

# COMPAGNIA DEL TURISMO s.r.l.

Corso Matteotti, 8 - Milano

C.F.: 04609630969

## COMUNE DI VEDANO OLONA COMUNE DI LOZZA

### PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Area "Località Fontanelle" Area G (Ex Cartiera)

Area B/SU 2

MODIFICATA A SEGUITO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI

di cui all'Art. 9 del D.Lgs. 114/98 per l'apertura di grande struttura di vendita

Titolo elaborato :

SCHEMA DI CONVENZIONE

All.to n.

**B\_01**  
.....

Revisioni	Controllato	Approvato	Data : .....	Scala : .....
			..... <b>Ottobre 2014</b> .....	
			..... <b>Maggio 2015</b> .....	

Concept Design :

Consulenze :

Il Progettista :

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

Visto

Visto

COMPAGNIA DEL TURISMO s.r.l.

Corso Matteotti, 8 - Milano

C.F.: 04609630969  
.....

Repertorio N.

Raccolta N.

## CONVENZIONE URBANISTICA

### DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE "LOCALITÀ FONTANELLE" - AREA G - EX CARTIERA DEL COMUNE DI VEDANO OLONA E ALL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE B/SU DEL COMUNE DI LOZZA

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di .....

In ....., via ..... n. ....

Avanti a me, ....., notaio in ....., iscritto nel Collegio Notarile di ..... sono personalmente comparsi i signori:

#### 1) da una parte:

-..... nato a ..... il giorno ..... domiciliato a ....., via ....., che interviene al presente atto in rappresentanza del:

#### COMUNE DI VEDANO OLONA

codice fiscale ..... e partita IVA ....., ai sensi e per gli effetti dell'art 63, dello Statuto Comunale, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, munito degli occorrenti poteri in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del giorno ....., ritualmente esecutiva, e del Provvedimento Sindacale n. .... del ..... che in copia conforme si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B";

#### 2):

-..... nato a ..... il giorno ..... domiciliato a ....., via ....., che interviene al presente atto in rappresentanza del:

#### COMUNE DI LOZZA

codice fiscale ..... e partita IVA ....., ai sensi e per gli effetti dell'art 83, dello Statuto Comunale, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, munito degli occorrenti poteri in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del giorno ....., ritualmente esecutiva, e del Provvedimento Sindacale n. .... del ..... che in copia conforme si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B";

### 3) dall'altra parte:

- la società **COMPAGNIA DEL TURISMO S.r.l.** con sede a Milano – Corso Matteotti n.2, rappresentata dal Sig. Carlo Calzolari, domiciliato a Tenno - via S. Antonio, n. 11;

d'ora innanzi denominato **Soggetto Attuatore**.

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

#### PREMETTONO

- a. Il Comune di Vedano Olona è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 38 del 28 novembre 2012 (BURL n.17 del 24 aprile 2013);
- b. Il Comune di Lozza è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 7 del 26 giugno 2012 (BURL n.46 del 14 novembre 2012);
- c. La presente convenzione disciplina l'attuazione del Piano Attuativo conforme ai P.G.T. vigenti, denominato **"Piano attuativo di iniziativa privata relativo all'ambito di trasformazione "Località Fontanelle" - Area G - Ex Cartiera del Comune di Vedano Olona** approvato dal Comune con delibera di Consiglio Comunale n. .... del ....., **e all'ambito di trasformazione B/SU – Comune di Lozza**", approvato dal Comune con delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... (d'ora innanzi Piano Attuativo);
- d. La presente convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo in oggetto, definisce, coerentemente alle indicazioni del Documento di Piano del P.G.T.:
  - la riqualificazione dell'area dismessa in località Fontanelle - *Ex Cartiera Sottrici* -, con parziale demolizione degli edifici esistenti, e la realizzazione di strutture di carattere terziario e commerciale;
  - la realizzazione di piste ciclabili individuate dall'Amministrazione in accordo con la Provincia di Varese;
- e. L'ambito del Piano Attuativo contemplato dalla presente convenzione urbanistica è puntualmente definito negli elaborati del piano stesso e comprende aree esclusivamente di proprietà del Soggetto Attuatore;
- f. Gli interventi edilizi previsti, prevedono di sviluppare una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima di mq 18.670, ammessi dagli strumenti urbanistici Comunali Vigenti, completi della relativa viabilità;
- g. Il Soggetto Attuatore, è proprietario delle aree poste in Comune di Vedano Olona distinte al Catasto Terreni al foglio 4 mappale 2045, e delle aree poste in Comune di Lozza distinte al Catasto Terreni al foglio 3 mappale 1100;
- h. Le aree di cui alle precedenti lettere e) sono graficamente illustrate sull'elaborato grafico **"A\_02 Rilievo area e individuazione catastale dell'ambito"**, in scala 1:1.000 allegato alla presente sotto la lettera [•]

