

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (“PII”) FINALIZZATO ALLA
RIGENERAZIONE URBANA ED ALLA RIQUALIFICAZIONE ALL’AMBITO DI
TRASFORMAZIONE AT05 “EX AERMACCHI”, IN CONFORMITA’ AL VIGENTE PGT
SCHEMA DI CONVENZIONE**

(ai sensi degli artt. 46 e 93 della LR n.12/2005 e successive modificazioni)

(da stipularsi entro 4 mesi dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione del Programma Integrato di Intervento)

L'anno [●] ([●]), il giorno [●] ([●]) del mese di [●].

In Varese, presso la sede del Comune di Varese, Via Sacco, 5.

Avanti a me, Dott. [●], Notaio residente in [●], iscritto presso il Collegio notarile di [●]

sono comparsi

[●], nato a [●] il [●], Codice Fiscale [●], domiciliato per l’incarico presso gli Uffici Municipali di Varese (VA), Via Sacco, 5, il quale interviene nella sua qualità di Dirigente dell’Area IX^ giusto Decreto di nomina n. [●] in data [●], che interviene al presente Atto in rappresentanza del

COMUNE DI VARESE

con sede in Varese, Via Sacco, 5, Codice Fiscale 00441340122, munito dei necessari poteri a quanto *infra* autorizzato in base al combinato disposto dell’art. 107 comma 3 lettera c) del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell’art. 61, comma 2, del vigente Statuto Comunale ed in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. [●] del [●], divenuta esecutiva in data [●], deliberazione che, in copia autentica, viene allegata al presente atto sotto la lettera [●]

da una parte

E

[●], nato a [●] il [●], Codice Fiscale [●], che interviene al presente atto – munito degli occorrenti poteri - nella sua qualità di legale rappresentante *pro tempore* della

SOCIETA’ TIGROS S.P.A.

con sede in Solbiate Arno (Va), in Via del Lavoro, 45, P. IVA 12790620152, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese n. 00753150127,

di seguito anche “Società” o “Soggetto Attuatore”

PREMESSO CHE

- la Società TIGROS S.p.A. è proprietaria (in forza di atto di fusione stipulato in data 8 ottobre 2021, a rogito del Notaio, Dott.ssa Nicoletta Borghi, Rep. n. 6840, Racc. n. 5107), del compendio immobiliare (e degli immobili ivi insistenti, già industriali, ed allo stato dismessi) ubicato in Comune di Varese, Via Sanvito Silvestro, avente estensione complessiva pari mq. 30.794,00, catastalmente contraddistinto al Foglio 6, mappale n. 273.
- Il suddetto complesso immobiliare - unitamente ad altre aree di proprietà del Comune di Varese,

aventi estensione pari a circa mq. 7.206,00, catastalmente contraddistinte al Foglio 6, mappali n. 2934, n. 4739, n. 4740, n. 4741 e n. 4742 – risulta incluso dal Documento di Piano (“DdP”) del vigente Piano di Governo del Territorio (“PGT”) comunale in Ambito di Trasformazione “AT05”, denominato “Ex Aermacchi”, avente estensione territoriale complessiva (così come indicato dalla correlata Scheda d’Ambito) pari a mq. 38.000,00 (di cui, per l’appunto, mq. 7.206,00 versanti nella titolarità del Comune di Varese [Lotto 1] e mq. 30.794,00 di proprietà della società TIGROS S.p.A. [Lotto 2]).

