

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 10 L.R. 12 APRILE 1999 N. 9 TRA IL COMUNE DI SESTO CALENDE E LA "FARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "AREA EX-AVIR"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila.... addì.....del mese di.....in Sesto Calende, in una sala degli uffici della Casa Comunale avanti a me dottor.....notaio iniscritto presso il Collegio Notarile di.....senza l'assistenza di testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo e col mio consenso, sono personalmente comparsi i signori :

- 1) COMUNE DI SESTO CALENDE (C.F.....), che d'ora in avanti verrà indicato come "COMUNE", in persona del legale rappresentante Signor..... nato a..... ildomiciliato per la carica in Sesto Calende presso la Casa Comunale, funzionario responsabile del servizio....., il quale agisce in esecuzione dei seguenti atti , che vengono allegati in copia (Allegato I);
- 2) Società (C.F.), che d'ora in avanti verrà indicata come "OPERATORE" , con sede in via (iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di al n., in persona del legale rappresentante signor nato a il domiciliato per la carica presso la sede della società in via il quale interviene al presente atto munito dei necessari poteri in virtù della delibera di in data che viene allegata in copia (Allegato L)

Detti comparenti, aventi i requisiti di Legge e della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono personalmente certo

PREMESSO CHE

1. L'OPERATORE ha presentato in data 06-06-02 al COMUNE un Programma Integrato di Intervento (P.I.I. in seguito) ai sensi della Legge Regionale 12/4/99 n. 9 per la riqualificazione delle aree sotto individuate site in Sesto Calende, distinte nelle mappe del vigente Nuovo Catasto Edilizio Urbano del COMUNE come segue :
 - Fg. 16 mappali 1408 - 1409 - 1410 - 1412 - 1413 - 1415 - 2155 - 2597 – 4505 – 3404 – 8548 (ex Avir) – 8549 (area comunale con diritti volumetrici ex Avir acquisiti dall'OPERATORE) - 8584;
2. nel vigente Piano Regolatore Generale le suddette aree sono individuate quali Zona C2;
3. con deliberazione n. 53 del 1 luglio 1999 e n° 71 del 16-09-1999 il Consiglio Comunale di Sesto Calende ha approvato, ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 9/99, il Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali, che prevede l'inserimento dell'area dismessa ex-Avir tra quelle interessate da interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale;
4. con nota in data 08-08-02 il Sindaco del COMUNE , rilevata la conformità dell'intervento proposto agli obiettivi generali definiti con le succitate deliberazioni consiliari di approvazione del Documento di Inquadramento, ha chiesto alla Regione Lombardia l'attivazione della procedura di Accordo di Programma; ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 12/4/99 n. 9, dell'art. 7 della L.R. 15/5/93 n. 14 e dell'art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
5. sulla base del piano di caratterizzazione approvato dal Comune il 19-09-02 e dei suoi risultati, nonché del progetto preliminare di bonifica - messa in sicurezza approvato dal Comune il 03-07-03, ai sensi del D.M- 471/99, l'OPERATORE renderà l'area ambientalmente compatibile con le destinazioni d'uso previste dal P.I.I.;
6. facendo riferimento allo studio idrogeologico ed idraulico finalizzato alla ridefinizione ed alla riclassificazione delle aree lungo il torrente Lenza, compatibile con l'intervento progettato, l'OPERATORE per l'ambito di sua competenza provvederà ad eseguire le opere di difesa idraulica che si renderanno necessarie; il progetto di tali opere sarà verificato dalla Amministrazione Comunale e dagli altri enti preposti nella fase di presentazione del progetto unitario delle opere pubbliche incluse nel P.I.I. di cui all'art. 5 delle N.T.A.
7. la proposta progettuale comporta variante al vigente P.R.G., come illustrato nell'Allegato A bis - Relazione generale, relativamente ai seguenti aspetti:
 - perimetrazione della pianificazione attuativa

- previsione di destinazioni residenziali;
 - incremento e modifica dei parametri edilizi, in particolare delle destinazioni, densità, altezze, distanze, rapporti di superficie coperta e di superficie filtrante;
8. con deliberazione 7/19844 del 30.12.2002, pubblicata sul B.U.R.L. n°3 del 13-01-03, la Giunta Regionale ha manifestato la propria adesione alla proposta di Accordo di Programma, definendo le modalità di partecipazione della Regione alla Conferenza dei rappresentanti delle Amministrazioni;
 9. analogamente ha provveduto la Provincia, con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 4 del 14/01/2003, in quanto intervento incluso nel P.R.U.S.S.T. Provinciale;
 10. gli atti di progetto relativi al presente Accordo di Programma sono stati depositati in libera visione al pubblico dal.....al....., dandone altresì notizia mediante avviso affisso all'albo pretorio, pubblicato sulla stampa locale ("La Prealpina" in data.....) e sul B.U.R.L., n°....del..... e reso noto a mezzo di manifesti murali; sono pervenute nei termini n°....osservazioni;
 11. con deliberazione n° ---- la Giunta Regionale ha approvato l'ipotesi di Accordo di Programma completa dei suoi allegati;
 12. la Provincia di Varese ha approvato l'ipotesi di Accordo di Programma con Delibera n° ----- del Consiglio Provinciale;
 13. l'Accordo di Programma è stato sottoscritto dai Rappresentanti delle Amministrazioni interessate in data.....;
 14. il Consiglio Comunale di Sesto Calende dopo aver valutato e controdedotto alle osservazioni pervenute, nell'adunanza del.....e con deliberazione in pari data n....., allegata al presente atto, e divenuta esecutiva ai sensi di legge ha ratificato l'Accordo di Programma;
 15. in data.....è stato pubblicato sul B.U.R.L. n....., il decreto di approvazione dell'Accordo di Programma a firma dell'Assessore Regionale Delegato;
 16. l'articolo 10 della Legge Regionale 12 Aprile 1999 n. 9 prevede che per l'attuazione del P.I.I. deve essere sottoscritta tra l'OPERATORE e il COMUNE , entro un anno dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. del Decreto di approvazione, una Convenzione avente i contenuti