- i. L'Ambito del Piano Attuativo è interessato dai seguenti vincoli, tutti riportati sull'elaborato grafico "A\_04 Planivolumetrico generale di progetto", [•] allegato sub [•] alla presente Convenzione:
- vincolo polizia idraulica relativo alle fasce di rispetto corsi d'acqua;
  - vincolo aree di salvaguardia delle captazione ad uso idropotabile;
  - vincolo relativo alla fascia di arretramento dalla viabilità;
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D.lgs. n. 42/2004, e D.lgs. n. 156/157/2006, relativamente alle porzioni censite al Catasto terreni del Comune di Vedano Olona al fg. n. 4, con parte del mappale n. 2045 e alle porzioni censite al Catasto terreni del Comune di Lozza al fg. n. 3, con parte del mappale n. 1100 (c.d. area del Fiume Olona);
- j. AIPO Lombardia, ha espresso con nota del 20 febbraio 2014, prot. 5059, parere favorevole riguardo alla proposta di modifica delle fasce fluviali A e B del Fiume Olona nell'area oggetto di studio, ai sensi dell'art. 27 comma 3 delle N.T.A. del P.A.I.;
- k. Accoglimento della domanda di Autorizzazione Commerciale con seduta del 26 novembre 2014 della Conferenza di Servizi di cui all'art. 9 del D.Lgs. 114/98, per una superficie di Vendita (SV), pari a mq 9.975 per il settore merceologico non alimentare, per i quali COMPAGNIA DEL TURISMO S.r.l. assume tutti gli oneri e le obbligazioni connesse;
- l. il Piano Attuativo, è stato redatto su specifico incarico del Soggetto Attuatore dall' Ing. Emilio Cremona, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese al n. 1859, e prevede:
- all'interno dell'ambito di Piano Attuativo, la realizzazione di un compendio a prevalente destinazione commerciale attestato sulla viabilità esistente e gravitante sul nodo viabilistico di Vedano Olona - Lozza (SP Varesina 233 - Pedemontana Lombarda – Tangenziale Est di Varese);
  - la realizzazione di opere di nuova infrastrutturazione relative alla realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP Varesina 233, così come da accoglimento della domanda di Autorizzazione Commerciale di cui al precedente punto g), e da Progetto Preliminare approvato con Delibera di Giunta Comunale di Vedano Olona n. 46 del 16/04/2015;
  - la realizzazione di un sistema di piste ciclopedonali individuate dall'Amministrazione in accordo con la Provincia di Varese, così come da accoglimento della domanda di Autorizzazione Commerciale di cui al precedente punto g), e da Progetto Preliminare approvato con Delibera di Giunta Comunale di Vedano Olona n. 46 del 16/04/2015;
  - interventi urbanizzativi aggiuntivi come da successivo art.9 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

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

## **ART. 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

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

1.2 Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente convenzione sono assunti dal Soggetto Attuatore per se, per i propri successori anche parziali ed aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente convenzione, dovrà essere fatta espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa. In caso di successione o di cessione a terzi a qualsiasi titolo, il successore, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al Soggetto Attuatore cedente, assumendo tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione. Nell'ipotesi di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri discendenti dalla convenzione, il soggetto cedente resta responsabile verso il Comune per tutti gli obblighi non trasferiti.

1.3 Le Parti per loro e per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si impegnano a sottoscrivere la presente convenzione entro 12 mesi e dalla data di approvazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale.

## **art. 2. OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

2.1 La presente convenzione disciplina i contenuti, le modalità attuative ed i tempi di attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata relativo all'ambito di trasformazione "*Località Fontanelle - Area G - Ex Cartiera*" del Comune di Vedano Olona e all'ambito di trasformazione B/SU del Comune di Lozza.