- Le proprietà incluse nel perimetro del suddetto Ambito di Trasformazione sono peraltro attraversate dal corso del Torrente Vellone, che risulta per la maggior parte del tratto tombinato; in particolare, detto corpo idrico, appartenente al Demanio Pubblico dello Stato, insiste sulle aree ricomprese nel suddetto Ambito di Trasformazione per un’estensione stimata pari a circa mq. 1.677,00 e, segnatamente, per circa mq. 530,00 a valere sulle aree del Lotto 1 (di proprietà comunale) e per circa mq. 1.147,00 a valere sulle aree del Lotto 2 (di proprietà della società Tigros S.p.A.), con la precisazione che il tratto a cielo libero del Torrente Vellone insistente sul Lotto 1 è catastalmente individuato come area demaniale, contraddistinta al Foglio 6, Mappale n. 3379.
- Nell’area di cui trattasi era originariamente ubicata la sede delle attività dello stabilimento Aermacchi, dismessa nel 1993, composta da fabbricati con destinazione produttiva, aventi un volume – così come indicato nella correlata scheda d’Ambito del Documento di Piano - pari a circa mc. 230.000,00 (corrispondente a mq. 38.118,97 di Superficie Territoriale di Comparto - “St” ([Lotto 1 = mq. 7.324,97] + [Lotto 2 = mq. 30.794,00] = mq. 38.118,97), il tutto come meglio descritto in dettaglio nell’allegata Relazione delle Consistenze dello SDF (vedasi elaborati di PII n. 433-AR-PII-CSDf-RR-01 e n. 433-AR-PII-005-GF-01 – “Rilievo Topografico”).
- In base al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese (definitivamente approvato in data 11.4.2007 con Delibera del Consiglio provinciale n. 27 ed efficace a decorrere dalla pubblicazione del relativo avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Inserzioni e Concorsi n. 18 del 2.5.2007), come evidenziato nella tavola di PII n. 433-AR-PII-GF-004-01, allegata alla presente Convenzione, l’Ambito di cui trattasi:
 - non risulta compreso tra gli “*Ambiti Agricoli*” individuati nella tavola AGR1f - scala 1:25.000;
 - è completamente inserito nella macro-classe MF (classe 4) rispetto alla carta d’uso dei suoli (LCC);
 - non ricade in alcuna delle classi di “*pericolosità frane*” di cui alla Tavola cartografica denominata “*Carta della pericolosità frane*” (RIS3);
 - è indicato come “*Area produttiva dismessa*” nella carta delle rilevanze e delle criticità (PAE1f);

- non risulta interessato da alcun elemento di salvaguardia afferente alla Carta della Rete Ecologica (PAE3);
 - non risulta compreso tra le superfici forestali individuate dal Piano di Indirizzo Forestale (“P.I.F.”).
- Il Complesso immobiliare, inoltre, come evidenziato nell’elaborato di PII 433-AR-PII-GF-004-01 – “Rilievo Topografico”, allegato alla presente Convenzione:
- risulta interessato dalla classificazione geologica e sismica “*Classe 2Fgl*”;
 - ricade nel perimetro del centro abitato;
 - ricade parzialmente in area di vincolo sui corsi d’acqua e relative sponde (150 m), disciplinata ai sensi dell’art. 142, lettera c), D.Lgs. 42/2004;
 - risulta interessato, in lato ovest, dalla presenza di un “*Elemento delle Rete Ecologica comunale*” (cfr. PGT, Piano dei Servizi, Elab. 07, Tav. 03 “*Carta della rete ecologica comunale*”) e, più in dettaglio, da un “*Corridoio ecologico secondario a completamento della rete ecologica di scala vasta e inserito all’interno della morfologia e delle funzioni presenti sul territorio*”;
 - risulta interessato, relativamente agli edifici qui di seguito indicati, da Decreto di vincolo, apposto in data 17.12.2021 dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia (prot. del Segretariato Regionale per la Lombardia SR-LOM_UO6|17/12/2021|0007397, assunto agli atti con prot. n. 17/12/2021|0031649-A), con il quale sono stati dichiarati “*di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del Codice dei Beni Culturali*” i seguenti beni: (i) Hangar del 1915; (ii) Torre dell’acqua; (iii) Hangar del 1952; (iv) aree di collegamento, con conseguente sottoposizione degli stessi “*a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Codice dei Beni Culturali*”.

