

COMUNE DI CASTELLANZA

PROVINCIA DI VARESE

P.A.

**COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO TRA VIA DON MINZONI
E S.S. SEMPIONE
PGT – PIANO DELLE REGOLE – SCHEDA N.7**

IL PROPRIETARIO

ALLEGATO: 14E BIS	DATA: GENNAIO 2016	IL PROPRIETARIO: Sig.ra Tesi Lorella
		OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE E REGOLAMENTO D'USO - EVIDENZIATA

TESTO EVIDENZIATO

COMUNE DI CASTELLANZA

(Provincia di Varese)

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO DELLE REGOLE, FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA **NON ALIMENTARE** SITO IN VIALE DON MINZONI - CASTELLANZA

(ai sensi dell'art. 46 LR 12/2005 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 nella deliberazione della Giunta comunale 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";

Andrea Marchiori, Tesi Lorella, nato a **Semma Lombardo (Va) il 29.9.1977** **Busto Arsizio (VA) il
04/07/1967**, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua
qualità di legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, della società **residente in Olgiate Olona (VA)
in viale Sempione 24/C, proprietaria dell'immobile oggetto di intervento,**

RETAIL DEVELOPMENT S.R.L.

(di seguito "soggetto attuatore"), **con sede in Milano, Via Boccaccio, n. 15/A, Numero di iscrizione e Codice
Fiscale 02096000035 - R.E.A. MI-1967466**

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 Retail Development s.r.l. **con sede in Milano, Via Boccaccio, n. 15/A, Numero di iscrizione
e Codice Fiscale 02096000035 - R.E.A. MI-1967466** ha la disponibilità (giusto contratto preliminare
di compravendita immobiliare, stipulato in data 9.5.2011, registrato in Verbania in data 18.7.2011), in
Comune Amministrativo e censuario di Castellanza (Va), di compendio immobiliare, avente
estensione territoriale complessiva pari a mq. 9.121,50, catastalmente identificato al foglio 104,
mappali nn. 1871, 5023 e 5024;
- in particolare, il compendio in questione, ove insistono strutture preordinate allo svolgimento di

un'attività florovivaistica (attualmente in via di dismissione), è ubicato in un contesto edificato, urbanizzato nonché ottimamente connesso con la rete viabilistica primaria, costituita, sul fronte nord del lotto, dal tracciato della SS 33 "Del Sempione", che rappresenta viabilità di rango primario di rilevanza regionale, mentre, sul fronte ovest, il suddetto compendio risulta essere prospiciente a Via Don Minzoni, che si sostanzia in una vera e propria "porta di accesso nord" alla città di Castellanza.