2.2. Il Piano Attuativo di cui alla presente convenzione è stato adottato dal Consiglio Comunale di Vedano Olona con delibera n. 6 del 18 marzo 2014 e successivamente approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. .... del ..... .., e adottato dal Consiglio Comunale di Lozza con delibera n. 6 del 19 marzo 2014 e successivamente approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. .... del ..... ..  
.....

## **art. 3 AMBITO ED ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO**

3.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dal presente atto, le aree oggetto del Piano Attuativo, avente una superficie complessiva di mq 59.610 (cinquantanovemilaseicentodieci), risultante dal relativo rilievo, sono contenute nella tavola "*A\_02 Rilievo area e individuazione catastale dell'ambito*", perimetrate in colore magenta. Ricadono per mq. 52.360 circa (cinquantaduecentosessanta) nel territorio del Comune di Vedano Olona, e per mq. 7.250 circa (settemiladuecentocinquanta) nel territorio del Comune di Lozza;

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

- realizzando interventi edilizi per una Superficie Lorda di Pavimento massima ammissibile pari a mq 15.000 insistente nel territorio di Vedano Olona, e una Superficie Lorda di Pavimento massima pari a mq 3.670 insistente nel territorio di Lozza, a prevalente destinazione commerciale (dei quali mq

9.406 in prima fase, e la restante Superficie Lorda di Pavimento residua, da completarsi in una o più fasi successive);

- realizzando le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo (art.9 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA della presente convenzione);
- realizzare una pista ciclopedonale individuata dall'Amministrazione in accordo con la Provincia di Varese;
- asservendo al Comune le aree necessarie per il soddisfacimento della dotazione di aree per servizi pubblici e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggio pubblico e verde pubblico) previste dal Piano Attuativo (art. 5 ASSERVIMENTO DI AREE AD USO PUBBLICO della presente convenzione);
- cedere al Comune le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (nuova viabilità di progetto sulla SP Varesina 233 e pista ciclabile) previste dal Piano Attuativo (art. 4 CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA della presente convenzione);

e, comunque, adempiendo a tutti i restanti obblighi previsti dalla presente convenzione così come desumibili dalla documentazione tecnico-economica relativa al Piano Attuativo medesimo.

3.3 L'attuazione del Piano Attuativo e l'esecuzione delle opere dallo stesso previste dovranno avvenire in conformità agli obblighi derivanti dalla presente convenzione, alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo, nonché a tutte le prescrizioni progettuali contenute nei seguenti elaborati costituenti il Piano Attuativo così come approvato congiuntamente dal Consiglio Comunale del Comune di Vedano Olona con la già citata delibera n. .... del ....., e dal Consiglio Comunale di Lozza con la già citata delibera n. .... del .....

A_01	Inquadramento territoriale e analisi del contesto urbano	Varie
A_02	Rilievo area e individuazione catastale dell'ambito	Varie
A_03	Stralcio P.G.T. Comune Vedano Olona: Aree di trasformazione - Carta dei vincoli	
	Stralcio P.G.T. Comune di Lozza	Varie
A_04.0	Planivolumetrico generale di progetto	1: 500
	<b>Modificato a seguito della Conferenza di Servizi (art. 9 del D.lgs. 114/98)</b>	
A_04.1	Sezioni schematiche	1: 500
	<b>Modificato a seguito della Conferenza di Servizi (art. 9 del D.lgs. 114/98)</b>	
A_05	Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi	1:1.000
	<b>Modificato a seguito della Conferenza di Servizi (art. 9 del D.lgs. 114/98)</b>	
A_06	Cessioni e asservimenti di aree	1:1.000
	<b>Modificato a seguito della Conferenza di Servizi (art. 9 del D.lgs. 114/98)</b>	