PREMESSO, ALTRESI', CHE

- In ragione dello stato di dismissione e di obsolescenza del complesso immobiliare dismesso “Ex Aermacchi”, la dante causa della società TIGROS S.p.A. (i.e. società SAM 2020 s.r.l. e, prima di essa, la società Italiana Diamanti s.r.l.) ha dato corso all’avvio, nell’anno 2020, del procedimento sotteso alla promozione – in conformità con le previsioni edificatorie e funzionali dettate dal vigente PGT comunale – di una serie coordinata ed integrata di azioni e di interventi, da declinarsi in specifico Programma Integrato di Intervento (di seguito anche solo “PII”) finalizzato a pervenire alla complessiva riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale e funzionale del compendio incluso nel suddetto Ambito di Trasformazione AT05, onde consentirne la rigenerazione e la valorizzazione, in coerenza anche ai principi di riduzione del consumo di suolo libero e di rigenerazione urbana contenuti, rispettivamente, nella LR 31/2014 e nella LR 18/2019.
- Alle finalità di cui sopra, le società danti causa dell’odierna proprietaria (ciascuna per quanto di rispettiva spettanza in ragione della titolarità nel tempo del compendio immobiliare de quo) hanno

proceduto al deposito dei seguenti atti:

- con nota del 6.3.2020 (PNG 28643), e successive integrazioni di cui alla nota del 30.4.2020 (PNG 43883), la Società Italiana Diamanti s.r.l. (in allora proprietaria del suddetto compendio immobiliare) ha prodotto specifico rilievo, finalizzato ad ufficializzare la consistenza del compendio immobiliare *ante* demolizione degli immobili ivi insistenti e correlata eliminazione delle coperture in fibra di cemento amianto e messa in sicurezza dell'area, al quale ha fatto seguito formale riscontro da parte del Comune di Varese, reso con nota del 15 maggio 2020 (PGN 48303);
- con nota del 25.9.2020, la medesima società Italiana Diamanti s.r.l., ha formulato - ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all'art. 8, comma 2, lettera *e-quinquies* e all'art. 8-*bis*, comma 1 della LR 12/2005 (così come innovati dalla LR 18/2019) – istanza di inclusione il compendio immobiliare di che trattasi tra gli Ambiti idonei all'attivazione di processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi e per gli effetti delle previsioni e delle incentivazioni contenute nella LR 18/2019. Dal canto suo, il Comune di Varese, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 29.03.2021 ha approvato l'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8-*bis* della L.R. 11.03.2005 n. 12, introdotto dalla L.R. 26.11.2019 n. 18 nonché la modulazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione. In particolare, le analisi effettuate dagli uffici comunali hanno indicato come aree idonee ad essere incluse tra gli ambiti di rigenerazione *ex* LR 18/2019 le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di diffuse caratteristiche di degrado, ivi compreso l'Ambito di Rigenerazione denominato n. 2a – Vellone Nord (dedicato alla rigenerazione idrologica e idraulica, rigenerazione urbana delle porte della città) all'interno del quale ricade l'area del comparto AT05 – Ex Aermacchi, che unitamente all'intero ambito viene chiamata a svolgere un ruolo rilevante per il processo di rigenerazione con valenza urbana del contesto territoriale di riferimento;
- con istanza del 16.11.2020 (PGN 121454, 121455, 121457 e 121458), formulata dalla società Immobiliare Diamante s.r.l., successivamente integrata in data 9.2.2021 a cura della società SAM 2020 s.r.l., *medio tempore* subentrata nel procedimento in questione in ragione della posizione giuridica radicatasi in capo ad essa, ha presentato domanda di attivazione della procedura di confronto e di negoziazione prevista dall'art. 8 del Documento di Piano del vigente PGT comunale.
- In data 23.4.2021, facendo seguito all'approvazione espressa dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 69 del 23.4.2021, è stato sottoscritto tra la società SAM 2020 s.r.l. ed il Comune di Varese il Documento di Negoziazione (di cui all'art. 8 delle "Linee guida, direttive e prescrizioni" del Documento di Piano – DP_02) recante gli elementi essenziali per la presentazione di un PII