- Dal punto di vista urbanistico, il compendio immobiliare di che trattasi è ricompreso dal vigente PGT comunale (definitivamente approvato - a seguito di acquisizione di parere di compatibilità con il vigente PTCP di Varese, reso, con prescrizioni, con provvedimento G.P. n. 40 del 9.2.2010 - con deliberazione del Consiglio Comunale di Castellanza n. 9 del 19.3.2010, successivamente rettificato giusta deliberazione C.C. n. 25 del 2.7.2010 - BURL n. 34 del 25.8.2010) in Ambito del Tessuto Urbano Consolidato, disciplinato dalla Scheda n. 7 del Piano delle Regole "Aree con funzioni non residenziali", che ne regola la trasformazione e la riqualificazione;
- in relazione al suddetto compendio ed in rapporto al regime urbanistico impresso al medesimo dalla sopra richiamata scheda d'Ambito di Piano delle Regole, la società Retail Development s.r.l. ha versato in atti del Comune di Castellanza (con nota prot. n. 5535 del 14.3.2011, con integrazioni prot. n. 15865 in data 28.7.2011) proposta preliminare di pianificazione attuativa, finalizzata a dar corso all'allocazione di edificio a destinazione commerciale dal dimensionamento complessivo di mq. 2.655,00 di SLP (capacità edificatoria, peraltro, nettamente inferiore a quella massima allocabile in sito, pari a mq. 3.824,51 di SLP), ove attivare nuova media struttura di vendita non alimentare (per una superficie netta di vendita di mq. 2.200,00);
- relativamente alla suddetta proposta preliminare di intervento, il Servizio Pianificazione Attuativa/Edilizia privata del Comune di Castellanza, con propria nota prot. n. 819 del 12.1.2012, ha espresso parere favorevole (nel rispetto delle condizioni ivi contenute) all'ipotesi di sviluppo e di riqualificazione del compendio prospettata dalla società proponente, specificando, quanto alla destinazione commerciale per media struttura di vendita, che *"La proposta progettuale si pone in variante al vigente PGT, in quanto l'art. 40 della Normativa del Piano delle Regole dello stesso PGT prevede che la nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di medie strutture di vendita devono essere previste all'interno di APC non residenziali, salvo il caso in cui si dovesse ravvisare la necessità di una nuova media struttura di vendita in relazione alla domanda presente nella zona di ubicazione dell'AP. Pertanto, dovrà essere proposto un Piano Attuativo in variante al PGT (...)"*;
- in attuazione delle prescrizioni tutte contenute nel succitato parere comunale (prot. n. 819 del 12.1.2012), la società Retail Development s.r.l. ha dato corso, in data 21.2.2012 (prot. in atti comunali n. 3834), al formale deposito di strumento di pianificazione attuativa, da approvarsi in variante al vigente Piano delle Regole, secondo quanto disposto dall'art. 10, comma 6 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.. Trattandosi, peraltro, di Piano Attuativo recante la prevista allocazione in sito di un nuovo insediamento commerciale di media struttura di vendita, l'intervento si pone in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, atteso che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 40 della relativa Normativa *"la nuova apertura (...) di medie strutture di vendita deve essere prevista all'interno di APC non residenziali"*, mentre l'ambito di intervento non risulta essere individuato dal vigente Piano delle Regole come area APC, ma semplicemente come "area con funzioni non residenziali".

- Conseguentemente, e per l'effetto di quanto sopra, la proposta di pianificazione attuativa comporta variante al Piano delle Regole - da approvarsi mediante ricorso alla procedura di cui all'art. 14, comma 5, della LR 12/2005 e s.m.i. - consistente nella creazione di un nuovo Ambito di Progettazione Coordinata, denominato APC16 nella tavola PR 2.2b del vigente Piano delle Regole, nonché nell'introduzione della relativa scheda nella Normativa del Piano delle Regole, nella quale gli obiettivi della progettazione rispecchiano i contenuti della scheda d'Ambito n. 7 della Normativa stessa, il tutto come meglio rappresentato nell'allegato "A" alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____ di adozione del Piano Attuativo, allegata al presente atto sotto la lettera "___";
- in ossequio, peraltro, al principio di correlazione tra procedimento urbanistico e procedimento autorizzatorio commerciale, di cui all'art. 41, comma 3, della Normativa Tecnica del vigente Piano delle Regole (in base al quale: "La conclusione del procedimento di natura urbanistico - edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del Decreto Legislativo" n. 114/98), la suddetta proposta di pianificazione attuativa è stata, altresì, corredata da richiesta di rilascio di autorizzazione commerciale di media struttura di vendita (non alimentare, per una superficie netta di vendita di mq. 2.200,00) alla quale sono stati annessi gli elaborati valutativi prescritti dalla DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i.;
 - La società Retail Development s.r.l. non ha dato seguito agli impegni assunti con contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato in data 9.5.2011 pertanto l'immobile in oggetto è nella piena disponibilità della Sig.ra Tesi Lorella in qualità di proprietaria, la quale interviene al presente atto quale "soggetto attuatore" in sostituzione della società Retail Development s.r.l.