stabiliti dall'art. 12, comma 1, lettere a) e b) della L.R. n. 60/77 e successive modificazioni, nonché dall'articolo 8, nn. 3 e 4 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 "in quanto compatibili con le disposizioni della presente legge";

17. ai sensi dello stesso art. 10 L.R. 9/99 la Convenzione di cui sopra deve prevedere i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a 10 anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel P.I.I.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra i soggetti sopra individuati si conviene e si stipula quanto segue :

ART. 1 - PREMESSE

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. Tutte le obbligazioni previste dalla presente convenzione sono assunte dall'OPERATORE per sé e, in via solidale, per i propri eventuali aventi causa a titolo particolare o universale.
3. L'attuazione degli interventi previsti nel P.I.I. e disciplinati dalla presente convenzione, ad esclusione delle opere infrastrutturali per aree pubbliche, potrà avere inizio dopo che sia stata effettuata la messa in sicurezza e bonifica dei siti da elementi inquinanti e sia stata rilasciata dalla Provincia di Varese la certificazione di compiuta bonifica di cui all'articolo 17, comma 8 del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22; ciò anche per lotti funzionali, in base allo specifico Piano di bonifica.

ART. 2 - ELABORATI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

1. Le parti contraenti convengono che l'attuazione del P.I.I. avvenga in conformità ai patti contenuti nella presente convenzione ed alle previsioni indicate nei seguenti allegati progettuali, di cui sono da considerare prescrittivi quelli evidenziati con simbolo asterisco (*):

Tavola 01 bis - Inquadramento territoriale: infrastrutture e servizi

Tavola 02 bis - Inquadramento territoriale: sistemi ambientali

Tavola 03 bis - Analisi urbana dello stato di fatto

Tavola 04 bis - Urbanizzazioni primarie

Tavola 05 bis - Reti e sottoservizi tecnologici

Tavola 06 bis - Stralcio dell'azzonamento del PRG vigente - Vincoli urbanistici ed ambientali

Tavola 07 bis - Vincoli idraulici ed idrogeologici

Tavola 08 bis - Rilievo dell'area di intervento - Planimetria catastale

Tavola 09 bis - Individuazione dell'area d'intervento (*)

Tavola 10 bis - Planimetria generale

Tavola 11 bis - Planimetria piano terra (quota +201.9)
Tavola 12 bis - Planimetria piani interrati
Tavola 13 bis - Sezioni
Tavola 14 bis - Sezioni
Tavola 15 bis – Sezioni sulla passeggiata del torrente Lenza
Tavola 16 bis – Sezioni sulla passeggiata del torrente Lenza
Tavola 17 bis – Viste assonometriche
Tavola 18 bis - Viabilità di progetto
Tavola 19 bis – Piante e prospetti dell’edificio commerciale
Tavola 20 bis – Piante e Prospetti delle residenze. Ipotesi di progetto architettonico tipo
Tavola 21 bis – Piante e Prospetti delle residenze. Ipotesi di progetto architettonico tipo
Tavola 22 bis – Azzonamento di progetto (*)
Tavola 23 bis – Individuazione delle aree a standard (*)
Tavola 24 bis - Verifica standard urbanistici
Tavola 25 bis - Verifica dotazione parcheggi pertinenziali ed articolazione dei parcheggi pubblici
Tavola 26 bis - Opere di urbanizzazione primaria
Tavola 27 – Percorsi pedonali
Tavola 28 – Verifica della superficie filtrante
Allegato A – Relazione generale
Allegato A bis - Relazione generale
Allegato B bis - Quadro di fattibilità economica
Allegato C bis – Norme tecniche di attuazione (*)
Allegato D bis - Cronoprogramma degli interventi
Allegato E bis - Computo estimativo delle opere pubbliche
Allegato F bis - Descrizione delle opere di recupero / ristrutturazione dell'edificio ex-forno
Allegato G bis – Convenzione urbanistica (*)

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL P.I.I.

1. L'OPERATORE attuerà gli interventi nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni contenute negli elaborati di P.I.I.
2. I limiti e le modalità di modificabilità del P.I.I. ai sensi dell'art. 7, comma 10 della L.R. 23/97 sono definiti dall'art. 11 delle N.T.A. del P.I.I..