- sotteso all'attuazione – in conformità alle previsioni del vigente PGT - del Comparto AT05 “Ex Aermacchi”.
- Successivamente, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, Paesaggio delle Province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, con proprio provvedimento prot. n. 0018384-P del 23 luglio 2021, ha avviato - ai sensi dell'art. 14, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 - il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale di alcuni immobili insistenti a valere sul compendio immobiliare ricompreso nell'Ambito AT05, in ragione dell'interesse *“storico-architettonico e storico relazionale particolarmente importante di parte del compendio già sede degli uffici e degli stabilimenti Macchi-Nieuport / Aeronautica Macchi / Aermacchi sito in Varese, Via Sanvito, 80”*.
 - Il suddetto procedimento si è concluso con l'emanazione, in data 17 dicembre 2021, del Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia (prot. del Segretariato Regionale per la Lombardia SR-LOM_UO6|17/12/2021|0007397, assunto agli atti con prot. n. 17/12/2021|0031649-A), con il quale sono stati dichiarati *“di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del Codice dei Beni Culturali”* i seguenti beni: (i) Hangar del 1915; (ii) Torre dell'acqua; (iii) Hangar del 1952; (iv) aree di collegamento, con conseguente sottoposizione degli stessi *“a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Codice dei Beni Culturali”*.
 - Conseguentemente, ed alla luce del Decreto di vincolo di cui al punto che precede, si è reso necessario procedere alla definizione di una nuova soluzione progettuale, caratterizzata da un nuovo assetto urbanistico e distributivo dell'allora redigendo Programma Integrato di Intervento, finalizzata, da un lato, alla preservazione ed alla rifunzionalizzazione dei beni tutelati con il Decreto di vincolo di cui sopra e, dall'altro lato, alla riqualificazione ed alla rigenerazione dell'intero Ambito “Ex Aermacchi”, con correlata e conseguente necessità di pervenire alla definizione, tra la società TIGROS S.p.A. ed il Comune di Varese, di un nuovo *“Atto di Negoziazione”*, quest'ultimo stipulato – a seguito di delibera della Giunta Comunale n. 139 del 27.6.2022) - in data 19.7.2022 (allegato al PII n. 433-L-PII-AN-RR-00 al PII), in aggiornamento di quello già sottoscritto il 23.4.2021 tra la dante causa del Soggetto Attuatore e l'Amministrazione comunale.

DATO ATTO CHE

- Il Comune di Varese, con Deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 12.6.2014 (pubblicato sul BURL, ai fini della relativa efficacia, in data 5.11.2014, Serie Avvisi e Concorsi n. 45), ha approvato il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) e l'area in questione è stata inserita, così come d'anzì già anticipato, nel contesto del Documento di Piano del medesimo PGT, nell'Ambito di Trasformazione *“AT05 - Ex Aermacchi”*, assoggettato a Programma Integrato d'Intervento (di seguito anche solo “PII”).
- Tale area, la cui superficie territoriale da scheda d'Ambito risulta pari a mq. 38.000,00 e la cui superficie reale da rilievo risulta pari a mq. 38.118,97 (di cui: mq. 7.324,97 relativa al Lotto 1 e mq.

30.794,00 relativa al Lotto 2), non ricade né in ambito agricolo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), né in zona boscata ed ha ricevuto la classificazione geologica e sismica in *Classe 2Fgl*.

