

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

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO Í ATU 2FÍ**  
**SITO IN VIA BETTINELLI - CASTELLANZA**

*Articolo 28, Legge 17 agosto 1942, n. 1150*  
*artt. 12, 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 **Í ComuneÍ**), con sede in Castellanza, Via Rimembranze, n. 4, Codice Fiscale/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**

con sede in Milano, Corso di Porta Romana n. 3, Codice Fiscale 01617860158 (di seguito anche **Í il Soggetto Attuatore del sub-ambito a servizi sanitariÍ**);

**TIGROS SPA**

con sede in Solbiate Arno, Via del Lavoro n. 45, Codice Fiscale \_\_\_\_\_ (di seguito anche **Í il Soggetto Attuatore del sub-ambito commercialeÍ**);

Cantoni e Tigros di seguito sono definiti congiuntamente anche come **Í i Soggetti AttuatoriÍ**

e

con l'adesione dell'**ISTITUTO CLINICO MATER DOMINI CASA DI CURA PRIVATA SPA**

con sede legale in Castellanza Via Gerenzano, 2 che interviene al presente atto in qualità di promissario acquirente e futuro proprietario del sub-ambito a servizi sanitari (di seguito **Í I.C. Mater DominiÍ**)

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

- a) La società Cantoni, all'epoca unica proprietaria di un complesso immobiliare della superficie complessiva di mq. 17.830, in data 14 luglio 2016 con atto a rogito dott. Andrea Tosi, notaio in Gallarate repertorio n. 35.004/20.936, ha stipulato la convenzione urbanistica con il Comune di Castellanza relativa al Piano Attuativo di Via Bettinelli ambito ATU 2F, approvato in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) con delibera del Consiglio comunale in data 20 aprile 2016 e avente ad oggetto il predetto complesso immobiliare;
- b) per effetto dell'approvazione del Piano Attuativo, il PGT assegna all'ambito ATU 2F una edificazione complessiva pari a 7.132 mq. di superficie lorda di pavimento (SLP) suddivisa nelle seguenti destinazioni:
  - 4.670 mq. a destinazione commerciale nelle forme della media struttura di vendita e somministrazione;
  - 1.000 mq. a destinazione terziaria;
  - 1.460 mq. a destinazione residenziale;
- c) a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo, la società Cantoni in data 29 dicembre 2016 e in data 14 marzo 2017 con atti a rogito dott.ssa Franca Bellorini, notaio in Varese, repertorio n. 80.269/15.707 e repertorio n. 80.390/15.769 ha venduto alla società Tigros una porzione di area ricompresa nell'ambito ATU 2F per una superficie di circa 11.000 mq, denominata sub-ambito 2F.a come meglio descritta in tinta giallo nella tavola 2 allegata alla presente convenzione (di seguito **il sub-ambito commerciale**);
- d) successivamente, la società Cantoni in data 30 marzo 2017 con atto in autentica dott.ssa Laura Cavallotti notaio in Milano, n. di rep. 30.240/9160 si è impegnata a cedere a I.C. Mater Domini, che si è impegnata ad acquistare, la restante porzione del complesso ricompresa nell'ambito ATU 2F avente una superficie pari a mq. 6.830 denominata sub-ambito 2F.b come meglio descritta in tinta lilla nella citata tavola 2 (di seguito **il sub-ambito a servizi sanitari**);
- e) I.C. Mater Domini, sulla porzione di area oggetto del menzionato contratto preliminare, intende realizzare un'ampliamento della propria struttura sanitaria, già accreditata con il SSR, denominata *Istituto Clinico Mater Domini* in modo da aumentare l'offerta di servizi sanitari a favore della città di Castellanza;
- f) l'ingresso dei nuovi soggetti ha reso necessario introdurre alcune varianti al Piano Attuativo approvato per tenere conto da una parte della realizzazione, in luogo della destinazione residenziale e terziaria, di una struttura sanitaria e dall'altra della riduzione della slp commerciale a favore di quella a servizi sanitari;
- g) conseguentemente la società Cantoni in data 22.07.2017 ha presentato al Comune istanza volta all'avvio del procedimento di variante del Piano Attuativo proponendo un diverso mix funzionale e un nuovo schema planivolumetrico che introduce una suddivisione dell'ambito in due sub-ambiti: l'ambito commerciale e l'ambito a servizi sanitari (ved. Tav. 2 allegata);