ART. 4 – CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'OPERATORE, in relazione al disposto dell'articolo 28, comma 5, punto 1 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato ed integrato dall'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, cede gratuitamente al COMUNE, che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria; dette aree, corrispondono a parte dei marciapiedi ed ai percorsi pedonali previsti lungo via Risorgimento e piazza della stazione e a parte degli allargamenti stradali relativi a via Vittorio Veneto e a via Matteotti, come individuati in tinta azzurra tratteggiata sulla Tavola 23 bis, per un totale di mq 1.554,92 nonché all'area relativa al pozzo, per il quale l'OPERATORE si impegna a rinunciare alla titolarità della concessione idraulica, in favore del COMUNE, con riserva di uso gratuito perpetuo in favore dell'OPERATORE per usi non potabili, quali irrigazione, azione antincendio, raffreddamento. Le medesime aree, una volta eseguite le opere, saranno oggetto di atto di definitiva identificazione catastale effettuato in contraddittorio tra le parti, ma a cura e spese del Soggetto attuatore; tale atto interverrà dopo il collaudo delle opere stesse previsto e disciplinato dal successivo articolo 13 bis.
2. L'accesso dei mezzi comunali al suddetto pozzo, per le operazioni di manutenzione, avverrà attraverso diritto di passo che sarà costituito mediante atto notarile in seguito all'identificazione catastale delle aree interessate di cui comma precedente.
3. Al fine di garantire la flessibilità della progettazione e la qualità della realizzazione l'OPERATORE potrà, in alternativa, realizzare a propria cura e spese pozzo di analoghe caratteristiche in altra posizione di gradimento del Comune all'interno dell'area del P.I.I. (ovvero in altra posizione anche al di fuori di detto piano proposta dal Comune) da assoggettare alle condizioni convenzionali sopra descritte e, conseguentemente, dismettere il pozzo esistente.
4. L'OPERATORE dichiara e garantisce che le aree oggetto di cessione sono di sua proprietà e si trovano nella sua esclusiva disponibilità e che esse sono libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da oneri e pesi di qualsiasi tipo e natura ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze.
5. Le aree resteranno nel possesso dell' OPERATORE fino al momento della ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e della consegna definitiva al COMUNE, che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo ai sensi dell'art.13 bis ed in seguito alla definitiva individuazione catastale: sino ad allora le aree potranno essere utilizzate soltanto ad uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
6. Fino al momento della consegna, anche provvisoria e parziale, al COMUNE, la custodia e la manutenzione delle aree e delle relative opere saranno affidate in via esclusiva all'OPERATORE.
7. Dato atto che parte delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria - aree catastalmente individuate all'interno del mappale 8549 del foglio 16 ed indicate nella Tavola 23 bis del P.I.I., con linee oblique di color blu, sono già di proprietà del COMUNE, esse verranno messe a disposizione dell'OPERATORE e quest'ultimo ne deterrà il possesso, a far data dal verbale di consegna delle stesse, incaricandosi della custodia e della manutenzione, per il tempo necessario alla

ultimazione ed al collaudo delle opere; la consegna all'OPERATORE delle aree già di proprietà comunale sarà documentata da apposito verbale redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti.

8. Il possesso delle aree suddette, o di parte di esse, verrà nuovamente trasferito al COMUNE, contestualmente alla consegna delle opere prevista con le modalità di cui ai commi precedenti.

. L'OPERATORE dovrà attivare analoghe procedure, in accordo con il Comune, per le aree da trasformare o riqualificare appartenenti al demanio fluviale, al demanio stradale comunale oppure ad altri Enti (ANAS, Provincia, R.F.I.).

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA; CESSIONE O ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE RELATIVE AREE

1. Le aree minime necessarie per infrastrutture pubbliche da cedere od asservire ad uso pubblico relative agli insediamenti previsti dal Programma Integrato di Intervento assommano a mq 24.461,0 come risulta dalla verifica degli standards urbanistici contenuta nella Tavola n. 24 bis del P.I.I.

2. Detto fabbisogno di standards viene soddisfatto in eccesso, secondo le previsioni della tavola n. 23 bis del P.I.I., mediante cessione od asservimento all'uso pubblico di aree aventi superficie complessiva di mq 31.543,66 nel modo seguente:

L' OPERATORE cede (A) ed asserve ad uso pubblico (B) gratuitamente al COMUNE, che accetta, aree per opere di urbanizzazione secondaria aventi la superficie complessiva di mq 31.543,66, così suddivise ed individuate sulla Tavola 23 bis rispettivamente in tinta rossa (cessioni) ed in tinta giallo-ocra (asservimenti):

A1) unità immobiliare destinata ad attività pubbliche, posta al piano terra dell'edificio "ex-forno", per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 1.154;

A2) aree destinate a parcheggio pubblico a raso per una superficie complessiva di mq 1.785,30;

A3) aree destinate a piazze e percorsi pedonali, per una superficie complessiva di mq 5.049,37;

A4) aree destinate a verde pubblico attrezzato, per una superficie complessiva di mq 42,66;

B1) aree destinate a verde pubblico attrezzato, per una superficie complessiva di mq 5.102,80;

B2) aree destinate a piazze e percorsi pedonali, per una superficie complessiva di mq 3.316,19;

B3) aree destinate a parcheggio pubblico interrato per una superficie complessiva di mq 11.104,03;

B4) aree private destinate a parcheggio pubblico a raso per una superficie complessiva di mq 3.989,31;

Le medesime aree, una volta eseguite le opere, saranno oggetto di atto di definitiva identificazione catastale effettuato in contraddittorio tra le parti, ma a cura e spese del Soggetto attuatore; tale atto interverrà dopo il collaudo delle opere stesse previsto e disciplinato dal successivo articolo 13 bis.