– La specifica scheda dell'Ambito di Trasformazione “AT05 – Area ex Aermacchi” assegna all'omonimo compendio immobiliare i seguenti parametri edificatori e funzionali, fornendo, altresì, le prescrizioni e le indicazioni qui di seguito riportate:

- “Superficie territoriale (ST): mq. 38.000;
- Superficie coperta esistente: mq. 26.200 (dato indicativo);
- Volumetria esistente: mc. 230.000 (dato indicativo);
- Indice territoriale massimo: 3,0 mc/mq;
- Quota perequativa obbligatoria: 1/3 del volume realizzato;
- Rapporto di copertura: 30%;
- Destinazioni d'uso non ammesse: Produttivo, Produttivo nocivo, Commerciale GSV, Culto, Agricenter, Distributori di carburante e Agricolo. Quanto alle destinazioni commerciali, inoltre, la scheda d'Ambito prescrive che non è ammesso l'insediamento di più di una MSV;
- Altezza massima: 19,5 m.;
- Modalità d'intervento: Programma Integrato di Interventi – PIP’.

- Sempre con riferimento alle capacità edificatorie conferite al compendio immobiliare di cui trattasi (in rapporto anche alla consistenza edilizia preesistente), l'elaborato denominato “Linee guida, direttive e prescrizioni” posto a parte integrante e sostanziale del vigente Documento di Piano (cfr. pag. 115), nel contesto della specifica Tabella “Ipotesi dimensionamento aree di Trasformazione”, riporta - in relazione all'AT05 - i seguenti dati dimensionali (che, di fatto, confermano quelli declinati nella Scheda d'Ambito già sopra menzionata):

- “Superficie territoriale: mq. 38.118,97 mq;
- Volumetria esistente: mc. 230.000 (dato indicativo);
- Indice territoriale massimo: 3,0 mc/mq;
- Volume derivato da riuso: mc. 114.000;
- Volume derivato da nuova edificazione: 0 mc;
- Differenza tra volume riutilizzato ed esistente: - mc. 116.000’.

- Al fine di integrare ed implementare il sistema dei servizi pubblici esistenti in via correlata all'attuazione del Programma Integrato di Intervento, la specifica scheda normativa, e segnatamente il relativo *Paragrafo* denominato “Prescrizioni e Indicazioni generali”, dispone espressamente quanto segue:

- “Il progetto dovrà prevedere lo studio del sistema viario esteso al contesto urbano circostante;
- Il progetto dovrà prevedere la messa in sicurezza del percorso ciclopedonale di via Crispi;

- *Il progetto dovrà porre particolare attenzione nella progettazione delle aree e spazi verdi;*
 - *L'attuazione dell'ambito dovrà salvaguardare la funzionalità della limitrofa rete viaria principale da possibili criticità locali;*
 - *Si dovrà prevedere la verifica della sostenibilità dei volumi di traffico generati dall'intervento?.*
- Relativamente al suddetto compendio immobiliare è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA n. [●], prot. [●]) per l'esecuzione delle opere di demolizione dei corpi di fabbrica non soggetti a vincolo presenti nel complesso immobiliare in questione. Dette opere di demolizione sono state iniziate il [●] e sono terminate in data [●].
 - Il Programma Integrato di Intervento, definitivamente approvato in data [●], con deliberazione della Giunta Comunale n. [●] del [●], ha sviluppato ed integrato le scelte di massima e gli interventi prioritari concordati durante la fase di negoziazione, di cui allo specifico "Atto di negoziazione", approvato con la sopra citata deliberazione G.C. n. 139 del 27 giugno 2022.
 - Il Programma Integrato di Intervento relativo all'Ambito "AT05 – Ex Aermacchi" persegue gli obiettivi strategici di seguito sinteticamente descritti:
 - l'attuazione delle previsioni di rigenerazione urbana e territoriale e di riqualificazione conferite al suddetto compendio immobiliare mediante ricorso (in conformità al modulo procedurale individuato dalla Scheda d'Ambito del Documento di Piano) a specifico Programma Integrato di Intervento ("PII"), da assumersi in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni assegnate all'Ambito di che trattasi dalla disciplina per esso dettata dal Documento di Piano di PGT vigente;
 - il recupero e la riqualificazione di un'area degradata e dismessa di cui all'art. 1, comma 3-bis della LR 12/2005 (in tal modo individuata sia dal vigente PTCP provinciale che dal vigente PGT), collocata all'interno del centro abitato, comprendente interventi che consentono il riutilizzo di zone urbanizzate e la riqualificazione del contesto territoriale di riferimento. Al riguardo, si dà atto che il PII cui la presente Convenzione accede assume quale proprio obiettivo prioritario quello di pervenire all'eliminazione dell'attuale stato di dismissione e di obsolescenza funzionale che contraddistingue l'area industriale dismessa "Ex Aermacchi" e l'immobile adibito ad uffici comunali, a tal fine prevedendo la realizzazione di un insieme organico ed integrato di interventi – pubblici, privati e di interesse pubblico e generale – nel loro complesso finalizzati ad operare la complessiva valorizzazione del compendio immobiliare nonché a preservare, rifunzionalizzare e valorizzare i suddetti beni tutelati, implementando, contestualmente, il complessivo sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale;
 - Il Programma Integrato di Intervento relativo all'Ambito "AT05 – Ex Aermacchi" per perseguire gli obiettivi sopra indicati prevede:
 - Particolazione del PII in due distinti Lotti funzionali (i.e. Lotto 1 di proprietà del Comune di