- h) l'intervento proposto mantiene invariata l'estensione dell'ambito di intervento pari a mq. 17.830 e della slp massima ammissibile pari a 7.132 mq. e conferma i precedenti obblighi urbanizzativi già previsti nella convenzione descritta alla precedente premessa a) da attuarsi secondo un diverso mix funzionale così composto:

**sub-ambito commerciale**

superficie pari a 11.000 mq.

slp per destinazione commerciale pari a 3.600 mq.

superficie di vendita 2.500 mq. (media struttura)

**sub-ambito a servizi sanitari**

superficie pari 6.830 mq.

slp a servizi sanitari pari a 3.530 mq.

- i) per quanto concerne l'ambito a servizi sanitari, la sua realizzazione non comporta la necessità di alcuna ulteriore dotazione di aree per servizi pubblici diversi da quelli disciplinati nella convenzione descritta alla precedente premessa a) pertanto il nuovo assetto determina un fabbisogno di standard e di dotazioni infrastrutturali così come determinato al successivo art. 2;
- j) la proposta e la relativa documentazione progettuale sono stati esaminati dal Settore Governo del Territorio del comune che all'esito dell'istruttoria ha dato parere positivo;
- k) con delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Comune ha quindi adottato il Piano Attuativo con i relativi allegati e lo schema di convenzione;
- l) il Piano Attuativo adottato, è stato pubblicato presso la Segreteria comunale per il termine di 15 giorni consecutivi nei modi di legge dal giorno \_\_\_\_\_ al giorno \_\_\_\_\_ mediante deposito presso l'Ufficio preposto e pubblicazione del relativo avviso all'Albo Pretorio comunale on-line prot. n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, nonché mediante pubblicazione sul BURL e su un quotidiano a diffusione locale;
- m) successivamente alla prescritta pubblicazione, nei successivi 15 giorni e cioè entro il giorno \_\_\_\_\_ sono/non sono state presentate n. \_\_\_\_\_ osservazioni nei termini di legge;
- n) le osservazioni sono state esaminate dal competente Settore Governo del Territorio del Comune che ha proposto le proprie controdeduzioni con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- o) con delibera della Giunta Comunale, il Comune ha definitivamente approvato il Piano Attuativo decidendo altresì sulle osservazioni presentate;
- p) l'avviso di approvazione del Piano Attuativo è stato pubblicato nei modi di legge all'Albo Pretorio on-line, in data \_\_\_\_\_, con prot. n. \_\_\_\_\_.
- q) la società Cantoni dichiara di avere la piena disponibilità, tranne le reciproche servitù esistenti, delle aree promesse in vendita a I.C. Mater Domini, aventi estensione territoriale complessiva pari a mq. 6.830, catastalmente identificate al foglio 7, mappali nn. 5151, 5152, 5153, 5155, 5158 e al foglio 2 catasto terreni n. 5155.
- r) la società Tigros dichiara di avere la piena disponibilità, tranne le reciproche servitù esistenti, delle aree interessate, aventi estensione territoriale complessiva pari a mq. 11.000, catastalmente identificate al foglio 7, con i mappali nn. 5156, 5157, 5143, 5161, 5159, 5160, 5150, 5144, 5145, 5146, 5149,257 sub 501 e al foglio 2 catasto terreni nn. 5154, 5159, 5160, 257, 5144.
- s) La soc. Cantoni e la società Tigros dichiarano pertanto di essere in grado di assumere senza riserve

gli obblighi tutti derivanti dalla convenzione;

t) sulla area gravano i seguenti vincoli di natura ambientale:

- vincolo paesaggistico-ambientale art. 142 comma 1, lett. c) del D.Lgs n. 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 della fascia fluviale e definito dal PAI: fascia B di progetto, parte della zona è interdetta all'edificazione (entro 10 m dall'alveo di piena RD n. 523/1904, art. 96).