A_07.0	Edificio 1. Schemi piante di progetto	1: 200
A_07.1	Edificio 1. Schemi prospetti e sezioni di progetto	1: 200
A_08.0	Edificio 2. Schemi piante di progetto	1: 200
	<b>Modificato a seguito della Conferenza di Servizi (art. 9 del D.lgs. 114/98)</b>	
A_08.1	Edificio 2. Schemi prospetti e sezioni di progetto	1: 200
	<b>Modificato a seguito della Conferenza di Servizi (art. 9 del D.lgs. 114/98)</b>	
A_09.0	Edificio 3 – 4 – 5 . Schemi piante di progetto	1: 200
A_09.1	Edificio 3 – 4 – 5 . Schemi prospetti e sezioni di progetto	1: 200
A_10	Viste prospettiche	
	<b>Modificato a seguito della Conferenza di Servizi (art. 9 del D.lgs. 114/98)</b>	
A_11	Skyline	
	<b>Modificato a seguito della Conferenza di Servizi (art. 9 del D.lgs. 114/98)</b>	
A_12.1	Edificio 1. Dettagli di facciata	1: 50
A_12.2	Edificio 2. Dettagli di facciata	1: 50
	<b>Modificato a seguito della Conferenza di Servizi (art. 9 del D.lgs. 114/98)</b>	
A_12.3	Edificio 3 – 4 - 5. Dettagli di facciata	1: 50
A_13	Reti sottoservizi esistenti	1:1.000
A_14	Reti sottoservizi di progetto	1:1.000
	<b>Modificato a seguito della Conferenza di Servizi (art. 9 del D.lgs. 114/98)</b>	
A_15	Sezioni tipo e particolari parcheggio	Varie
A_16	Computo metrico parcheggi standard asserviti all'uso pubblico e viabilità interna	
	<b>Modificato a seguito della Conferenza di Servizi (art. 9 del D.lgs. 114/98)</b>	
	e viabilità interna	
A_17	Individuazione aree a bosco classificate nel Piano di Indirizzo Forestale - P.I.F. - Modificazioni, integrazioni e delle aree relative al sistema boschivo	compensazioni 1:2.000
B_01	Schema di convenzione	
	<b>Modificato a seguito della Conferenza di Servizi (art. 9 del D.lgs. 114/98)</b>	
B_02	Rilievo fotografico	
B_03	Zonizzazione acustica	1:2.000
B_04	Valutazione previsionale clima acustico	
B_05	Relazione tecnica e cronoprogrammi lavori	

**Modificato a seguito della Conferenza di Servizi**

**(art. 9 del D.lgs. 114/98)**

B\_06 Atti di proprietà  
B\_07 Norme tecniche di attuazione

**Modificato a seguito della Conferenza di Servizi**

**(art. 9 del D.lgs. 114/98)**

B\_08 Quadro economico

**Modificato a seguito della Conferenza di Servizi**

**(art. 9 del D.lgs. 114/98)**

B\_09 Relazione geologica e geotecnica

**Modificato a seguito della Conferenza di Servizi**

**(art. 9 del D.lgs. 114/98)**

B\_10 Studio di sostenibilità idrologico-idraulica

**Modificato a seguito della Conferenza di Servizi**

**(art. 9 del D.lgs. 114/98)**

Tutti gli elaborati di cui sopra si trovano allegati in originale alle delibere di Consiglio Comunale n. .... del giorno ..... (approvazione del Piano Attuativo) del Comune di Vedano Olona, e n. .... del giorno ..... (approvazione del Piano Attuativo) del Comune di Lozza, citate in premessa, negli atti dei Comuni, cui si fa espresso riferimento, dovendosi intendere quale parte integrante e sostanziale del presente atto anche ove ad esso non materialmente allegati.

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

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

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

3.7 Al fine di semplificare le operazioni istruttorie e di collaudo delle opere di cui al punto 3.6. e 3.7, il Soggetto Attuatore può richiedere i relativi titoli abilitativi per ogni singola fase funzionale come meglio indicate nell'art. 3.2, con rilascio per fasi anche delle rispettive agibilità, restando inteso che il progetto



delle opere di urbanizzazione primaria (strade pubbliche - sottoservizi tecnologici) dovrà essere unitario e riferirsi all'intero ambito del Piano Attuativo.

3.8 Il Comune si obbliga a svolgere l'attività istruttoria necessaria per la verifica dei progetti e per il rilascio dei necessari titoli abilitativi all'esecuzione delle opere edilizie previste dal Piano Attuativo nel minor tempo possibile e, comunque, entro i termini di legge.

3.9 Il Comune di Vedano Olona si impegna per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al piano, ad acquisire le relative autorizzazioni dai proprietari con relative spese di acquisizione a carico del Soggetto Attuatore.