3. L' OPERATORE dichiara e garantisce che le aree oggetto di cessione o costituzione di servitù d'uso pubblico, sono di sua proprietà e si trovano nella sua esclusiva disponibilità e che esse sono libere da

iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nonché da oneri e pesi di qualsiasi tipo e natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze.

4. Le aree resteranno nel possesso dell' OPERATORE fino al momento della ultimazione delle opere di urbanizzazione secondaria e della consegna definitiva al COMUNE, che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo ai sensi dell'art.13 bis ed in seguito alla definitiva individuazione catastale: sino ad allora le aree potranno essere utilizzate soltanto ad uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

5. Dato atto che parte delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria - aree catastalmente individuate all'interno del mappale 8549 del foglio 16 e indicate in tinta blu tratteggiata nella Tavola 23 bis del P.I.I., unitamente ad eventuali altre aree, attualmente non individuate, di proprietà pubblica che dovessero rendersi necessarie per l'attuazione del P.I.I. - sono già di proprietà del COMUNE, esse verranno messe a disposizione dell' OPERATORE e quest'ultimo ne deterrà il possesso, incaricandosi della custodia e della manutenzione, per il tempo necessario alla ultimazione ed al collaudo delle opere.

6. Il possesso delle aree e delle opere verrà nuovamente trasferito al COMUNE contestualmente alla consegna delle opere prevista con le modalità di cui ai commi precedenti.

7. La ristrutturazione dell'edificio "ex-forno", anche per le unità immobiliari cedute al COMUNE secondo quanto previsto nel presente articolo, sarà effettuata ad esclusiva cura e spese dell'OPERATORE in conformità alle specifiche tecniche ed alla descrizione lavori contenute nell'allegato E bis ed F bis.

8. Ogni eventuale variante verrà computata secondo bollettino CCIAA di Milano in vigore, in applicazione di quanto previsto dalla LEGGE REGIONALE 60-61 DEL 77.

9. Le parti si impegnano a redigere, d'intesa fra loro:

- il regolamento condominiale per la gestione e manutenzione dell'edificio ex-forno e degli spazi comuni,

- il regolamento per la gestione dei parcheggi privati di uso pubblico.

Quest'ultimo dovrà prevedere:

- utilizzo gratuito;
- guardiania a carico dell'operatore;
- chiusura nelle ore notturne salvo specifica richiesta del comune per manifestazioni od esigenze particolari (in tal caso la guardiania per l'apertura notturna sarà a carico del comune stesso).

10. Tali regolamenti saranno predisposti e concordati prima della stipula della Convenzione e ad essa allegati

11. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate su aree di proprietà privata gravate da servitù d'uso pubblico costituita ai sensi della presente convenzione, verrà effettuata ad esclusiva cura e spese dell'OPERATORE ed eventuali suoi aventi causa.

12. A carico del COMUNE saranno posti gli oneri relativi alla pulizia in occasione dello svolgimento di attività di mercato e/o di manifestazioni di interesse pubblico.

ART. 6 – SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 8 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che saranno direttamente realizzate dall'OPERATORE, come indicato nei successivi articoli 9 e 10, verrà portato a totale scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinato sulla base dei parametri vigenti nel COMUNE.

2. Il costo delle opere stesse indicato nel computo metrico estimativo, allegato al presente atto, è stato già oggetto di verifica da parte dell'Ufficio tecnico comunale. Si dà atto che il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che verranno realizzate dall'OPERATORE risulta largamente superiore a quanto sarebbe dovuto al Comune, a titolo di oneri di urbanizzazione per gli interventi previsti dal P.I.I., pertanto nulla quindi sarà dovuto al COMUNE a tale titolo. Eventuali varianti che in sede esecutiva dovessero risultare necessarie alle opere in oggetto saranno computate con le modalità di cui all'art. 5.8; resta comunque convenuto che, qualora i costi relativi superassero gli importi stimati, nulla sarà dovuto dal COMUNE all'OPERATORE.

3. L'OPERATORE corrisponderà al COMUNE il contributo commisurato al costo di costruzione di cui agli articoli 3 e 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, sulla base dei progetti definitivi ed esecutivi, in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

4. Il contributo commisurato al costo di costruzione ed il conguaglio del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria, quest'ultimo se dovuto, saranno versati con le modalità vigenti nel Comune.

5. In ogni caso, l'Operatore si impegna a corrispondere al COMUNE, entro 5 anni dalla data di stipula della convenzione, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione afferente agli interventi edilizi previsti dal P.I.I. considerati nella loro globalità.