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 scheda d'Ambito n. 7 del Piano delle Regole di PGT vigente, e ciò nei termini che seguono:

<i>Estensione dell'ambito di intervento =</i>	mq. 9.121,50
<i>Superficie fondiaria (= mq. 9.121,50 - mq. 2.668,80 - mq. 78,51 =)</i>	mq. 6.374,19
<i>SLP massima ammissibile (= SF x 0,6)</i>	mq. 3.824,51
<i>SLP in progetto =</i>	mq. 2.655,00 < mq. 3.824,51
<i>destinazione d'uso = commerciale, media struttura di vendita</i>	
<i>Superficie netta di vendita</i>	mq. 2.200,00
<i>da destinarsi al settore merceologico non alimentare</i>	
<i>Superficie coperta massima ammissibile (2/3 di SF o esistente =)</i>	mq. 4.249,46
<i>Superficie coperta in progetto</i>	mq. 2.655,00 < mq. 4.249,46
<i>Fabbisogno aree a standard (min. 100% SLP)</i>	mq. 2.655,00
<i>di cui almeno la metà di destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico</i>	
<i>Dotazione aree a standard in progetto</i>	mq. 2.668,80 > mq. 2.655,00
<i>Aree in cessione per urbanizzazioni primarie</i>	mq. 78,51
<i>Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali</i>	mq. 1.194,75
<i>Dotazione parcheggi privati pertinenziali (2.655x4,5x1/10)=</i>	mq. 1.221,02 > mq. 1.194,75
<i>Fabbisogno superficie a verde drenante</i>	mq. 956,08

Dotazione superficie a verde drenante

mq. 964,98 > mq. 956,08

Altezza massima ammissibile

ml. 12,00

Altezza edificio in progetto

ml. 4,65 < ml. 12,00;

DATO ATTO CHE

- a seguito di positivo esperimento (in ossequio a quanto disposto dall'art. 4, comma 2bis, della LR 12/2005 e s.m.i.) di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del prospettato intervento - avviato con deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 26/04/2012 e concluso con il provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS, emesso in data 28/09/2012 prot. 19118, 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 Piano delle Regole;
- il Piano Attuativo, adottato nei termini di cui sopra, consta dei seguenti elaborati:
 - Allegato "A" – Variante al Piano delle Regole: scheda APC16 ed elaborati grafici;
 - Tav. 1 - Estratti;
 - Tav. 2 – Rilievo perimetro lotto di intervento;
 - Tav. 3 - Planivolumetrico;
 - Tav. 4 - Verifiche analitiche nell'area di P.A.;
 - Tav. 5 - Viabilità;
 - Tav. 6 - Urbanizzazioni esistenti;
 - Tav. 7 - Urbanizzazioni primarie e secondarie in progetto;
 - Tav. 8 - Sezioni e particolari, opera di urbanizzazione;
 - Tav. 9 - Profili regolatori e sezione;
 - Allegato 9bis – Computo metrico opere di urbanizzazione a scomputo oneri di urbanizzazione primaria;
 - Allegato 10 - Relazione tecnica;
 - Allegato 11 - Relazione viabilistica;
 - Allegato 12 - Relazione e valutazione socio-economica;
 - Allegato 13 - Analisi paesistica;
 - Allegato 14 - Schema di convenzione e Regolamento d'uso;
 - Allegato 15 - Provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS;
 - Allegato 16 - Modello COM 2 – Domanda di autorizzazione commerciale;
- successivamente all'adozione, il Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole è stato oggetto di deposito (unitamente ai relativi allegati) presso la Segreteria comunale per il termine di 30 giorni consecutivi e di pubblicazione nel sito informatico dell'Amministrazione comunale, segnalandosi che, dell'avvenuto deposito e della pubblicazione è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso

affisso all'Albo Pretorio (dal _____ al _____), nonché mediante pubblicazione sul Burl e su di un quotidiano a diffusione locale;

- nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè sino al _____, sono/non sono pervenute osservazioni;
- successivamente, dopo aver esaminato le osservazioni pervenute ed aver espresso le relative controdeduzioni, il Piano Attuativo *de quo*, comprensivo dei relativi allegati, è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale di Castellanza nella seduta del _____, con deliberazione n. _____ (esecutiva ai sensi di legge), il cui verbale in copia certificata conforme (omessi gli allegati) trovasi annesso al presente atto;

VISTO

- L'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 13, comma 5, 14, e 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. 16, 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. La cessione al Comune della proprietà delle aree per le urbanizzazioni primarie avviene contestualmente alla firma della presente convenzione, secondo le modalità previste al successivo art. 8. Quanto, invece, alla cessione delle aree a standard per parcheggi pubblici, il soggetto

attuatore vi provvederà ad intervenuta esecuzione delle relative opere, secondo le tempistiche e le modalità indicate al successivo art. 8, comma 2.