3.10 E' facoltà del Soggetto Attuatore o dei loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, procedere alla realizzazione dell'intervento edificatorio attraverso un unico titolo abilitativo o una pluralità di titoli, anche cronologicamente autonomi. Al momento del deposito di ogni singola pratica edilizia, dovranno essere documentati, attraverso specifica relazione, la fase di attuazione dei cantieri e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione primaria al diretto servizio degli immobili di volta in volta realizzati. In ogni caso, il rilascio del certificato di agibilità relativo a ciascuna fase di realizzazione e completamento degli immobili realizzati in attuazione del Piano Attuativo, sarà subordinato all'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione sopra specificate.

3.11 I progetti inerenti viabilità e sottoservizi verranno presentati attraverso specifica richiesta di Permesso di Costruire, e verranno realizzati con i tempi e le modalità concordate con l'Amministrazione Comunale, così come meglio specificate al successivo art.9 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

3.12 Relativamente e limitatamente agli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo non costituenti opere di urbanizzazione o opere di interesse pubblico, tenuto conto che il Piano Attuativo contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, è facoltà del Soggetto Attuatore o dei loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, presentare in luogo delle istanze di permesso di costruire, denunce di inizio attività ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale n.12/2005, restando inteso che i progetti dovranno risultare conformi alle disposizioni del Piano Attuativo e alla normativa disciplinante l'attività edilizia vigente all'epoca di presentazione delle suddette istanze.

#### **art. 4 CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

4.1 Il Soggetto Attuatore cede al Comune di Vedano Olona prima del collaudo, che a tal titolo accetta ed acquista la nuova viabilità di progetto prevista dal Piano Attuativo e la pista ciclabile il tutto come meglio evidenziato nella tavola A.06 (cessioni e asservimenti di aree);

4.2 Sino al collaudo delle opere di cui al precedente paragrafo, il Soggetto Attuatore è responsabile di dette aree, anche nei confronti di terzi, e si impegna a garantire, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e degli impianti di urbanizzazione ivi realizzati; a far data dal collaudo la manutenzione delle aree e degli impianti di urbanizzazione sulle stesse realizzati ed ogni relativa assunzione di responsabilità, anche nei confronti di terzi, graverà sul Comune.

4.3 Le parti si prestano vicendevolmente le garanzie di Legge, la piena disponibilità; la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, diritti personali e reali spettanti a terzi, fatte salve le esistenti

servitù idrauliche e di elettrodotto, e di altre servitù che verranno costituite a favore degli enti erogatori dei servizi.

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

#### **art. 5 ASSERVIMENTO DI AREE AD USO PUBBLICO**

5.1 Il Soggetto Attuatore, con la stipula del presente atto ed in attuazione degli impegni sottesi dal Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005, si impegna ad asservire ad uso pubblico perpetuo con il consenso dei Comuni che come in epigrafe rappresentati accettano, le aree destinate a standard urbanistico quali descritte al successivo art. 6 VERIFICA DOTAZIONE AREE PER SERVIZI (standard), oltre alle superfici stradali interne all'ambito, che non costituiscono viabilità principale. Tali aree sono indicate alle tavole "*A\_05 Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi*" e "*A\_06 Cessioni e asservimenti di aree*" del Piano Attuativo.

Le parti si impegnano, ad identificare puntualmente le porzioni di aree da asservire ad uso pubblico sulla base dei progetti esecutivi prima del rilascio del certificato di agibilità.

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

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

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

#### **art. 6 VERIFICA DOTAZIONE AREE PER SERVIZI (standard)**

6.1 In ragione degli indici stabiliti dal Piano dei Servizi del PGT vigente, la dotazione minima di aree per servizi del Piano Attuativo è determinata sull'ipotesi di insediamento della funzione che necessita del maggior fabbisogno di aree per servizi, ovvero per l'ipotesi di totale insediamento di funzioni commerciali adibite a grande struttura di vendita. Per detto motivo il Piano attuativo reperisce all'interno del proprio ambito, aree per servizi in ragione del 200% della Slp insediabile previste dal PGT (a norma del D.lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni).