ART. 7 - PRELAZIONE

1. L'OPERATORE si impegna ad offrire, per mesi 3 dall'efficacia del Permesso di Costruire (o della D.I.A) relativa all'edificio interessato, il diritto di prelazione al COMUNE, per l'acquisto oppure per la locazione per anni 9, rinnovabili, delle unità immobiliari a destinazione terziaria in progetto nel corpo denominato "C" ad uso terziario - commerciale per una superficie lorda massima di mq 1.200, da destinare a poliambulatorio e/o ad uffici amministrativi, con facoltà di sub-locazione, ai seguenti prezzi:

-in caso di cessione: importo pari al preventivo per tali unità immobiliari ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione, maggiorato del 30% per compensare il valore della quota parte dell'area, bonificata ed urbanizzata

- in caso di locazione, un canone annuo pari al 5% del suddetto valore.

ART. 8 - ALLACCIAMENTI

1. L'OPERATORE si impegna, per sé e per i propri aventi causa, a realizzare a propria cura e spese gli allacciamenti di tutti i corpi di fabbrica, alle reti dei servizi, ed a realizzare tutte le opere di adeguamento infrastrutturale delle reti esistenti, anche esterne al perimetro del P.I.I., necessarie per tali allacciamenti, secondo le previsioni del progetto allegato o le precisazioni esecutive.

ART. 8 BIS – CONTRIBUTO PER STANDARD QUALITATIVO

1. L'OPERATORE si impegna, per sé e per i propri aventi causa a contribuire al completamento delle opere pubbliche che il COMUNE intende realizzare nell'intorno dell'area interessata dal P.I.I. con la somma di € 200.000/00.

Detta somma sarà versata al Comune, dietro sua richiesta successiva alla approvazione del progetto delle opere suddette oppure, in assenza di detta approvazione, prima della scadenza del termine di efficacia della presente convenzione, entro 30 giorni dalla scadenza stessa.

A garanzia del completo ed esatto adempimento dell'impegno di cui al presente articolo l'OPERATORE presta fidejussione assicurativa di pari importo.

ART. 9 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. In relazione al disposto dell'articolo 6, L.R. n° 9/99 e dell'articolo 8 della L.N. n° 765/67, l'OPERATORE, si obbliga, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla presente convenzione, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente redatti dall'OPERATORE ed approvati dal COMUNE, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) nuove rotatorie in via Matteotti - via Vittorio Veneto, via Vittorio Veneto- via Gramsci e riqualificazione del tratto viario incluso;
- b) messa in sicurezza di piazza 25 Aprile (con eventuale rotatoria, se approvata dalle competenti autorità, vedi schema allegato alla Relazione a pg. 197)
- c) nuova rotatoria tra via Matteotti - via Barberi - via Ferrarin;
- d) riqualificazione tratto di via Matteotti, compreso tra via Ferrarin e via Vittorio Veneto
- e) attraversamenti pedonali protetti in via Gramsci, Baracca e Matteotti;

- f) sottopassaggi pedonali sotto via Matteotti;
- g) riqualificazione di via Risorgimento e nuova rotatoria tra via Risorgimento e via Vittorio Veneto;
- h) opere di viabilità atte a garantire l'accesso alle attività previste;
- i) opere di viabilità interne al perimetro del P.I.I.;
- j) sistemazione dei parcheggi pubblici a raso ed interrati, come previsti dalle tavole di progetto, ivi incluse le aree già pubbliche di piazza Stazione e antistanti alle scuole elementari Ungaretti;
- k) tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali al progetto di riqualificazione e di recupero dell'area ex-Avir, come descritte nelle tavole di progetto.

2. Le opere verranno realizzate, in sostanziale conformità agli schemi preliminari allegati al P.I.I. (Tavola n. 18 bis ed Allegato E bis), previa presentazione, da parte dell'OPERATORE, di progetto definitivo ed esecutivo e rilascio, da parte del COMUNE, del titolo edilizio.

3. Poiché detto costo delle opere di urbanizzazione primaria risulta superiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Sesto Calende con la deliberazione n..... del....., pari a Euro 1.548.481,70 (unmilione cinquecento quarantotto mila quattrocento ottantuno/70), l'OPERATORE non è tenuto a versare al COMUNE alcun conguaglio fatto salvo quanto stabilito ai sensi dell'art 6.2.

ART. 10 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. In relazione al disposto dell'articolo 6 L.R. n° 9/99 e dell'articolo 8 della L.N. n° 765/67, l'OPERATORE, si obbliga, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare o far realizzare, a proprie esclusive cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, con previsione di spesa e descrizione opere, allegati alla presente convenzione, nonché a quelli esecutivi che verranno successivamente redatti dall'OPERATORE ed approvati dal COMUNE, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- a) pavimentazione ed arredo urbano delle aree e degli spazi pedonali e ciclabili;
- b) riqualificazione e recupero ad uso pubblico delle aree lungo il torrente Lenza;
- c) sistemazione a verde delle aree;
- d) realizzazione di parcheggi pubblici a raso ed interrati (comprese le attrezzature tecnologiche al servizio di attività di mercato, da realizzare nelle aree pedonali);
- e) tutte le altre opere di urbanizzazione secondaria, funzionali al progetto di riqualificazione e recupero dell'area ex-Avir, come descritte nelle tavole di progetto.