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 Piano delle Regole del vigente PGT comunale in ambito del tessuto urbano consolidato - Scheda d'Ambito n. 7 "*Aree con funzioni non residenziali*", così come modificato in seguito all'approvazione del Piano Attuativo in variante al PGT, pubblicato sul BURL n. ____ in data ____, con conseguente attribuzione all'Ambito della classificazione in ambito del tessuto urbano consolidato APC 16, disciplinato dalla relativa scheda del Piano delle Regole.
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 Retail Development s.r.l.** **la signora Tesi Lorella** - si obbliga ad ogni effetto di legge nei confronti del Comune di Castellanza, che accetta, a dare piena, tempestiva e scrupolosa attuazione al predetto Piano Attuativo, in conformità alla presente convenzione urbanistica ed alle previsioni del PGT vigente, così come modificato per effetto della variante al Piano delle Regole correlata al medesimo Piano Attuativo, nonché secondo le previsioni degli elaborati ivi allegati, depositati presso l'Ufficio tecnico comunale.

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 dell'edificio commerciale 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 e all'attivazione dell'insediamento commerciale di media struttura di vendita in assenza dell'intervenuta, regolare realizzazione dei parcheggi pubblici (standard

urbanistici) e degli interventi urbanizzativi previsti nel Piano attuativo, cui la presente convenzione accede.

4. ~~In virtù del principio di correlazione tra il procedimento urbanistico (Piano Attuativo) ed il procedimento autorizzatorio commerciale (per il rilascio di autorizzazione di media struttura di vendita), di cui all'art. 41, comma 3, della Normativa Tecnica di Piano delle Regole (in base al quale: "La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso procedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del Decreto Legislativo" n. 114/98), si dà atto che a seguito della definitiva approvazione, in variante urbanistica, dello strumento di pianificazione attuativa, l'Amministrazione comunale di Castellanza ha proceduto al rilascio di autorizzazione commerciale (di media struttura non alimentare, per una superficie netta di vendita di mq. 2.200,00) n. _____ del _____.~~
5. 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, cede gratuitamente al Comune di Castellanza, che accetta, aree per urbanizzazione primaria (viabilità) in estensione pari a mq. 78,51.
2. Le modalità di cessione delle aree di cui al presente articolo sono regolate al successivo art. 8.

ART. 6 – CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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 standard in ragione del parametro del 100% della SLP in progetto e, quindi, per mq. 2.655,00 (= SLP X 100% = mq. 2.655,00 x 100% = mq. 2.655,00, di cui almeno la metà, pari a mq. 1.327,50, a parcheggi pubblici.
2. In attuazione di tali obblighi, le parti stipulanti si danno reciprocamente atto che il Piano Attuativo prevede la costituzione di dotazioni di standard a parcheggi pubblici per complessivi mq. 2.668,80 (> mq. 2.655,00), assolvendo in tal modo all'obbligo di reperimento di area standard all'interno dell'ambito di intervento.
3. Alle cessioni di cui al presente articolo si impegna il soggetto attuatore a favore del Comune di Castellanza, che accetta, secondo le modalità indicate al successivo art. 8.
4. Ulteriormente e con il presente atto, il Comune di Castellanza si impegna a concedere in uso le aree e le superfici in cessione di cui al presente articolo, destinate a parcheggio pubblico, al soggetto