6.2 La quantità minima di aree da reperire, per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, relative alla funzione terziaria, commerciale, direzionale prevista per l'ambito interessato da Piano Attuativo, risulta essere pari a mq 29.326 di cui destinati parcheggio mq. 14.663. Il Piano prevede una dotazione di mq 37.102,33 di cui mq 19.541,03 a parcheggio. Tali aree sono sufficienti a soddisfare la

dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard) da reperire obbligatoriamente all'interno del Piano Attuativo.

#### **art.7 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

7.1 Le Parti danno atto che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 44, 45, 46 della L.R. n. 12/2005, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo da parte del Soggetto Attuatore, come meglio descritte al successivo art.9 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, avverrà a integrale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'edificazione della capacità edificatoria ammessa dal Piano Attuativo stesso.

7.2 Le Parti danno atto che, in relazione alle previsioni legislative di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 12/2005, gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno a carico del Soggetto Attuatore.

7.3 Il Soggetto Attuatore si impegna per se e per i propri successori ed aventi causa a versare al Comune le competenti quote di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria relativi alle edificazioni previste dal Piano Attuativo, secondo le modalità e le tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esercizio dell'attività edilizia. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno determinati pro quota al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, con le eventuali facoltà di dilazione o rateizzazione previste dalla legge.

7.4 Le Parti danno atto che gli oneri di urbanizzazione primaria che allo stato risultano dovuti per le edificazioni previste dal Piano Attuativo assommano a € 678.217,22 (seicentosettantottomiladuecentodiciassette,22), come da seguente calcolo:

- funzioni commerciali Comune di Vedano Olona:  $12.063,00 \text{ mq.} \times 48,94 \text{ €/mq.} = 590.363,22 \text{ €};$
- funzioni commerciali Comune di Lozza:  $2.600,00 \text{ mq.} \times 33,79 \text{ €/mq.} = 87.854,00\text{€};$

7.5 Le Parti danno altresì atto che gli oneri di urbanizzazione secondaria allo stato dovuti per le edificazioni previste dal Piano Attuativo assommano a € 296.841,00 (duecentonovantasemilaottocentoquarantuno,00) così come da seguente calcolo:

- funzioni commerciali Comune di Vedano Olona:  $12.063,00 \text{ mq.} \times 21,20 \text{ €/mq.} = 255.735,60 \text{ €};$
- funzioni commerciali Comune di Lozza:  $2.600,00 \text{ mq.} \times 15,81 \text{ €/mq.} = 41.106,00 \text{ €};$

Gli importi indicati sono stati calcolati applicando le tariffe comunali approvate con deliberazione di Giunta Comunale di Vedano Olona in data 15/04/2010, n. 52, e le tariffe comunali approvate con deliberazione del Consiglio Comunale di Lozza in data ....., n. ...., fatto salvo quanto previsto al successivo art. 9, relativamente allo scomputo oneri per l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

#### **art.8 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

8.1 Il Soggetto Attuatore si impegna per se e per i propri successori ed aventi causa a versare al Comune il contributo sul costo di costruzione relativo alle edificazioni previste dal Piano Attuativo, secondo le modalità e le tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esercizio dell'attività edilizia. Il

contributo sul costo di costruzione verrà determinato pro quota al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, con le eventuali facoltà di dilazione o rateizzazione previste dalla legge.

#### **art.9 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

9.1. Il Soggetto Attuatore si impegna, per se e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria le opere previste dal Piano Attuativo stesso consistenti in:

- realizzazione viabilità d'ambito, realizzazione di fognatura e sottoservizi tecnologici, così come indicato nelle tavole e negli elaborati del Piano Attuativo sotto elencati:

A_06	<i>Cessioni e asservimenti</i>	<i>1:1.000</i>
A_14	<i>Reti sottoservizi di progetto</i>	<i>1:1.000</i>
A_16	<i>Computo metrico parcheggi e verde standard asserviti all'uso pubblico e viabilità interna</i>	

- parcheggi a standard da asservire all'uso pubblico e rete raccolta acqua, così come indicato nelle tavole e negli elaborati del Piano Attuativo sotto elencati

A_05	<i>Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi</i>	<i>1:1.000</i>
A_06	<i>Cessioni e asservimenti</i>	<i>1:1.000</i>
A_12	<i>Computo metrico parcheggi e verde standard asserviti all'uso pubblico e viabilità interna</i>	

9.2 Le parti danno atto che allo stato attuale, il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo, ammonta a **€ 678.217,22** (seicentotrentanovecentodieci,22), così come da computi metrici estimativi allegati al Piano Attuativo, tutti redatti in funzione dei progetti delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo, facendo riferimento al bollettino della Camera di Commercio di Milano 2013.