2. Poiché detto costo delle opere di urbanizzazione secondaria risulta superiore a quello derivante dall'applicazione dei parametri assunti dal Consiglio Comunale di Sesto Calende con la deliberazione n..... del..... pari a Euro 4.996.917,03 (quattromilioni novecento novantaseimila novecentodiciassette/03), l'OPERATORE non è tenuto a versare al COMUNE alcun conguaglio fatto salvo quanto stabilito ai sensi dell'art 6.2.

3. A queste opere si aggiunge, come "standard qualitativo", il recupero e la ristrutturazione del piano terra dell'edificio ex-forno, come meglio descritto nell'Allegato F bis, per un importo presunto pari a Euro 878.000,00 (ottocentosettantottomila).

ART. 11 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'OPERATORE si impegna, in presenza di appalti di urbanizzazione primaria il cui costo eguali o superi la soglia di Euro 5.000.000, fissata dall'art. 6 della direttiva europea 93/37, a procedere all'affidamento delle stesse nel rispetto delle norme comunitarie e nazionali relative agli appalti di opere pubbliche. Analogamente l' OPERATORE si impegna per le opere secondarie qualora il relativo importo superi la soglia di Euro 5.000.000,00.

ART. 12 - GARANZIE

1. L'OPERATORE, in relazione al disposto del paragrafo 4, comma 5 dell'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 ha costituito cauzione presso la tesoreria comunale di Euro 6.545.398,73 (seimilionicinquecentoquarantacinquemilatrecentonovantotto/73), a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori e delle opere previste dal P.I.I. , come individuate dagli articoli 9, 10 del presente atto.

2. Detta cauzione consiste in polizza fideiussoria assicurativa a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da primaria Compagnia di assicurazioni e precisamente dalla....., sede di....., in data....., portante in n.....

3. L'importo della fideiussione sarà verificato ed aggiornato ogni due anni in relazione all'eventuale aumento intervenuto nel costo delle opere, da calcolarsi con le modalità previste per la revisione dei prezzi delle opere pubbliche.

4. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, l'OPERATORE autorizza il COMUNE a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il COMUNE dovrà effettuare, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine da parte del COMUNE all'OPERATORE.

5. L'OPERATORE potrà richiedere la riduzione dell'importo della fideiussione di cui al presente articolo, riduzione che il COMUNE si impegna fin d'ora ad accettare, via via che interverranno i collaudi favorevoli delle opere di cui ai precedenti articoli 9 e 10, salvo che per l'importo di cui al successivo comma.

6. Per conseguire il collaudo delle opere di cui ai precedenti articoli, l'OPERATORE costituisce in favore del Comune Polizza postuma decennale, ai sensi dell'Art. 30.4 della L. 109/94 e s.m.i.

ART. 13 – OBBLIGAZIONI DELL'OPERATORE

1. L'OPERATORE si obbliga a richiedere almeno un titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati entro 6 mesi dalla data di stipula della presente convenzione.
2. La realizzazione da parte dell'OPERATORE delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 9 e 10 avverrà per stralci funzionali, così come indicato nel cronoprogramma di massima degli interventi (Allegato D bis), i cui contenuti saranno definiti nel dettaglio prima della stipula della Convenzione, tramite elaborato ad essa allegato.
3. Il contenuto di detti stralci funzionali verrà concordato preventivamente tra le parti, in funzione della necessità di garantire che alla realizzazione degli edifici privati per i quali è stato richiesto il rilascio del titolo abilitativo, corrisponda la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad essi funzionali e che sia comunque garantita la continuità dei percorsi pedonali e carrabili preesistenti nonché delle funzioni di parcheggio temporaneo, tenuto anche conto di quanto previsto nel cronoprogramma di massima allegato al P.I.I. (Allegato D bis).
4. La richiesta da parte dell'OPERATORE dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 9 e 10 della presente convenzione – da realizzarsi con le modalità di cui ai due precedenti commi – dovrà avvenire contestualmente alla presentazione delle richieste di titolo abilitativo per la realizzazione di edifici privati.
5. L'esecuzione di dette opere dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione degli edifici cui lo stralcio funzionale si riferisce.
6. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi dovranno essere completate e rese agibili prima, o almeno contemporaneamente al rilascio dei decreti di abitabilità dei corrispondenti insediamenti, pena il diniego dei decreti medesimi da parte del COMUNE, e comunque entro e non oltre il termine di validità del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione medesime.
In particolare per quanto concerne l'edificio a destinazione commerciale costituirà condizione necessaria e sufficiente al rilascio dei titoli di cui al presente comma il completamento delle opere evidenziata come Fase 1 nella tavola di cui all'allegato D bis della presente.
7. Gli impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati su aree cedute al COMUNE, con esclusione quindi delle opere realizzate su aree asservite, passeranno gratuitamente in proprietà al COMUNE e conseguentemente anche i relativi oneri di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria, qualora ne sia stata accertata la buona e regolare esecuzione e sia stato redatto il relativo verbale favorevole di collaudo.

