

COMUNE DI FERNO

Programma Integrato di Intervento “1A/2”

SCHEMA DI CONVENZIONE

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ___ del ___

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi ___, presso il mio studio in ___, avanti a me dott. ___, Notaio iscritto presso il Collegio Notarile di ___, sono personalmente comparsi:

da una parte

Bonacina geom. Marco (C.F. _____), il quale interviene al presente atto esclusivamente in qualità di Responsabile del Settore Servizi Territoriali del **Comune di Ferno** (C.F. e p. IVA _____), domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale in Ferno, via Aldo Moro n. 3, che agisce in esecuzione della deliberazione consiliare n. ___ del ___, recante l’approvazione del programma integrato di intervento “1A/2”, ed in forza del vigente decreto sindacale di nomina n. ___ del ___, che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera ‘A’

nel prosieguo denominato anche “Comune”

dall’altra parte

Orrigoni dott.ssa Mariaveronica (C.F. RRG MVR 83P70 L682V), che interviene al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore* della società **TIGROS S.P.A.** (C.F. e p. IVA 12790620152), corrente in Solbiate Arno, via del Lavoro n. 45, iscritta nel Registro delle Imprese di Varese al n. 00753150127, Società soggetta all’attività di direzione e coordinamento di VEROFIN S.R.L., munita degli occorrenti poteri in forza della deliberazione del Consiglio di Amministrazione 20 novembre 2019 (iscritta presso il Registro delle Imprese di Varese il 21 novembre 2019 al n. 63940/2019)

Società nel prosieguo denominata anche “*Soggetto Attuatore*”

Detti componenti, della cui identità personale sono certo e che, con il mio assenso, dichiarano di rinunciare all’assistenza di testimoni

premesse

a) che il Soggetto Attuatore è pieno ed esclusivo proprietario dell’area sita in Comune di Ferno, via Trieste s.n.c., costituita da una superficie inedificata di metri quadrati, catastalmente censita come segue:

Comune di Ferno – Catasto Terreni

- *Foglio 9 – particella 2432 – qualità: semin. arbor. – Cl. 3 – superficie: ha 0.16.80 – R.D. euro 9,11 – R.A. euro 7,38;*
- *Foglio 9 – particella 2483 – qualità: semin. arbor. – Cl. 3 – superficie: ha 0.16.60 – R.D. euro 9,00 – R.A. euro 7,29;*
- *Foglio 9 – particella 2485 – qualità: semin. arbor. – Cl. 3 – superficie: ha 0.16.50 – R.D. euro 8,95 – R.A. euro 7,24;*
- *Foglio 9 – particella 2436 – qualità: semin. arbor. – Cl. 3 – superficie: ha 0.21.50 – R.D. euro 11,66 – R.A. euro 9,44;*

Il tutto come meglio rappresentato nella scheda in allegato **B'**

b) che in tale sua veste il Soggetto Attuatore assume le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione;

c) che con la deliberazione di consiglio comunale n. 9 del 26/2/2021, il Comune si è dotato di un “atto di indirizzo in merito all’insediamento delle medie strutture di vendita alimentari”;

d) che secondo l’art. 9 dei “criteri per le medie strutture di vendita”, all’interno dell’ambito di trasformazione ATU 1/A è ammesso l’insediamento di una (sola) media struttura di vendita alimentare (anche articolata nella forma del centro commerciale);

e) che per l’effetto, in ottemperanza a tale prescrizione, TIGROS si impegna a non richiedere una nuova autorizzazione commerciale di MSV alimentare,

trasferendo nella struttura oggetto della presente convenzione quella di cui è attualmente titolare nel punto vendita insistente sull'ATU 1A/1;

c) che l'area risulta classificata nel vigente Documento di Piano quale “*ambito di trasformazione urbanistica ATU 1A/2*”, con destinazione direzionale / commerciale / servizi, da attuarsi mediante programma integrato di intervento secondo i parametri edificatori ed urbanistici indicati nell'omonima scheda di P.G.T. (allegato 'C') e tenuto conto delle prescrizioni contenute nell'Atto di Indirizzo approvato con deliberazione consiliare n. 19 del 31 marzo 2022 (allegato 'D');

d) che TIGROS ha presentato al Comune una proposta di programma integrato di intervento, in variante al vigente P.G.T., acquista al protocollo comunale n. [] del [] ;

e) che la presentazione del P.I.I. è stata preceduta da un'articolata e composita fase di negoziazione tra il Comune e TIGROS, volta a co-definire le scelte di massima in ordine alla conformazione del comparto e all'utilità pubblica della proposta;