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

### **ART. 1 È Premesse e allegati**

Le premesse e i documenti come infra indicati e allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione e precisamente:

- Relazione illustrativa;
- Regolamento d'uso dei parcheggi
- Tav. 1 . Planimetria generale . estratto catastale, estratto PGT;
- Tav. 2 . Planimetria generale . rappresentazione destinazioni ambiti, variazioni;
- Tav. 3 . Planimetria generale . verifiche planovolumetriche, standards;
- Tav. 4 . Planimetria generale . rappresentazione raffronto progettuale P.A. approvato, variante;
- Tav. 5 . Planimetria generale . rappresentazione superfici standards, verde, parcheggi;
- Tav. 6 . Sezioni . indicazione livelli terreno;
- Tav. 7 . estratto planimetria generale, rete dei servizi, profilo terreno, sezioni stradali.

### **ART. 2 È Oggetto del Piano Attuativo**

1. I Soggetti Attuatori si obbligano a dare attuazione al Piano Urbanistico approvato attraverso la realizzazione, ciascuno per quanto di competenza e nelle rispettive aree di proprietà, di interventi edilizi di nuova costruzione per attività commerciali e per attività sanitarie secondo quanto meglio descritto nelle tavole n. 2, 3 e 4 allegate alla presente convenzione per una slp massima complessiva pari a mq. 7.130 di cui mq. 3.600 a destinazione commerciale e mq. 3.530 a destinazione a servizi sanitari.
2. Il Piano Attuativo alla tavola 2 individua due sub ambiti di intervento che costituiscono stralci funzionali di attuazione aventi i parametri urbanistici ed edilizi meglio descritti nelle tavole 3 e 5 allegate alla presente convenzione e di seguito specificati:

#### **Sub-ambito 2F.a commerciale**

Slp	mq. 3.600
Superficie di vendita	fino a 2.500 mq. (media struttura)
Superfici a standard (parcheggio di uso pubblico e verde)	mq. 4.745 (2.804 + 1.941)

### **Sub-ambito 2F.b a servizi sanitari**

Slp	mq. 3.530
Superfici a standard (parcheggio di uso pubblico e verde)	mq. 3.532 (1.852 + 1.680)

#### Superficie coperta

Sub ambito commerciale	mq. 3.890
Sub ambito a servizi sanitari	mq. 1.040
Totale	mq. 4.930

#### Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali

Sub-ambito commerciale	mq. 3.090
Sub-ambito a servizi sanitari	mq. 1.196

#### Altezza massima ammissibile

m 18,00 geometrici\*

*\*per altezza dell'edificio si intende la differenza di quota fra la quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la quota del piano di calpestio del marciapiede dell'edificio*

#### Dotazione superficie a verde drenante

sub-ambito commerciale	mq. 1.941
sub-ambito a servizi sanitari	mq. 3.690
totale	mq. 5.631

3. All'interno di ciascun sub-ambito i Soggetti Attuatori, per quanto di rispettiva competenza, potranno eseguire gli interventi edilizi ivi previsti previo ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.
4. Ad ogni sub-ambito sono correlate le rispettive opere di urbanizzazione e segnatamente:
  - all'ambito commerciale compete la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 6.1, oltre alla realizzazione dei relativi parcheggi di uso pubblico e sistemazione delle aree a verde;
  - all'ambito a servizi sanitari compete la realizzazione dei relativi parcheggi ad uso pubblico e la sistemazione delle aree a verde.

### **ART. 3 È ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE**

1. La realizzazione degli interventi oggetto della variante al 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 ai medesimi 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 d.P.R. n. 380 del 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 nei due sub-ambiti in assenza dell'intervenuta, regolare realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico e degli interventi urbanizzativi ai medesimi afferenti così come disciplinati dalla presente convenzione.
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 preventiva 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 n. 12/2005 e s.m.i.