ART. 13 BIS – COLLAUDI

1. I collaudi delle opere di urbanizzazione avverranno in corso d'opera, a cura di tecnici nominati dal COMUNE ed a spese dell'OPERATORE, nelle modalità specificate, e dovranno aver luogo concludersi entro tre mesi dall'ultimazione delle opere che l'OPERATORE comunicherà al COMUNE a mezzo lettera raccomandata A.R.

2. Qualora il COMUNE, senza giusta causa, non procedesse al collaudo di cui sopra entro il suddetto termine l'OPERATORE, previa diffida ad adempiere entro gli ulteriori due mesi, avrà facoltà di affidare apposito incarico a tecnico professionista abilitato, il quale procederà all'esecuzione del collaudo seguendo, in quanto applicabili, le norme vigenti in materia di collaudo di opere pubbliche.
3. Saranno inoltre a carico dell'OPERATORE le spese di collaudo in corso d'opera e di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione ovvero della procedura di collaudo alternativa prevista ai sensi comma 2 dell'art.13bis;

ART.14 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'OPERATORE si obbliga a tracciare a propria cura e spese, previo assenso dei competenti servizi tecnici del COMUNE, le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al P.I.I. riguardanti le opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del programma stesso, in fase di richiesta del primo titolo abilitativo, con gli opportuni riferimenti.

ART. 15 – TITOLI ABILITATIVI E VERIFICHE TECNICHE

1. Per l'esecuzione delle opere di competenza dell'OPERATORE e da questi direttamente eseguite di cui agli articoli 8, 9 e 10 della presente Convenzione , dovranno essere presentati a parte i progetti esecutivi e le relative richieste di titolo abilitativo, a firma di tecnici specializzati ed ai sensi dell'articolo 31 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali ai cui dettami l'OPERATORE dovrà sottostare.
2. I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato alla esclusiva competenza dell'ufficio tecnico comunale o di tecnico all'uopo delegato dal COMUNE, salvo quanto previsto al precedente articolo 13 bis, comma 2.

ART. 16 - ULTERIORI OBBLIGAZIONI DELL'OPERATORE

1. L'OPERATORE o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo nella esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà osservare quanto stabilito nella presente Convenzione, nonché le normative vigenti in materia. Pertanto, in sede di rilascio dei titoli abilitativi e sulla base dei progetti definitivi ed esecutivi, verranno determinati i costi analitici delle opere a scomputo; eventuali variazioni dei prezzi unitari o delle categorie di lavori intervenute fra la redazione dei suddetti progetti esecutivi e l'effettiva esecuzione, come pure le opere accessorie necessarie alla perfetta esecuzione dei lavori stessi non originariamente previsti, non potranno produrre modifiche dei costi determinati, i quali si

intendono fissi e invariabili, salvo eventuali varianti preventivamente concordate ed autorizzate dai competenti organi comunali.

2. Le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite dall'OPERATORE direttamente o tramite imprese di fiducia dello stesso, fermo restando quanto disposto al precedente articolo 11.

3. E' posto a carico dell'OPERATORE il necessario coordinamento con gli enti gestori dei servizi a rete (illuminazione, acqua, gas-metano, telefonia/telematica e altro) per la programmazione degli interventi relativi alle diverse reti e sottoservizi tecnologici. Il comune si farà carico di fornire all'operatore tutti i documenti e le informazioni riferite a tali servizi.

4. All'OPERATORE è concessa la facoltà di eseguire direttamente, in accordo con gli enti gestori, gli interventi relativi alle singole reti e sottoservizi limitatamente alle opere edilizie accessorie quali esecuzione degli scavi, predisposizione delle tubature di alloggiamento cavi, posa dell'armadietto di alloggiamento dei quadri di comando e dei plinti di fondazione etc., mentre potrà essere competenza degli enti gestori la successiva posa dei pali, delle armature, delle linee elettriche di collegamento, delle apparecchiature, etc; oppure sarà facoltà dell'operatore realizzare quanto sopra secondo le indicazioni degli enti preposti, limitandone i costi previsti.

In questo caso l'OPERATORE, in sede di presentazione dei progetti esecutivi, dovrà indicare l'entità e l'importo delle opere direttamente eseguite, che verranno escluse dai preventivi richiesti ai singoli enti gestori.

ART 17 – ESECUZIONE IN DANNO

1. Qualora l'OPERATORE non provveda all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione - nei tempi stabiliti, con riferimento al cronoprogramma, dai precedenti articoli 13 e 13 bis - il COMUNE diffiderà l'OPERATORE con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente inadempimento, potrà escutere integralmente o in parte, in relazione all'importo delle opere da realizzare, le fidejussioni di cui al precedente articolo 12 e agire in danno, realizzando o completando direttamente le opere di urbanizzazione.

2. Il COMUNE si riserva inoltre la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dell'OPERATORE ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando l'OPERATORE stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il COMUNE lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

ART. 18 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Con riferimento alle aree cedute e/o asservite di cui ai precedenti articoli l'OPERATORE si obbliga a produrre dettagliato rilievo che permetta l'esatto riscontro delle misure e delle superfici.