f) che, a seguito della variante al Documento di Piano approvata in uno con il P.I.I. oggetto della presente convenzione, è stato espunto dalla scheda dell'ambito “1A/2” il tratto di pista ciclabile (con annesso attraversamento pedonale) previsto dalla pregressa previsione di Piano;

g) che l'Atto di Indirizzo aveva posto l'esecuzione di tale opera a carico del Soggetto Attuatore, con la possibilità di scomputarne il valore dagli oneri di urbanizzazione primaria;

h) che il valore dell'opera, sulla base del relativo computo metrico estimativo, ammonta(va) a complessivi euro 302.602,93 =

i) che in conseguenza della variante urbanistica contestuale alla procedura di approvazione del presente P.I.I., in luogo della mancata realizzazione di tale dotazione infrastrutturale, anche al fine di mantenere invariato il quadro

economico antecedente la variante, le Parti hanno convenuto di porre a carico del Soggetto Attuatore una contribuzione aggiuntiva di **euro 216.709,19 =**, pari alla differenza tra il valore dell'opera che non verrà eseguita (*euro 302.602,93 =*) e gli oneri di urbanizzazione primaria (non più scomputabili, ma) da corrispondere al Comune (**euro 85.893,74 =**); **l)** che la proposta si caratterizza per la previsione di un edificio destinato all'insediamento di una media struttura di vendita alimentare e di un'attività artigianale di servizio, per una s.l.p. di complessivi 2.087,84 metri quadrati (*di cui, commerciale: 2.022,79 mq; artigianale: 65,05 mq*), per il potenziamento delle opere di urbanizzazione, con particolare riguardo alla realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico, nonché per il riconoscimento al Comune di una contribuzione aggiuntiva, eccedente il fabbisogno generato dalle funzioni insediande;

m) che l'area ricade all'interno del Parco del Ticino;

n) che la proposta di programma integrato di intervento è stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. ___ del ___ 2023 (**allegato E**);

o) che il P.I.I., decorso il termine di legge per la presentazione di osservazioni, è stato definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ___ del ___ 2023, divenuta esecutiva il ___ 2023 (**allegato F**);

tanto premesso

si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 - PREMESSA

La premessa e gli allegati formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione disciplina i reciproci rapporti e le obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto Attuatore in ordine alla realizzazione del programma integrato di intervento denominato "Ambito di Trasformazione Urbanistica (ATU) 1A/2". Il Soggetto Attuatore assume tutte le obbligazioni previste nel presente atto per sé e, in solido, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi

titolo. In caso di alienazione (o comunque di trasferimento della proprietà), totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore si trasferiranno anche agli acquirenti (o comunque agli aventi causa), e ciò indipendentemente da eventuali diverse clausole pattuite tra le Parti, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.

Art. 3 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha durata di cinque anni, decorrente dalla data di stipulazione.

In ogni caso, ai fini dell'agibilità della struttura commerciale in progetto, il parcheggio ad uso pubblico (indicato nel successivo articolo 10) e le opere per viabilità di cui al successivo articolo 10-bis dovranno essere ultimate anteriormente alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità (art. 24, co. 4, d.P.R. 380/2001), nelle more delle operazioni di verifica di cui al successivo articolo 13.

Art. 4 – DOCUMENTI ED ELABORATI

Il programma integrato di intervento “ATU 1A/2” è composto dai seguenti elaborati, tutti allegati alla deliberazione di approvazione:

- Tav. 00: Estratto mappa catastale; Estratto P.G.T. DP Tav. 16; Estratto P.G.T. DP Tav.17; Estratto elaborato “Atto di indirizzo ATU 1A/1”
- Tav. 01: Rilievo con punti fissi – Dimostrazione analitica superficie reale
- Tav. 02: Dimostrazione analitica superficie territoriale ST
- Tav. 03: Planimetria di progetto
- Tav. 04: Planimetria di confronto
- Tav. 05: Piante prospetti e sezioni edificio commerciale
- Tav. 06: Profili longitudinali di progetto
- Tav. 07: Verifiche urbanistiche

- Tav. 07A: Dimostrazione analitica SLP – SC – Superficie Parcheggi privati e ad uso pubblico
- Tav. 07B Dimostrazione analitica superficie drenante - Sup. Fondiaria
- Tav. 08: Particolare parcheggio privato asservito all'uso pubblico
- Tav. 09: Render di progetto
- Tav. 10: Fotoinserimento
- Tav. 11: Planimetria rete idrica e irrigazione (1:400)
- Tav. 12: Planimetria rete Enel e illuminazione pubblica (1:400)
- Tav. 13: Planimetria segnaletica orizzontale e verticale (1:400)
- Tav. 14a: Planimetria rete fognaria – dettaglio pozzetti, caditoie
- Tav. 14b: Profili altimetrici rete fognaria