#### **ART. 4 È CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I Soggetti Attuatori, in relazione al disposto di cui all'art. 46 della LR n. 12/2005 e successive modifiche, con la sottoscrizione della presente convenzione prendono atto che la presente variante al Piano Attuativo comporta la cessione delle sole aree per la realizzazione della nuova rotatoria sulla via Bettinelli pari a mq 418,45 con esclusione delle aree previste per la realizzazione della pista ciclopedonale pari a mq 601,00, contrariamente a quanto indicato all'art. 5 della convenzione di cui al punto a) citato in premessa.

#### **ART. 5 È DISCIPLINA DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA (STANDARDS)**

1. Ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a) della LR n. 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 avente destinazione commerciale comporta l'obbligo di costituire dotazioni di standards in ragione dei seguenti parametri:
  - superfici a standard (100% slp) = 3.600 mq.
  - di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi di uso pubblico = 1.800 mq.
  - sup. posti auto 1.576 mq. (n. 125)
  - superfici a viabilità secondaria 1.228 mq.
  - Totale area a parcheggio mq 1.576+1.228 mq = mq 2.804 > 1.800 mq
  - aree a verde 1.941 mq.
  - totale a standard 2.804 + 1.941= 4.745 mq > 3.600 mq.
  - Area da monetizzare = 0 mq
2. Conseguentemente il Soggetto Attuatore del sub-ambito commerciale si impegna a costituire in favore del Comune di Castellanza sulle aree di sua proprietà dotazioni per standard aventi una estensione pari a mq 4.745 come meglio individuate e specificate nelle tavole 3 e 5 allegata alla

presente convenzione.

3. Per quanto concerne l'ambito a servizi sanitari il Soggetto Attuatore del menzionato sub-ambito si impegna a dotare la struttura sanitaria di aree da destinare a parcheggi di uso pubblico e a verde come meglio individuato e specificato nelle tavole 3 e 5 allegate alla presente convenzione in ragione dei seguenti parametri:
  - superfici a standard (100% slp) = 3.530 mq.
  - di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi di uso pubblico = 1.765 mq.
  - sup. posti auto 735 mq. (n. 58)
  - superfici a viabilità secondaria 1.117 mq.
  - Totale area a parcheggio mq 735 + 1.117 mq = mq 1.852 > 1.765 mq
  - Area a verde 1.680 mq
  - Totale a standard 1.852+1.680 = 3.532 mq > 3.530 mq
  - Area da monetizzare = 0 mq
4. Per quanto sopra esposto, le parti prendono atto che le aree a standard (parcheggi e verde) regolamentate ad uso pubblico sono pari a:
  - mq 2.804 + 1.941 mq = 4.745 mq per la destinazione commerciale
  - mq 1.852 + 1.680 mq = 3.532 mq per la destinazione a servizi sanitariper una superficie totale di mq 8.277. Tale superficie risulta maggiore alla superficie complessiva a standard prevista per legge pari a mq 7.130 (mq 3.600+mq 3.530). Pertanto la suddetta variante non comporta ulteriore monetizzazione di aree standard. Parimenti i parcheggi, pari a mq 4.656 (mq 2.804 + mq 1.852) sono maggiori della superficie minima prevista per legge (50%) consistente in mq.3.565 (mq 1.800 + mq 1.765).
5. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 10 della LR 12/2005, le aree a standards destinate a parcheggio di uso pubblico, disciplinate nel presente articolo, rimarranno in proprietà del soggetto attuatore e verranno regolate dal Regolamento d'uso allegato alla presente convenzione quale parte integrante e sostanziale.

#### **ART. 6 È OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA È OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA È CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Ai sensi degli articoli 45 e 46 della LR n. 12/2005 e s.m.i., il Soggetto attuatore del sub-ambito commerciale sulle aree di cui al precedente art. 4 si impegna a realizzare a propria cura e spese e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, mediante ricorso alle modalità di cui all'art. 45, comma 1, L. n. 214/2011, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, tutte riconducibili nel novero di quelle indicate dall'art. 44, comma 3, LR n. 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 alla convenzione di cui al punto a) citato in premessa) pari ad " 110.262,03.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che la prevista pista ciclo-pedonale in asfalto colato interna all'area di intervento, per un importo stimato di " 100.777,49 di cui all'art. 6 comma 1 lett. b) della convenzione di cui al punto a) citato in premessa, non verrà realizzata.

