.03.2013 – BURL n. 25 del 19.06.2013,

deliberazione di C.C. n. 54 del 17.12.2013 – BURL n. 5 del 29.01.2014, deliberazione di C.C. n. 38 del 23.06.2014 – BURL n. 36 del 03.09.2014) in Ambito di Trasformazione Urbanistica, disciplinato dalla Scheda ATU1F del Documento di Piano, che ne regola la trasformazione e la riqualificazione;

- l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano Attuativo convenzionato e quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380 del 2001;
- sull'area gravano i seguenti vincoli di natura ambientale:
  - vincolo paesaggistico-ambientale art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/2004;
  - classi di fattibilità idraulica con consistenti limitazioni: classi di rischio idraulico R4 (molto elevato), R3 (elevato), R1-R2 (moderato-medio);
  - classi di fattibilità geologica 3a, 3b (fattibilità con consistenti limitazioni), 4a, 4b (fattibilità con gravi limitazioni);
  - limite di fascia fluviale definito dal PAI: fascia B di progetto, parte della zona è interdetta all'edificazione (entro 10 m dall'alveo di piena RD 523/1904 art. 96).
- in relazione al suddetto compendio ed in rapporto al regime urbanistico impresso al medesimo dalla sopra richiamata scheda d'Ambito ATU 1F del Documento di Piano, la società CANTONI I.T.C. SPA ha versato in atti del Comune di Castellanza (con nota prot. n. 15728/2015 del 10.9.2015) proposta di pianificazione attuativa da approvarsi in variante al vigente PGT (secondo quanto disposto dall'art. 8, comma 4 della LR 12/2005, mediante ricorso alle modalità procedurali di cui all'art. 14, comma 5, della medesima LR 12/2005 e s.m.i.), consistente nella suddivisione dell'ATU 1F in due ambiti, ATU 3F e ATU 2F, quest'ultimo oggetto del Piano Attuativo disciplinato dalla presente convenzione, proposta di variante fatta propria dal Consiglio Comunale con le deliberazioni di seguito riportate.
- La pianificazione attuativa qui disciplinata è finalizzata a dar corso all'allocazione di edifici a destinazione commerciale (per attività commerciali fino alla media struttura di vendita con un massimo di mq 2.500 di superficie di vendita), terziaria e residenziale dal dimensionamento complessivo di mq. 7.130,00 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, in conformità alle previsioni contenute nella relativa scheda d'Ambito ATU2F del documento di Piano del PGT vigente, così come modificato con la deliberazione di approvazione della variante n. .... del ..... di seguito riportata, nei termini che seguono:

<u>Estensione dell'ambito di intervento</u>	mq. 17.830
<u>Superficie fondiaria</u> mq 17.830-418,45 (urbanizzazione 1 <sup>^</sup> in cessione)=	mq. 17.411,55
<u>SLP massima ammissibile</u> mq 17.830 x 0,4 =	mq. 7.132
<u>SLP in progetto</u>	mq.7.130 < 7.132 mq.

destinazioni d'uso = commerciale (per attività commerciali fino alla media struttura di vendita), terziario, residenziale

Superficie netta di vendita fino a mq. 2.500,00

Superficie coperta massima ammissibile (2/3 della sup. ATU 2F) mq 11.886

Superficie coperta in progetto mq 5.535

Fabbisogno aree a standard

- destinazione commerciale (100% slp) mq 4.670
    - di cui la metà da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico mq 2.335
      - in progetto  $1.414+1.058$  (ved. tav. 6)= mq 2.472 > 2.335
      - da monetizzare  $4.670-2.472=$  mq 2.198
  - destinazione terziario (100% slp) mq 1.000
  - destinazione residenziale (18 mq/ab per 150 mc/ab) mq 540
    - totale destinazione terziario/residenziale mq 1.540
      - di cui la metà da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico mq 770
        - in progetto  $290+544$  (ved. tav. 6) = mq 834 > 770
        - da monetizzare  $1.540-834 =$  mq 706
- Totale dotazione aree a standard necessari mq  $4.670 + 1.540 =$  mq 6.210
- in progetto mq  $2.472 + 834 =$  mq 3.306
- da monetizzare mq  $2.198 + 706 =$  mq 2.904