attuatore, affinché il medesimo ne garantisca l'uso in conformità al Regolamento 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 in linee tratteggiate di colore giallo sulla tavola n. 3 – Planivolumetrico, allegato al piano attuativo, ed a vantaggio del Comune che accetta, una servitu' perpetua di pubblico passaggio. La manutenzione di tale area rimane in capo al soggetto attuatore, il quale si impegna a mantenerlo pulito 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) tratto di fognatura delle acque meteoriche di Viale Don Minzoni, per un valore (così come accertato dal computo metrico estimatico annesso al Piano Attuativo) pari ad € 75.468,97;
 - b) pista ciclo pedonale in asfalto colato lungo Viale Don Minzoni, in corrispondenza dell'area di intervento, per un importo stimato di € 26.400,00.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che solo le opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) 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 € 223.073,10 ($= \text{SLP} \times \text{€/mq. } 84,02 = \text{mq. } 2.655,00 \times \text{€/mq. } 84,02 = \text{€ } 223.073,10$) e che l'importo deducibile a scomputo è pari ad € 75.468,97, il soggetto attuatore si impegna a corrispondere direttamente all'Ente, all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo, l'importo di € 147.604,13 ($= \text{€ } 223.073,10$ [oneri di urbanizzazione primaria dovuti] - € 75.468,97 [valore di realizzazione del tratto fognario a scomputo] = € 147.604,13). **Il soggetto attuatore si impegna al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in unica soluzione contestualmente alla sua stipula**
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 - parcheggio pubblico, comprensivo di fognatura, pubblica illuminazione, sistemazione aree a verde e segnaletica, per un valore complessivo di € 301.974,90, 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.
4. Quanto agli oneri di urbanizzazione secondaria, il cui importo ammonta ad € 167.265,00 ($= \text{mq. } 2.655,00 \times \text{€/mq. } 63,00 = \text{€ } 167.265,00$), 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 del titolo edilizio abilitativo, contestualmente alla stipula della convenzione**, 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. Il soggetto attuatore si impegna a presentare la richiesta di Permesso di Costruire entro 30 gg dalla stipula della convenzione e di presentare entro 10 gg dalla data di richiesta da parte dell'ufficio preposto, l'eventuale documentazione necessaria al rilascio del suddetto Permesso e procedere al versamento del contributo di costruzione dovuto

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, da calcolarsi, nel dettaglio, in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell'intervento.

ART. 8 - MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE - REGIME DELLE AREE STANDARD IN PREVISTA CESSIONE E MANUTENZIONE AREE A VERDE

1. Il soggetto attuatore cede, con la sottoscrizione del presente atto, le aree per urbanizzazioni primarie indicate al precedente art. 5.
2. Ulteriormente, il medesimo soggetto attuatore si impegna a cedere, con successivo, apposito atto, attuativo della presente convenzione, le aree a standard di cui al precedente art. 6, al Comune di Castellanza, che accetta.
3. Alle cessioni di cui al precedente comma 2 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. In caso di modifica delle localizzazioni delle aree oggetto di cessione rispetto alle previsioni originarie del Piano Attuativo, conseguenti a varianti non sostanziali di cui all'art. 14, comma 12, della LR12/2005, non è necessaria l'approvazione di modifiche alla presente convenzione, essendo sufficiente operare la correlata modificazione delle tavole di PA, con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa variante planovolumetrica da parte del Comune, tramite rilascio del relativo permesso di costruire o intervenuto decorso del termine di efficacia dell'equipollente titolo abilitativo edilizio.
6. L'utilizzo delle aree in prevista cessione al Comune di cui al precedente art. 6, da parte del soggetto attuatore, sarà disciplinato da apposito regolamento d'uso, allegato al presente atto, i cui contenuti essenziali sono di seguito esposti: il soggetto attuatore si obbliga, sin d'ora, per sé ed aventi causa a

qualsiasi titolo, ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere ivi da realizzarsi, con decorrenza dalla fine dei lavori e per tutta la durata della concessione in uso, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere. Per dette aree, possesso e detenzione dell'area resteranno in capo al soggetto attuatore, che ne assicurerà l'utilizzo libero e gratuito da parte della collettività, con facoltà, peraltro, di procedere, per prevenire usi impropri ed abusivi delle aree, a recintare queste ultime, e a disciplinarne l'accesso secondo il 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 dell'edificio a destinazione commerciale ivi previsto: resta fermo che non potrà darsi luogo al rilascio di certificato di agibilità del medesimo edificio 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. Il Comune si obbliga, in generale, a prestare la massima collaborazione ai fini della predisposizione ed approvazione dei progetti e dello svolgimento delle relative attività esecutive, secondo modalità sollecite e coordinate. In merito, 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 ai precedenti articoli 4 e 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 R.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:
 - * Il tratto di fognatura di cui all'art. 7 comma 1 lett. a), verrà consegnato 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;
 - * il parcheggio pubblico di cui all'art. 7 comma 3, verrà consegnato al 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, ed in attuazione di quanto prescritto dall'Amministrazione comunale con provvedimento prot. n. 819 del 12.1.2012, 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 nel nuovo punto vendita.
2. A tal fine, preliminarmente all'avvio delle procedure di selezione dei candidati, il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale concorderanno le modalità di partecipazione dell'Amministrazione comunale alla selezione stessa.