Considerato che al rilascio del permesso di costruire per la edificazione del fabbricato commerciale sono stati versati " 98.522,26 quali oneri di urbanizzazione primaria, al netto dell'importo a scomputo delle opere in prevista esecuzione (rotatoria " 110.262,03 e pista ciclo-pedonale " 100.777,49), la mancata esecuzione della pista ciclo-pedonale comporta la corresponsione dell'importo di " 100.777,49 da parte del soggetto attuatore del sub-ambito commerciale, il quale si impegna al versamento di tale importo alla sottoscrizione della presente convenzione.

3. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria e contributo afferente il costo di costruzione si prende atto che sono stati versati " 232.135,39 quali oneri di urbanizzazione secondaria e " 320.550,92 quale contributo afferente il costo di costruzione per la realizzazione del fabbricato a destinazione commerciale.
4. Per la realizzazione della struttura sanitaria la soc. I.C. Mater Domini S.p.A. si impegna a versare l'importo degli oneri di urbanizzazione pari a " 194.820,7 (di cui 116.984,20 per oneri di urbanizzazione primaria e 77.836,50 per oneri di urbanizzazione secondaria), che il soggetto attuatore provvederà a corrispondere all'Amministrazione comunale di Castellanza all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi. Per quanto riguarda il contributo afferente al costo di costruzione, questa voce non è dovuta ma è dovuto il contributo per lo smaltimento dei rifiuti pari a " 16.167,40 (mq 3.530 x 4,58 "/mq) che IC Mater Domini provvederà a corrispondere all'Amministrazione comunale all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi.
5. Il Soggetto Attuatore del sub-ambito a servizi sanitari si impegna inoltre a realizzare a propria cura e spese 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 allegato alla presente convenzione quale parte integrante e sostanziale.
6. L'acquisizione dei pareri e degli assensi necessari alla realizzazione delle opere tutte di cui al presente articolo è onere esclusivo di ciascun soggetto attuatore.
7. 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), d.P.R n. 380/2001.
8. Inoltre Cantoni ITC si impegna, entro 30 giorni dal rilascio all'IC Mater Domini del primo permesso di costruire, a:
  - a. trattare le macerie presenti sull'area di fondo valle posta sulla sponda orografica sinistra;
  - b. trattare le macerie presenti sull'area di fondo valle posta sulla sponda orografica destra, che in seguito sarà oggetto di cessione al Comune come previsto nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 14.07.2016 rep. 35005 del Notaio Tosi di Gallarate;
  - c. demolire e trattare le macerie risultanti dalla demolizione delle platee esistenti sull'area di fondovalle posta sulla sponda orografica destra, fino all'importo massimo di " 10.000,00. Qualora detta demolizione non sarà ritenuta necessaria dal Comune di Castellanza, nulla

- sarà dovuto dalla Cantoni ITC;
- d. versare al Comune di Castellanza un contributo straordinario di euro 100.000,00;
  - e. cedere a titolo gratuito, senza che da ciò derivi onere alcuno per la Cantoni ITC, l'area di cui ai mappali 5146 e 5149 del foglio logico 2 del Catasto Terreni del Comune di Castellanza, già occupata da attrezzature di uso pubblico.
9. Il Comune di Castellanza si impegna, nel caso in cui si ritenga necessario procedere alla demolizione delle platee esistenti sull'area di fondovalle posta sulla sponda orografica destra, a farsi carico dei costi derivanti da detti lavori per la parte eccedente i previsti " 10.000,00 di cui al precedente punto 8 lett. c.

#### **ART. 7 È NORME GENERALI: TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

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 afferenti il singolo ambito di intervento. Sono fatti salvi i contenuti dell'art. 9 della convenzione di cui al punto a) delle premesse.