Aree in cessione per urbanizzazione primaria mq 418,45 + 601,00= mq 1.019,45 (ved. tav. 6)

Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali

dest. commerciale mq  $4.070 \times 4,50 = 18.315$  mc

mq  $600 \times 3,00 = 1.800$  mc

dest. Terziario mq  $1.000 \times 3,00 = 3.000$  mc

dest. Residenziale mq  $1.460 \times 3,00 = 4.380$  mc

Totale 27.495 mc x 10% = mq 2.750

Dotazione parcheggi privati pertinenziali mq  $1.572+1287$  (ved. tav. 6) = mq 2.859 > 2.750

Fabbisogno superficie a verde drenante mq  $570+1.650+909$  (ved. tav. 5)= mq 3.129

Dotazione superficie a verde drenante mq  $1.639 + 3.655$  (ved. tav. 6)= mq 5.294 > 3.129

Altezza massima ammissibile m 15,00

Altezza edificio in progetto m 15,00

#### **DATO ATTO CHE**

- a seguito di positivo esperimento (in ossequio a quanto disposto dall'art. 4, commi 2 e 2ter, della LR 12/2005 e s.m.i., nonché dal paragrafo 2.1 dell'Allegato 1a alla D.G.R. 10 novembre 2010 n. 9/761) di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del prospettato intervento - avviato con deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 15/10/2015 e concluso con il provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS, emesso in data 10/12/2015 prot. 22105, dall'Autorità

Competente, dott.ssa Isabella Ramolini, d'intesa con l'Autorità Procedente, arch. Antonella Pisoni, 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 vigente PGT;

- il Piano Attuativo, adottato nei termini di cui sopra, consta dei seguenti elaborati:
  - Allegato "A" – Variante al Documento di Piano: scheda ATU2F ed elaborati grafici;
  - Allegato "B" – individuazione fabbricati in demolizione e relativa stima
  - Relazione illustrativa;
  - Relazione paesistica;
  - Relazione tecnica opere di urbanizzazione;
  - Computo metrico estimativo opere a scomputo – realizzazione rotatoria, pista ciclo-pedonale;
  - Stima del traffico indotto;
  - Relazione geotecnica;
  - Approfondimento sismico di secondo livello;
  - Asseverazione geologo Allegato 15 alla DGR del 30/11/2011 n. 2616;
  - Schema di convenzione e Regolamento d'uso;
  - Provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS;
  - Tav. 1 – Planimetria generale - estratto catastale, estratto PGT;
  - Tav. 2 – Planimetria generale - delimitazione ambiti ATU1F;
  - Tav. 3 – Planimetria generale - perimetrazione sub-ambiti, delimitazione massime sagome di ingombro;
  - Tav. 4 – Planimetria generale - stato di fatto, sovrapposizioni demolizioni/nuove costruzioni;
  - Tav. 5 – Planimetria generale - proposta progettuale, verifiche planovolumetriche, standards, destinazioni;
  - Tav. 6 – Planimetria generale – esemplificazione superficie standards, verde drenante;
  - Tav. 7 – Sezioni - indicazione livelli terreno;
  - Tav. 8 – Immagini virtuali renderizzate;
  - Tav. 9 – Rotatoria - Pianta di progetto, sovrapposizione, profilo altimetrico, sezione tipica;
  - Tav. 10 – Pista ciclabile – planimetria di progetto, profilo altimetrico, sezioni;
  - Tav. 11 – Planimetria della rete acquedotto – particolare pozzetti, scavi;
  - Tav. 12 – Planimetria della rete fognaria – schema impianto trattamento acque;
  - Tav. 13 – Planimetria della rete elettrica – illuminazione, schema lampioni, sezioni;
  - Tav. 14 – Planimetria della rete telefonica, linea gas, sezioni tipiche;
  
- 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, segnalando 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**