ART. 12 - NORME SPECIALI PER L'ATTIVITA' COMMERCIALE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

1. Le parti si danno reciprocamente atto che relativamente alla SLP commerciale dedotta in PA (in dimensionamento pari a mq. 2.655,00) è annessa una superficie netta di vendita complessiva di mq. 2.200,00, da destinarsi al settore merceologico **non alimentare**, anche suddivisa in due o più esercizi commerciali di media struttura tra loro distinti, autonomi ed a funzionalità separata.
2. ~~Ulteriormente, le parti si danno reciprocamente atto che, in data _____, il competente Ufficio del Comune di Castellanza ha rilasciato autorizzazioni commerciali n. _____ per l'attivazione in sito di corrispondenti esercizi di media struttura, per la tipologia merceologica non alimentare, avente dimensionamento complessivo pari a mq. 2.200 di superficie netta di vendita.~~
3. In caso di volturazione dell'autorizzazione rilasciata nei termini di cui sopra, il nuovo intestatario, oltre a precisare che trattasi di titolo soggetto allo specifico regime giuridico contemplato dal presente articolo della convenzione urbanistica, si dovrà fare carico degli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione urbanistica, e ciò indipendentemente da eventuali o diverse clausole di volturazione, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
4. In relazione alla complessità dell'intervento di nuova costruzione previsto, il Comune di Castellanza riconosce sin d'ora la sussistenza di condizioni tali da legittimare, in relazione all'autorizzazione commerciale di cui al presente articolo, la proroga del termine di cui all'art. 22, comma 4, del D.Lgs. 114/98.

ART. 13

ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI ED ALLE RACCOMANDAZIONI RESE DAGLI ENTI IN SENO ALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DA VAS

1. In conformità ai disposti dell'art. 4, comma 2 bis, LR 12/2005 e s.m.i., si dà atto che l'adozione e l'approvazione del Piano di Lottizzazione, in quanto in variante al Piano delle Regole, è stata preceduta dall'espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, conclusasi con provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS emesso, in data 28/09/2012 prot. 19118, dall'Autorità Competente, dott.ssa Isabella Ramolini, d'intesa con l'Autorità Procedente, arch. Antonella Pisoni, giusta nomina contenuta nell'atto medesimo.
2. In ottemperanza, peraltro, alle prescrizioni rese in seno alla suddetta procedura dagli Enti e dai soggetti competenti in materia ambientale, nonché in accoglimento delle osservazioni pervenute da parte dei settori del pubblico interessati alla procedura di che trattasi, il soggetto attuatore assume a proprio carico le impegnative qui di seguito elencate, nel loro complesso finalizzate ad assicurare la massima sostenibilità ambientale degli interventi dedotti in PA:
 - a) quanto alla zona di rispetto del pozzo ad uso idropotabile "Sanguinola":
 - obbligo di assicurare - relativamente ai sedimenti inclusi nella zona di rispetto del suddetto pozzo - l'osservanza delle disposizioni contenute nella DGRL n. VII/12693 del 10.4.2003;
 - divieto di realizzare pozzi disperdenti ovvero di disperdere sul suolo acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, per le quali dovrà essere previsto il recapito in fognatura;
 - obbligo di realizzare le fognature a tenuta bidirezionale; esse dovranno, altresì, essere dotate di tutte le caratteristiche di cui alla sopra citata DGRL n. VII/12693 del 10.4.2003, onde proteggere adeguatamente la falda idrica;
 - b) quanto alle fasce di rispetto degli elettrodotti:
 - obbligo di interdizione della presenza di persone per quattro o più ore giornaliere;
 - c) quanto al riuso delle acque meteoriche: obbligo di riutilizzo - mediante apprestamento di idonea vasca di raccolta - delle acque meteoriche della copertura per finalità irrigue. Verifica della possibilità di realizzare una rete duale interna di utilizzo delle acque meteoriche per impegni non sanitari, in applicazione delle disposizioni contenute nel Regolamento Regionale n. 2/2006;
 - d) quanto agli impianti di illuminazione: obbligo di uniformarsi - relativamente ai nuovi impianti di illuminazione a supporto delle aree a parcheggio e a verde pubblico, nonché con riferimento ai nuovi impianti di illuminazione esterni all'insediamento commerciale in progetto - alle disposizioni di cui all'art. 9 della LR 17/2000 (così come modificata dalla LR 38/2004), recante la disciplina delle zone tutelate; correlato rispetto dei criteri aggiuntivi per le fasce di rispetto, di cui all'art. 8 dell'Allegato A alla DGRL n. VII/6162 del 20.9.2001;
 - e) quanto alle terre da scavo: obbligo - da assolversi in fase di realizzazione dell'intervento e nel caso in cui le terre scavate non vengano riutilizzate allo stato naturale del sito - di gestire le medesime come rifiuti (in conformità alle disposizioni di cui alla parte IV del titolo 1 del D.Lgs. 152/006 e s.m.i.). In alternativa, detto materiale potrà essere avviato all'effettivo riutilizzo in altro sito, ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
 - f) quanto agli eventuali manufatti ricadenti in fascia di rispetto ferroviaria:
 - obbligo di assumere tutti gli accorgimenti tecnici necessari per garantire il rispetto dei valori