2. Per esigenze di cantiere le aree in questione potranno essere utilizzate gratuitamente dall'OPERATORE fino al termine dei lavori e comunque entro il termine di validità dei relativi titoli abilitativi, comprese eventuali proroghe.
3. L'utilizzo gratuito delle suddette aree comporta l'onere di custodia e di pulizia da parte dell'OPERATORE medesimo, che assume la responsabilità nell'uso per eventuali danni o nocumento a terzi.
4. Nel caso le aree suddette non siano oggetto di opere di urbanizzazione ma eventualmente utilizzate per esigenze di cantiere, fermi restando gli obblighi di cui sopra, le stesse dovranno essere consegnate al Comune entro i termini sopra indicati sgombrare da qualsiasi detrito ed opportunamente livellate con materiale idoneo al futuro utilizzo.

ART. 19 - IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Gli impianti tecnologici (illuminazione, irrigazione, sollevamento acque, ecc...) realizzati su aree cedute al COMUNE dovranno avere linee separate di alimentazione distinte da quelle degli edifici in progetto e faranno capo a singole utenze, anch'esse distinte , che saranno richieste e pagate direttamente dall'OPERATORE ed intestate al COMUNE che, a collaudo favorevole avvenuto, sosterrà le successive spese gestionali pagando le relative bollette e fatture.
2. Di tali impianti, a lavori ultimati, l'OPERATORE dovrà fornire tavole dettagliate indicanti i tracciati planimetrici, gli schemi funzionali, le tipologie costruttive ed i materiali impiegati.

ART. 20 – TRASMISSIONE DEGLI OBBLIGHI

1. L'OPERATORE si impegna, in caso di trasferimento anche parziale della proprietà delle unità immobiliari, a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, che dovranno essere debitamente trascritti.
2. In tale ipotesi l'Amministrazione Comunale si impegna ad accettare garanzie fidejussorie o di altro genere totalmente o parzialmente sostitutive di quelle previste dalla presente convenzione.
3. Dopo l'ultimazione dei lavori, il conseguimento dell'agibilità dei fabbricati ed il collaudo delle opere di urbanizzazione, e costituita la Polizza postuma decennale di cui al precedente art. 12.6, i restanti obblighi dell'OPERATORE, relativi all'uso ed alla manutenzione degli immobili saranno trasferiti ai seguenti soggetti :
 - a) al proprietario dell'unità commerciale e relative pertinenze private ed asservite ad uso pubblico individuate catastalmente nell'atto di cessione;
 - b) ad unico soggetto condominiale per le parti rimanenti.Si precisa comunque che i presenti soggetti sono tra loro solidali.

4 . In particolare, a garanzia del corretto impianto e gestione degli impianti vegetali che caratterizzano la tipologia del fabbricato commerciale C ed annessa area di carico-scarico, con rilevante interesse anche pubblico in materia, sotto gli aspetti paesaggistici, energetici e bio-climatici, il soggetto di cui al punto a) costituirà fideiussione assicurativa, per importo pari a quello individuato per tali impianti vegetali dal preventivo analitico da presentarsi per conseguire il Permesso a Costruire.

ART. 21 – VERIFICHE AMBIENTALI

1. L'OPERATORE si impegna a realizzare a sua cura e spese le seguenti campagne sistematiche di monitoraggio, prima e dopo l'intervento di trasformazione:

- analisi del clima acustico
- analisi della qualità dell'aria,

come specificato nell'allegato disciplinare tecnico con preventivo di spesa.

ART 22 – RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

1. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge ed in particolare alla L.R. 9/99 ed alle norme da essa richiamate.

2. Ai sensi della Legge 28/2/1985 n. 47 art. 18 si allega a quest'atto, con la lettera "...” certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data....., prot.....

ART. 23 - SPESE

1. Tutte le spese comunque connesse con la stipulazione del presente atto, e sue eventuali rettifiche, modifiche o integrazioni, saranno a carico dell'OPERATORE, ivi comprese quelle conseguenti alla cessione al COMUNE di aree ed edifici per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per le quali verranno richiamate le esenzioni di legge. L'OPERATORE provvederà al pagamento entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del COMUNE, del dettaglio del compenso da corrispondere e che verrà determinato dallo stesso COMUNE applicando le vigenti tariffe professionali.

2. L'OPERATORE si impegna a corrispondere un importo di Euro 66.300,00 (sessantaseimilatrecento/00) al COMUNE quale rimborso forfettario per le spese di istruttoria, assistenza legale e spese tecniche,

3. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 865/71, D.P.R. 634/72, D.P.R. 643/72, Legge 10/77 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di piano urbanistico previsto dalla Legge 5 Agosto 1978 n. 457.

Letto, firmato e sottoscritto per accettazione dalle parti contraenti in Sesto Calende il.....

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE.....

L'OPERATORE.....

Ai sensi dell'art. 1341 del C.C. le parti sottoscrivono specificatamente le clausole di cui all'art. 6 comma 5, art. 7, art. 12 comma 6, art. 20 commi 3 e 4, art. 20 e dell'art. 23 comma 3.