1. Tutte le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Per quanto non previsto e regolato dalla presente Convenzione, le parti convengono di fare riferimento alla normativa vigente in materia edilizia ed urbanistica.
6. 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**

1. 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 - già ricomprese dal Documento di Piano del vigente PGT comunale in Ambito di Trasformazione Urbanistica ATU1F 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 Trasformazione Urbanistica ATU2F, disciplinato dalla relativa scheda del Documento di Piano.
2. 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.
3. In particolare, il soggetto attuatore - società Cantoni ITC S.p.A. - 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 Documento di Piano correlata al medesimo Piano Attuativo, nonché secondo le previsioni degli elaborati ivi allegati, depositati presso l'Ufficio tecnico comunale.
4. 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**

1. 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.
2. 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.
3. La realizzazione degli edifici oggetto del presente strumento di pianificazione attuativa dovrà essere ultimata, 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 dei parcheggi ad uso pubblico (standards urbanistici) e degli interventi urbanizzativi previsti nel Piano attuativo, cui la presente convenzione accede.

4. 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 planovolumetriche 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**

1. 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. 418,45 nonché la pista ciclo-pedonale avente superficie pari a mq 398,00 come rappresentato nella tav. 6 allegata al Piano Attuativo.
2. 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)**

1. Ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a della LR 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, 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 4.670
di cui la metà da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico	mq 2.335
in progetto	1.414+1.058= mq 2.472 > 2.335
da monetizzare	4.670-2.472= mq 2.198
- destinazione terziario (100% slp)	mq 1.000
- destinazione residenziale (18 mq/ab per 150 mc/ab)	mq 540
totale destinazione terziario/residenziale	mq 1.540
di cui la meta' da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico	mq 770
in progetto	290+544= mq 834 > 770
da monetizzare	1.540-834= mq 706
Totale dotazione aree a standards necessari	mq 4.670 + 1.540 = mq 6.210
in progetto	mq 2.472 + 834 = mq 3.306
da monetizzare	mq 2.198 + 706 = mq 2.904

2. In attuazione di tali obblighi, le parti stipulanti si danno reciprocamente atto che il Piano Attuativo prevede la costituzione di dotazioni di standards a parcheggi ad uso pubblico per complessivi mq. 3.306. La rimanente parte di area standards pari a mq 2.904, fino alla concorrenza della superficie necessaria come sopra calcolata in mq. 6.210, verrà monetizzata secondo le modalità di cui al successivo art. 12, assolvendo in tal modo all'obbligo previsto all'art. 46 c. 1 lett. a) della LR 12/2005.

3. 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. 6bis – AREE SOGGETTE A SERVITU' DI PUBBLICO PASSAGGIO**

1. Al fine di rendere autonomi gli accessi agli esercizi commerciali, il soggetto attuatore costituisce a carico dell'area rappresentata con campitura di colore Rosso Magenta e Blu sulla tavola n. 6 allegata al piano attuativo, per una superficie pari a mq 1.077 (mq 510+567) ed a vantaggio del Comune che accetta, una servitù perpetua di pubblico passaggio. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tale area rimane in capo al soggetto attuatore, il quale si impegna a mantenerla pulita e in buono stato.