limite di rumorosità di cui al DPR n. 459/98;

- impegno ad utilizzare materiali costruttivi delle tamponature di facciata idonei a garantire i requisiti di resistenza passiva indicati alla Tabella B del DPCM 5.12.1997;

- nel caso di richiesta di deroga: obbligo di assunzione di tutti gli accorgimenti necessari affinché i manufatti ivi insistenti siano realizzati con accorgimenti tali da evitare potenziali danni correlati alle vibrazioni causate dal transito dei treni;

- obbligo di cessione gratuita al Comune del mappale n. 5026 e di parte del mappale n. 5024, oggetto di procedura espropriativa a favore del Comune di Castellanza;

- assunzione della consapevolezza circa l'esposizione - data la vicinanza dell'intervento in progetto alla linea ferroviaria - ai disagi diretti o indiretti correlati ad eventuali variazioni dell'esercizio ferroviario e/o all'ampliamento della linea;

g) quanto agli obiettivi di contenimento energetico e di riduzione delle emissioni:

- obbligo del soggetto attuatore di assumere idonee azioni finalizzate ad assicurare il massimo contenimento dei consumi energetici (in applicazione delle disposizioni di cui alla DGRL n. VII/5018 del 26.6.2007, così come modificata ed integrata dalla DGRL n. VII/577 del 31.10.2007);

- obbligo di applicazione, in fase attuativa, delle prescrizioni contenute al punto 3) del D.Lgs. 28/2011, al fine di pervenire ad una effettiva riduzione dei consumi energetici del nuovo edificio in progetto;

- obbligo di acquisizione di crediti di CO2 commisurati all'entità di consumo annuo di energia, pari a circa Kw/h 188.000;

h) quanto all'inserimento paesistico - ambientale del nuovo insediamento in progetto:

- obbligo di prevedere la sistemazione dell'area non pavimentata a giardino urbano;

- messa a dimora di essenze autoctone, con funzioni fonoassorbenti e di mitigazione dell'impatto visivo;

- preferenziale utilizzo di pavimentazioni in materiale foto catalitico;

i) quanto alla gestione dei rifiuti: obbligo di assunzione - in fase di gestione del nuovo insediamento commerciale - di azioni virtuose declinate dal "*Piano di azione per la riduzione dei Rifiuti Urbani in Regione Lombardia (P.A.A.R.)*", volte alla riduzione degli imballaggi ed al recupero degli ingombranti.