Allegati:

- All. A Documentazione fotografica
- All. B Titolo di proprietà
- All. C Stralcio documento di Piano
- All. D Norme tecniche ATU 1A/2
- All. E Relazione tecnica
- All. F Bozza di convenzione
- All. G Quadro economico
- All. H Studio Impatto Viabilistico
- All. I Impatto acustico
- All. L Relazione geologica
- All. M Relazione tecnica invarianza idraulica

Computo metrico estimativo parcheggio asservito all'uso pubblico

Computo metrico estimativo pista ciclabile

Perizia asseverata

Art. 5 – ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

L'attuazione del P.I.I. dovrà avvenire previo conseguimento di autorizzazione paesaggistica e dei necessari titoli abilitativi edilizi, che le Parti convengono di individuare nel permesso di costruire, fatta salva la facoltà di presentare, nel prosieguo dell'edificazione, S.C.I.A. o altro titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380.

Art. 6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dal Soggetto Attuatore, inclusa la maggiorazione del 5% prevista dall'art. 43, co. 2-bis, della legge regionale n. 12/2005, ammontano a complessivi **euro 89.329,49=**

Per il calcolo degli oneri verranno applicate le aliquote come previsto dalla L.R. 12/2005, art. 38 comma 7 bis.

Art. 7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dal Soggetto Attuatore, inclusa la maggiorazione del 5% prevista dall'art. 43, c. 2-bis, della legge regionale n. 12/2005, ammontano a complessivi **euro 41.711,71=**

Per il calcolo degli oneri verranno applicate le aliquote come previsto dalla L.R. 12/2005, art.38 comma 7 bis.

Art. 8 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione verrà determinata sulla base dei parametri in vigore al momento del rilascio dei titoli edificatori, tenuto conto della maggiorazione del 30% prevista dall'art. 43, co. 2-sexies, lett. a), della legge regionale n. 12/2005, e alla maggiorazione del 5% prevista dall'art. 43, co. 2-bis.

Art. 9 CONTRIBUTO AGGIUNTIVO

In conseguenza della variante urbanistica contestuale alla procedura di approvazione del presente P.I.I., e come controvalore del beneficio per la variante, in luogo della mancata realizzazione della pista ciclabile e attraversamento pedonale lungo la via Trieste, il soggetto attuatore si obbliga,

quale contributo aggiuntivo, a corrispondere al Comune l'importo di **euro 216.709,19=**, pari alla differenza tra il valore dell'opera che non verrà eseguita (*euro* 302.602,93 =) e gli oneri di urbanizzazione primaria (non più scomputabili, ma da corrispondere al Comune pari a *euro* 85.893,74=), da versarsi contestualmente alla stipula della presente convenzione, a mezzo bonifico bancario.

Art. 10 – STANDARD

In ragione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche prescritta (nella misura del 150% della s.l.p.) dalla scheda d'ambito per gli edifici commerciali e tenuto conto che, per le medie strutture di vendita, almeno i due terzi devono essere destinati a parcheggio pubblico (*cf.* art. 42.2 del Piano delle Regole), le Parti si danno reciprocamente atto che lo standard generato dall'intervento in progetto assomma a **3.131,76** metri quadrati ($2.022,79 + 65,05 = 2.087,84$; $2.087,84 \times 150\% = 3.131,76$), di cui almeno **2.087,84** metri quadrati da destinarsi a parcheggio ($3.131,76 \times 2/3 = 2.087,84$) ed i restanti **1.043,92** metri quadrati a verde pubblico ($3.131,76 \times 1/3 = 1.043,92$).

A soddisfacimento dello standard dovuto, il Soggetto Attuatore si obbliga:

I – contestualmente alla stipula della presente convenzione, ad asservire ad uso pubblico l'area di proprietà individuata con perimetro in tinta blu nella tavola n. 08, utile alla realizzazione del parcheggio ad uso pubblico (secondo il progetto approvato), antistante il fabbricato in progetto, per una superficie totale di **2.322,89** metri quadrati, eccedente i 2.087,84 metri quadri dovuti. L'area sarà ordinariamente accessibile al pubblico negli orari di apertura della struttura commerciale, e, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche negli orari di chiusura. Nei restanti periodi l'accesso all'area sarà chiuso con sbarre automatiche.