#### **ART. 7 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. 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. 45, comma 1, L. 214/2011 - 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 e viabilità connessa su via Bettinelli per un valore (così come accertato dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo) pari ad € 110.262,03;
  - b) pista ciclo-pedonale in asfalto colato interna all'area di intervento, per un importo stimato di € 100.777,49.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che solo le opere di urbanizzazione primaria di cui alle precedenti lettere a) e b) formeranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione a tale titolo dovuti. Ciò precisato e tenuto conto del fatto che il complessivo importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ammonta ad € 546.554,40 (commerciale mq 4.670 x €/mq. 86,12 = € 402.180,40 terziario mq 1.000 x €/mq 86,12 = € 86.120,00 residenziale mq 1.460 x 3 x 13,30 €/mq= 58.254,00) e che l'importo deducibile a scomputo è pari ad € 211.039,52, il soggetto attuatore si impegna a corrispondere direttamente all'Ente, all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi, l'importo pro quota ad essi spettante per l'importo complessivo di € 335.514,88 (€ 546.554,40 [oneri di urbanizzazione primaria dovuti] - € 211.039,52 [valore di realizzazione della rotatoria e pista ciclabile a scomputo] = € 335.514,88). Nel caso in cui si ottenessero dei finanziamenti pubblici per la realizzazione della pista ciclopedonale, l'operatore si impegna a versare interamente la quota degli oneri di urbanizzazione primaria, senza operare alcuno scomputo.
3. Oltre alle opere indicate al precedente comma 1, il soggetto privato attuatore si impegna, altresì, a realizzare - a propria cura e spese e a titolo di opere di urbanizzazione secondaria - parcheggi privati ad uso pubblico, comprensivi di fognatura, pubblica illuminazione, sistemazione aree a verde e segnaletica, con contestuale assunzione dell'impegno, in capo al medesimo soggetto privato attuatore, di assicurarne la manutenzione ordinaria e straordinaria, tenendo esente

l'Amministrazione comunale da qualsivoglia onere in tal senso, così come disciplinato nel Regolamento d'uso sopra citato e allegato al presente atto.

4. Quanto agli oneri di urbanizzazione secondaria, il cui importo ammonta ad € 479.829,60 (commerciale mq 4.670 x €/mq. 64,58 = € 301.588,60 terziario mq 1.000 x €/mq 64,58 = € 64.580 residenziale mq 1.460 x 3 x 25,95 = 113.661,00) le parti si danno reciprocamente atto che il soggetto attuatore provvederà a corrispondere all'Amministrazione comunale di Castellanza il relativo importo all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi pro quota ad essi spettante, senza operarne scomputo alcuno.
5. L'acquisizione dei pareri e degli assensi necessari alla realizzazione delle opere tutte di cui al presente articolo è onere esclusivo del soggetto attuatore.
6. 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.
7. Ulteriormente, il soggetto attuatore si impegna a corrispondere - nei termini e con le modalità di cui all'art. 48, comma 7, LR 12/2005 e s.m.i. - al Comune di Castellanza il contributo afferente il costo di costruzione relativo agli interventi edificatori, da calcolarsi, nel dettaglio, in sede di rilascio dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione degli interventi.

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

1. Il soggetto attuatore si impegna a cedere, con la sottoscrizione del presente atto, le aree per urbanizzazioni primarie indicate al precedente art. 5.
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. Alle cessioni di cui al precedente comma 1 si darà luogo con apposito e separato atto pubblico, alla cui stipulazione le parti provvederanno entro tre mesi dal collaudo finale delle opere da realizzarsi sulle predette aree e superfici in cessione. In tale sede, saranno ammissibili modesti scostamenti rispetto ai valori indicati, conseguenti alla puntuale verifica catastale e di rilievo dei confini esistenti.
4. 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.
5. 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**

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente articolo 7 è soggetta alle disposizioni che seguono.
2. 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.
3. 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 DIA, 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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**

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione si svolgerà sotto la sorveglianza del Comune di Castellanza, che la eserciterà a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché, occorrendo,

nominando un collaudatore in corso d'opera appositamente incaricato, con oneri a carico del soggetto attuatore.