ART. 14 - 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 € 75.468,97, corrispondente al valore dell'opera di urbanizzazione primaria (apprestamento di tratto di fognatura delle acque meteoriche di Viale Don Minzoni) 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 del nuovo insediamento commerciale di media struttura di vendita.

2. La garanzia oggetto del presente articolo è costituita da polizza bancaria/assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto di credito/assicurativo, che prevede 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.
3. L'importo oggetto della predetta garanzia fideiussoria 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. 15 - DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha efficacia per il termine di dieci anni dalla data della sua sottoscrizione.
2. Scaduto il predetto termine, le parti potranno sottoscrivere ulteriore convenzione per la parte eventualmente rimasta inattuata, deducendosi proporzionalmente, ai fini del computo degli oneri annessi alla eventuale capacità edificatoria residua, il valore attualizzato delle urbanizzazioni e degli interventi di riqualificazione e di sostenibilità già realizzati.

ART. 16 - 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, tra loro solidalmente, 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. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse 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. 18 - 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. 19 - RINVIO

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

ART. 20 - 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. Retail Development s.r.l.

Comune di Castellanza

Sig.ra Tesi Lorella

REGOLAMENTO D'USO DELL'AREA A PARCHEGGIO E ANNESSE AREE VERDI DESTINATI ALLA FRUIZIONE PUBBLICA, DELL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE SITO IN VIALE DON MINZONI A CASTELLANZA,

Art. 1

- Il presente regolamento d'uso riguarda il parcheggio pubblico e le annesse aree verdi dell'insediamento commerciale sito in viale Don Minzoni a Castellanza, aventi una superficie complessiva di mq. **2.668,80** e perimetrati con linea tratteggiata di colore blu nella tavola 7 del Piano Attuativo, e costituisce allegato alla convenzione del Piano Attuativo stipulata in data, tra il Comune di Castellanza e la ~~Società Retail Development S.r.l.~~ **Tesi Lorella**

Art. 2

Il Comune di Castellanza concede in uso le aree di cui sopra alla ~~società Retail Development S.r.l.~~, con sede in Milano, via Boceaccia n. 15/A; **Sig.ra Tesi Lorella**, residente in Olgiate Olona (VA) in viale Sempione 24/C, proprietaria dell'immobile oggetto di intervento, impegnandosi a versare un canone di affitto annuale pari a €.....

- ~~la società Retail Development S.r.l.~~, **Sig.ra Tesi Lorella**, con la sottoscrizione della suddetta convenzione e del presente regolamento si impegna, per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a consentire a chiunque, fino a quando la struttura commerciale sarà in esercizio, la fruizione gratuita dei parcheggi e delle annesse aree verdi, in tutti i giorni feriali e festivi di apertura al pubblico della struttura commerciale insediata nell'ambito.

Art. 3

- ~~La società Retail Development S.r.l.~~ **Sig.ra Tesi Lorella**, si riserva la facoltà di recintare il parcheggio, al fine di prevenire usi impropri ed abusi delle aree.

Art. 4

- La stessa ~~Società~~ **Sig.ra Tesi Lorella**, si impegna, per sé e suoi aventi causa, a garantire, dietro espressa richiesta scritta del Comune, nei giorni festivi in cui la struttura commerciale risulterà chiusa, la gratuita fruizione pubblica dei parcheggi e delle annesse aree verdi in orari che tra le parti verranno concordati.

Art. 5

- La suddetta ~~Società~~ **Sig.ra Tesi Lorella**, si impegna, per sé e i suoi aventi causa, 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 Retail Development S.r.l. Sig.ra Tesi Lorella, nonché i suoi eventuali aventi causa, potranno affidare la gestione dei parcheggi e del verde a soggetti professionalmente idonei.

Art. 7

- La suddetta Società Sig.ra Tesi Lorella, si impegna, per sé e i suoi aventi causa, fino a quando la struttura commerciale sarà in esercizio, ad effettuare la manutenzione, ordinaria e straordinaria, compresa la potatura degli alberi, delle aree di proprietà pubblica disciplinate dal presente regolamento, così come indicato all'art. 8 della convenzione.