#### **ART. 8 È COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Sono fatti salvi i contenuti dell'art. 10 della convenzione di cui al punto a) delle premesse.

#### **ART. 9 È DURATA DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione ha efficacia di dieci anni dalla data della sottoscrizione della convenzione di cui al punto a) delle premesse.

#### **ART. 10 È ALIENAZIONE AREE**

1. I Soggetti Attuatori potranno 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 e riferite al sub-ambito oggetto di cessione e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
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.

#### **ART. 11 È TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I Soggetti Attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I Soggetti Attuatori autorizzano 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. 12 È SPESE ED ONERI**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del Soggetto Attuatore del sub-ambito a servizi sanitari.

#### **ART. 13 È RINVIO**

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

#### **ART. 14 È 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.

Cantoni I.T.C. SpA

Tigros SpA

Comune di Castellanza

Per adesione I.C. Mater Domini

## **Allegato**

# **REGOLAMENTO D'USO DELLE AREE A PARCHEGGIO E ANNESSE AREE VERDI DESTINATE ALLA FRUIZIONE PUBBLICA, DELL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE/SANITARIO SITO IN VIA BETTINELLI A CASTELLANZA.**

### **Art. 1**

- Il presente regolamento disciplina l'uso pubblico dei parcheggi e delle annesse aree verdi dell'insediamento commerciale/sanitario aventi una superficie complessiva di **mq. 8.277,00** di cui mq 4.745 afferenti al sub-ambito commerciale e mq 3.532 a quello a servizi sanitari rappresentate nella tavola 3 della variante al Piano Attuativo ATU2F, alle voci in legenda **aree verdi drenanti standard**, **strade interne**, **stalli parcheggio** e di cui all'art. 5 della relativa convenzione urbanistica stipulata in data **05/05/2017**, tra il Comune di Castellanza, la Società Cantoni ITC S.p.A. e la Soc. Tigros S.p.A. in qualità di Soggetti attuatori e Id.C. Mater Domini Casa di Cura Privata S.p.A. in qualità di promissario acquirente e futuro proprietario del sub-ambito a servizi sanitari.

### **Art. 2**

- la Società Cantoni ITC S.p.A. e la Soc. Tigros S.p.A. in qualità di Soggetti attuatori e Id.C. Mater Domini Casa di Cura Privata S.p.A. in qualità di promissario acquirente e futuro proprietario del sub-ambito a servizi sanitari, con la sottoscrizione della suddetta convenzione e del presente regolamento si impegnano, per sé ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a consentire a chiunque, fino a quando la struttura commerciale e quella sanitaria saranno in esercizio, la fruizione gratuita dei rispettivi parcheggi e delle annesse aree verdi, in tutti i giorni feriali e festivi di apertura al pubblico delle strutture commerciale e sanitaria insediate nell'ambito.

### **Art. 3**

- la Società Cantoni ITC S.p.A. e la Soc. Tigros S.p.A. in qualità di Soggetti attuatori e Id.C. Mater Domini Casa di Cura Privata S.p.A. in qualità di promissario acquirente e futuro proprietario del sub-ambito a servizi sanitari si riservano, ciascuno, la facoltà di recintare i rispettivi parcheggi, al fine di prevenire usi impropri ed abusi delle aree.

### **Art. 4**

- la Società Cantoni ITC S.p.A. e la Soc. Tigros S.p.A. in qualità di Soggetti attuatori e Id.C. Mater Domini Casa di Cura Privata S.p.A. in qualità di promissario acquirente e futuro proprietario del sub-ambito a servizi sanitari si impegnano, per sé e loro aventi causa, ciascuno per i parcheggi afferenti al sub-ambito di propria competenza, a garantire, dietro espressa richiesta scritta del Comune, nei giorni festivi in cui le strutture commerciale e sanitaria risulteranno chiuse, la gratuita fruizione pubblica dei parcheggi e delle annesse aree verdi in orari che tra le parti verranno concordati.