Essendo detto costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo, superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria indotti dal Piano Attuativo stesso, in sede di rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'attività edilizia prevista dal Piano Attuativo, il Soggetto Attuatore non dovrà corrispondere alcunché a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, restando inteso che la maggior somma necessaria per realizzare le opere di urbanizzazione primaria rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti per l'attuazione del Piano Attuativo verrà sostenuta dal Soggetto Attuatore.

9.3 Il Soggetto Attuatore accetta sin d'ora di realizzare a proprio totale carico le predette opere di urbanizzazione primaria pure qualora, in sede di progettazione esecutiva delle medesime, risultasse che il costo effettivo delle stesse sia superiore a quello preventivato in sede di Piano Attuativo, ovvero superiore a **€ 1.638.448,82** (unmilionesecentotrentottomilaquattrocentoquarantotto,82), restando inteso che i computi metrici verranno sempre redatti in funzione del bollettino della Camera di Commercio 2013. Nel caso in cui il costo di dette opere risultasse inferiore a quanto previsto dal Piano Attuativo, il Soggetto

Attuatore accetta comunque di realizzare opere di urbanizzazione primaria, per un valore minimo non inferiore a € 678.217,22 (seicentasettanottomiladuecentodiciassette,22).

9.4 Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria in coerenza con i progetti e capitolati approvati, ricorrendo alla migliore tecnica esecutiva al fine di dare corpo a opere realizzate a regola d'arte. E' facoltà de Soggetto Attuatore apportare migliorie, anche in corso d'opera, al capitolato lavori previsto. Il Soggetto Attuatore manleva sin d'ora il Comune da ogni responsabilità nei confronti di chiunque derivante dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sino al termine previsto per la consegna di cui al successivo punto 10.7.

9.5. Per quanto concerne le opere di cui al paragrafo 9.1, viene riconosciuta al Soggetto Attuatore la facoltà, da esercitare al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire e/o della DIA, di realizzare ai sensi dell'art. 32, lett. g, D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, come modificato dal D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152, in conformità con la normativa vigente, ovvero di presentare all'Amministrazione un progetto da porre a base di gara. Ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà ottenere idonea autorizzazione e garantire il rispetto della normativa vigente in materia di appalti, a tale scopo presenterà domanda per il rilascio del permesso di costruire e/o presentazione D.I.A., corredata dai progetti esecutivi, che dovranno garantirne l'esecuzione in conformità alle normative tecniche applicabili. Il titolo abilitativo edilizio sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Nel caso che per la realizzazione di tali opere siano necessari atti di assenso di altri Enti ed Amministrazioni il Comune si impegna a convocare una conferenza di servizi per la loro approvazione.

#### **art.10 REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

10.1 Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sotto il controllo e le direttive del competente Ufficio Tecnico del Comune, che verificherà l'osservanza delle specifiche progettuali e delle prescrizioni dettate dal Comune stesso e dagli altri enti eventualmente competenti in materia. Il Comune si riserva, pertanto, la facoltà di controllare in corso d'opera lo svolgimento dei lavori relativi alla formazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche attraverso ispezioni da parte dei propri tecnici o di un professionista appositamente incaricato per eseguire un collaudo in corso d'opera.

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

10.3 Il collaudo definitivo redatto da professionista designato dal Comune dovrà essere eseguito entro tre mesi dalla fine dei lavori, che il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora a comunicare tempestivamente ai competenti uffici comunali. Tutte le spese inerenti il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo saranno sostenute dal Soggetto Attuatore.

10.4 In caso di infruttuosa decorrenza dei termini di cui al comma precedente, il Soggetto Attuatore potrà procedere direttamente al collaudo delle opere di urbanizzazione affidando incarico ad un ingegnere nominato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano.

10.5 In sede di collaudo definitivo delle opere si dovrà tener conto delle risultanze degli eventuali collaudi in corso d'opera già effettuati, anche agli effetti della quantificazione dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere.

10.6 Su istanza del Soggetti Attuatori, che ne assumeranno i maggiori oneri, il collaudo delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per lotti funzionali. In tal caso, per ogni singolo collaudo si applicheranno le disposizioni di cui ai commi precedenti.