II – a corrispondere al Comune, a titolo di monetizzazione dell'area destinata verde pubblico, l'importo di complessivi **euro 104.392,00=**, commisurato

all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree per 1.043,92= metri quadrati e calcolato sulla base di perizia estimativa resa in data 14/03/2023 dal geom. Alberto Biscardini.

Tale somma viene versata dal Soggetto Attuatore, a mezzo bonifico bancario, contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Le aree sopra individuate vengono cedute e asservite all'uso pubblico libere da ipoteche, servitù, trascrizioni, oneri e pesi comunque pregiudizievoli. Il Soggetto Attuatore, inoltre, dichiara che non sussistono cause pendenti in ordine alla titolarità delle medesime.

Art. 10 bis OPERE PER VIABILITA'

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le opere per viabilità quali meglio identificate nell'allegata tavola n. 07. Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della presente convenzione, l'area di **153,25 metri quadrati**, previamente frazionata a cura e spese dello stesso, con assegnazione di un distinto numero di mappale, destinata alla realizzazione di opere di viabilità.

Le opere per viabilità suindicate passeranno senza corrispettivo nel pieno possesso del Comune, dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, a seguito di collaudo in corso d'opera da parte dell'ufficio tecnico comunale o di tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale stessa con spese a carico del soggetto attuatore. Il collaudo dovrà essere eseguito prima dell'agibilità dell'edificio commerciale.

Art. 11 – PULIZIA E MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO

La manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio, i costi per l'illuminazione pubblica e la manutenzione dell'impianto di illuminazione e dei sottoservizi, unitamente alla relativa pulizia, sono a carico del Soggetto Attuatore (o suoi eventuali aventi causa).

Eventuali inadempienze dovranno essere specificamente contestate per iscritto dal Comune, mediante P.E.C. o raccomandata con ricevuta di ritorno, con assegnazione di un congruo termine per porvi rimedio, affinché il Soggetto Attuatore possa adempiere all'obbligo manutentivo non ottemperato.

Art. 12 – INADEMPIMENTO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Per l'ipotesi di mancata realizzazione del parcheggio asservito all'uso pubblico di cui all'articolo 10, il Comune, previa escussione della garanzia fideiussoria, provvederà direttamente all'esecuzione dell'opera a spese del Soggetto Attuatore, salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni. In tale evenienza, il Soggetto Attuatore si obbliga sin d'ora a garantire al Comune l'accesso alle aree di intervento e la disponibilità delle medesime libere da persone e cose.

Art. 13 – GARANZIE

A garanzia della corretta e puntuale esecuzione del parcheggio, il Soggetto Attuatore ha stipulato in data ___ con ___ polizza fideiussoria "a prima richiesta" n. ___, che viene rimessa al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione, per l'importo garantito di euro 245.662,79 + IVA 10% = 270.229,07.

In caso di inadempimento del Soggetto Attuatore, il Comune avrà la facoltà di escutere la garanzia, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da trasmettersi via PEC con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della PEC. Decorso tale termine, il Comune potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti dell'Ente che ha rilasciato la garanzia, il quale, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potrà opporre alcuna eccezione che dovesse spettare al Soggetto Attuatore (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potrà avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.

Al termine della realizzazione del parcheggio il Comune, o il tecnico all'uopo incaricato da parte del Comune a spese del Lottizzante, procederà alla verifica

dell'esecuzione delle opere, entro 6 mesi dalla comunicazione scritta dell'avvenuta fine lavori.

La garanzia finanziaria perderà di ogni efficacia ad assolvimento totale delle obbligazioni per le quali è stata rilasciata, e comunque dopo le operazioni di verifica di cui sopra.

A seguito del positivo esito delle operazioni di verifica, il Comune provvederà alla liberazione del soggetto attuatore, da tutti gli oneri ed obblighi assunti nei confronti del Comune per la realizzazione del parcheggio.

Art. 14 – SPESE

Spese, imposte e tasse relative alla presente convenzione, nessuna esclusa, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, si convengono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 15 Termine per la stipula

Ai sensi dell'art. 93, co. 4, della L.R. 12/2005, il Soggetto Attuatore si impegna a stipulare la convenzione entro 120 giorni naturali e consecutivi dalla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione del programma integrato di intervento. Qualora non si dovesse pervenire entro tale termine alla sottoscrizione della convenzione, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere la convenzione entro i successivi 60 giorni, in caso di inutile decorso del termine assegnato, verrà dichiarata l'intervenuta decadenza del programma.