#### **Art. 5**

- la Società Cantoni ITC S.p.A. e la Soc. Tigros S.p.A. in qualità di Soggetti attuatori e Id.C. Mater Domini Casa di Cura Privata S.p.A. in qualità di promissario acquirente e futuro proprietario del sub-ambito a servizi sanitari si impegnano, per sé e i loro aventi causa, ciascuno per i parcheggi afferenti al sub-ambito di propria competenza a garantire la piena funzionalità dei parcheggi e del verde di cui ai precedenti articoli e quindi una loro adeguata manutenzione. Con appositi cartelli posti all'ingresso dei parcheggi stessi verrà evidenziata la gratuità della loro fruizione e verranno anche indicati gli orari di apertura e chiusura.

#### **Art. 6**

- la Società Cantoni ITC S.p.A. e la Soc. Tigros S.p.A. in qualità di Soggetti attuatori e Id.C. Mater Domini Casa di Cura Privata S.p.A. in qualità di promissario acquirente e futuro proprietario del sub-ambito a servizi sanitari nonché i loro eventuali aventi causa, potranno affidare la gestione dei parcheggi afferenti al sub-ambito di rispettiva competenza e del verde a soggetti professionalmente idonei.

#### **Art. 7**

- la Società Cantoni ITC S.p.A. e la Soc. Tigros S.p.A. in qualità di Soggetti attuatori e Id.C. Mater Domini Casa di Cura Privata S.p.A. in qualità di promissario acquirente e futuro proprietario del sub-ambito a servizi sanitari si impegnano, per sé e i loro aventi causa, ciascuno per le aree afferenti al sub-ambito di propria competenza e fino a quando le strutture commerciale e sanitaria saranno in esercizio, ad effettuare la manutenzione, ordinaria e straordinaria, compresa la potatura degli alberi, delle aree di proprietà privata ad uso pubblico disciplinate dal presente regolamento,

#### **Art. 8**

##### **Norma transitoria**

Nel caso in cui Id.C. Mater Domini Casa di Cura Privata S.p.A. acquistasse la proprietà dell'area relativa al sub-ambito a servizi sanitari e dia corso all'intervento di costruzione degli ambulatori, il presente regolamento vincolerà il Comune e Id.C. Mater Domini Casa di Cura Privata S.p.A. relativamente agli articoli 1-3-4-6-7, mentre gli artt. 2 e 5 saranno sostituiti dal seguente:

“I parcheggi di uso pubblico afferenti al sub-ambito sanitario pari a mq. 1.852 potranno essere soggetti al pagamento di un corrispettivo orario a favore di I.C. Mater Domini Casa di Cura Privata S.p.A. a fronte della corresponsione di un canone annuo di € 153,00 a posto auto, da versarsi entro il 30 giugno di ogni anno. Tale canone è rapportato al canone previsto nella convenzione Rep. 111634 del Notaio Lainati di Gallarate, sottoscritta in data 10.12.2014 (art. 9) suddiviso per i parcheggi di cui all'art. 3 lett. a) della stessa convenzione quantificati in n. 131. Il pagamento del predetto canone è strettamente correlato all'operosità della sosta e pertanto non sarà più dovuto o

sarà proporzionalmente ridotto nel caso in cui I.C. Mater Domini dovesse consentire in tutto o in parte la fruizione gratuita dei predetti parcheggi di uso pubblico.

Resta inteso che l'uso di ulteriori parcheggi che dovessero essere realizzati su aree non destinate all'uso pubblico non sarà soggetto ad alcuna restrizione e/o al pagamento di un corrispettivo a favore del Comune.

#### **Art. 9**

Il presente regolamento d'uso ha durata fino al termine dell'utilizzo dei parcheggi da parte delle attività commerciale e sanitaria, fermo restando quanto previsto al precedente art. 8 per la ipotesi in cui i parcheggi d'uso pubblico dovessero diventare in tutto o in parte a fruizione gratuita.

Cantoni I.T.C. SpA

Tigros SpA

Comune di Castellanza

Per adesione I.C. Mater Domini Casa di Cura Privata S.p.A.