2. Fatto salvo quanto previsto in caso di collaudo in corso d'opera, ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, il soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere; le opere sono collaudate a cura del Comune attraverso il collaudatore in corso d'opera o tramite proprio personale o collaboratori professionisti esterni e a spese del soggetto attuatore che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i 30 ( trenta) giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
3. Il soggetto attuatore darà notizia al Comune della fine lavori concernenti le opere di cui all'art. 7 mediante raccomandata A.R.
4. Entro tre mesi dal ricevimento da parte del Comune della comunicazione (a mezzo Raccomandata A.R.) di cui al precedente comma 2, le opere saranno oggetto di collaudo da parte del Comune e sarà redatto apposito verbale sottoscritto dal Collaudatore e dal Responsabile dell'Impresa esecutrice con contestuale consegna delle opere così come di seguito indicato:
  - \* nuova rotatoria e viabilità connessa su via Bettinelli di cui all'art. 7 comma 1 lett. a) verrà consegnata al Comune, che da quel momento ne assumerà l'onere della manutenzione e della conservazione;
  - \* la pista ciclo-pedonale di cui all'art. 7 comma 1 lett. b), verrà consegnata al Comune, che da quel momento ne assumerà l'onere della manutenzione e della conservazione;
  - \* le aree a parcheggio ad uso pubblico di cui all'art. 7 comma 3, rimarranno di proprietà del soggetto attuatore, che da quel momento si farà carico degli obblighi di cui al Regolamento d'Uso annesso alla presente convenzione.
5. Qualora le opere non risultino collaudabili perché difformi o carenti rispetto al progetto esecutivo approvato ed alle indicazioni di computo metrico estimativo definitivo, il Comune imporrà al soggetto attuatore la sistemazione od il completamento di quanto mancante, contestualmente assegnando i termini per il relativo loro completamento. Alla scadenza di tale termine verrà comunicato dal soggetto attuatore l'avvenuto completamento di quanto richiesto e da tale comunicazione decorreranno i nuovi termini per il collaudo finale. In mancanza del completamento il Comune procederà d'ufficio, previo incameramento della cauzione.
6. Entro 30 ( trenta) giorni dalla sottoscrizione del verbale di collaudo saranno redatti i certificati di collaudo e svincolate le garanzie cauzionali, anche per collaudi parziali delle opere stesse.
7. Le spese relative al collaudo delle opere di cui sopra saranno a totale carico del soggetto attuatore.
8. In caso di infruttuoso decorso del termine per la redazione del collaudo, il soggetto attuatore potrà chiedere ad un professionista abilitato, nominato dall'Ordine, di effettuare il collaudo in sostituzione del Comune.

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

1. 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 - MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE DELLE AREE STANDARDS**

1. Il soggetto attuatore, ai sensi di quanto previsto all'art. 46 comma 1 lett. b) della LR 12/2005 e s.m.i., con la sottoscrizione del presente atto assume l'onere della monetizzazione per mancata cessione delle aree standards per un importo pari a € 570.345,60 (2.904 x 196,40 €/mq). Su richiesta scritta del Comune, il soggetto attuatore, in assolvimento dell'obbligo della monetizzazione, si impegna a realizzare le opere di demolizione dei fabbricati industriali dismessi siti nell'area di fondo valle oggetto della permuta tra la società Cantoni ITC e il Comune di Castellanza, il cui valore stimato in € 1.101.732,00 è ampiamente superiore all'importo della monetizzazione. I fabbricati oggetto di demolizione sono individuati nell'Allegato B al Piano Attuativo. Le opere di demolizione devono essere realizzate entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione.

**ART. 13 - GARANZIE FIDEIUSSORIE – MODALITA' DI SVINCOLO**

1. 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 € 211.039,52, corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 7 comma 1, dedotta a parziale scomputo degli oneri a tale titolo dovuti, dandosi atto che i restanti importi (concernenti il saldo degli oneri di urbanizzazione primaria e l'intero importo degli oneri di urbanizzazione secondaria) verranno corrisposti al Comune di Castellanza da parte del soggetto attuatore all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione degli insediamenti previsti nel Piano Attuativo.
2. Inoltre, a garanzia dell'adempimento previsto al precedente art. 12, il soggetto attuatore contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione presta garanzia fideiussoria per l'importo di € 1.101.732,00, corrispondente all'importo stimato delle opere di demolizione.
3. 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.
4. 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**

1. La presente convenzione ha efficacia per il termine di dieci anni dalla data della sua sottoscrizione.

#### **ART. 15 - ALIENAZIONE AREE**

1. 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.
2. 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.
3. 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**

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.
2. 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.
3. 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.
4. 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 - FORO COMPETENTE**

Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Lombardia – Milano, competente per territorio.

Soc. Cantoni ITC S.p.A.

Comune di Castellanza