10.7 La presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune dovrà avvenire entro trenta giorni dall'avvenuto collaudo. Qualora il Comune rifiuti o ritardi la presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo il Soggetto Attuatore potrà mettere in mora il Comune, con fissazione di un termine non inferiore a quindici giorni. Decorso tale termine, le opere si intenderanno consegnate al Comune ad ogni conseguente effetto ed il Soggetto Attuatore resterà libero da ogni obbligo e responsabilità previsto dalla presente convenzione connessi alla realizzazione delle opere stesse.

10.8 Sino al momento della consegna al Comune il Soggetto Attuatore dovrà effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione e curarne l'uso, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni. Sino all'avvenuta consegna delle opere di urbanizzazione al Comune resterà altresì in capo al Soggetto Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

#### **Art.11. MODIFICAZIONI, INTEGRAZIONI E COMPENSAZIONI RELATIVE AL SISTEMA DELLE AREE BOSCHIVE**

11.1. Le parti danno atto che, ai fini dell'applicazione del Piano di Indirizzo Forestale - P.I.F. – L.R. 31/2008 art. 41, approvato con D.G.P. della Provincia di Varese n. 8231/9.5/3, del 25/01/2011, richiamato nell'elaborato A17 del Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Veduggio Olona, sono state individuate le aree e le quantità interessate dalla trasformazione urbanistica del bosco soggette a Piano Attuativo, così come rappresentate all'interno della tavola *A\_18 - Individuazione aree a bosco classificate nel Piano di Indirizzo Forestale - P.I.F.*

11.2. Il Soggetto Attuatore, prima della presentazione del primo Permesso di Costruire, sarà tenuto a concertare con la Provincia di Varese, le modalità attuative e tecniche per l'attivazione della procedura di trasformazione, e i criteri di compensazione o monetizzazione necessari per la trasformazione.

#### **Art.12. GARANZIE FINANZIARIE**

12.1. Il Soggetto Attuatore, allega al presente atto polizza fidejussione assicurativa a prima richiesta n. .... rilasciata da ..... per la complessiva cifra di € ..... desunta dal computo metrico estimativo, a garanzia dell'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, pari al valore delle opere stesse.

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

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

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

#### **Art.13 SPESE DI ALLACCIAMENTO**

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

#### **Art.14 IMPEGNO**

14.1. il Soggetto Attuatore per se e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in ossequio a quanto previsto dalla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, in considerazione del fatto che l'ambito di Piano Attuativo contiene aree con classe di fattibilità geologica 3 e con presenza di aree a rischio idraulico, con la stipula della presente atto Convenzione, da atto che in caso di danni derivanti da fenomeni di esondazione rinuncia al risarcimento dei danni stessi nei confronti dell'Amministrazione Pubblica.

#### **Art.15 SPESE CONTRATTUALI**

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

#### **Art.16 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

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

#### **Art.17 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

17.1. La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di stipulazione.

#### **Art. 18 MODIFICHE CONSENTITE NELLA FASE ATTUATIVA**

18.1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, in sede di progettazione esecutiva saranno consentite, senza richiedere approvazione di apposita variante al presente atto, eventuali modificazioni planivolumetriche a condizione che le stesse non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.

#### **Art. 19 ALIENAZIONE DI AREE**

19.1. In caso di alienazione di lotti o dell'intera proprietà del comparto oggetto della presente convenzione le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente; il presente atto dovrà essere richiamato in tutti i successivi negozi di trasferimento, a pena di nullità degli stessi, e ne costituirà parte integrante e sostanziale.

19.2. Il Soggetto Attuatore dovrà dare comunicazione al Comune, a mezzo lettera racc. A/R, di ogni trasferimento a terzi entro e non oltre 30 gg. dalla formalizzazione dello stesso.

**art. 20 REGOLARITA' URBANISTICA**

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

**art. 21 TRATTAMENTO TRIBUTARIO**

21.1. Il presente atto è soggetto al seguente trattamento tributario: .....

Letto, confermato e sottoscritto

**Comune di Vedano Olona** \_\_\_\_\_

**Comune di Lozza** \_\_\_\_\_

**COMPAGNIA DEL TURISMO S.r.l.** \_\_\_\_\_