Varese e Lotto 2, di proprietà della società TIGROS S.p.A.), con previsione di realizzazione di una complessiva capacità edificatoria (comprensiva anche della quota spettante al Comune di Varese e della realizzazione di un impianto sportivo di interesse generale) nettamente inferiore a quella massima realizzabile in sito in applicazione dei parametri edificatori assegnati dalla correlata Scheda di Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione, con ciò operando una sensibile riduzione dei carichi insediativi di progetto;

- la significativa dotazione di aree e superfici a disposizione della cittadinanza, la previsione di opere infrastrutturali che concorrono anche all'attuazione delle strategie del PUMS (approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione G.C. n. 48 del 29.7.2021), la minimizzazione del carico urbanistico e la previsione di un nuovo impianto sportivo polivalente privato, oggetto di previsto convenzionamento con il Comune, derivante dalla rifunzionalizzazione dell'immobile denominato "Hangar del 1952" dichiarato di valenza culturale;
- la previsione di allocazione in sito di nuova Media Struttura di Vendita ("MSV", con Superficie di Vendita fino alla concorrenza di mq. 2.500,00), di n. 2 attività di artigianato di servizio (e funzioni complementari e compatibili), di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e di funzioni terziario-direzionali, sportive e ludico ricreative: la suddetta *mixité* funzionale costituisce, da un lato, occasione di effettivo rilancio e di potenziamento delle attività economiche presenti sul territorio, implementandone, conseguentemente, il complessivo livello di competitività ed occupazionale, atteso che nelle nuove attività economiche in progetto saranno occupati prioritariamente cittadini residenti in Comune di Varese, mentre, dall'altro lato, consente di implementare l'offerta di funzioni aggregative e fruibili a disposizione della cittadinanza;
- la realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica cui la presente Convenzione afferisce oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, per un importo complessivo di **€ 3.934.511,81**, derivante dalla sommatoria dei costi qui di seguito riportata:
 - **Lotto 1** - Opere per un importo complessivo pari ad **€ 330.151,52**:
 - Opere di viabilità al contorno del Lotto 1 – Sistemazione strade perimetrali (per un importo pari ad € 32.523,54);
 - Area a verde Vellone, su area di proprietà comunale (per un importo pari ad € 232.374,77);
 - Sistemazioni temporanee aree pertinenziali futuro edificio comunale (per un importo pari ad € 21.724,19);
 - Aree a parcheggio per futuro edificio comunale (per un importo pari ad € 43.529,02);

- **Lotto 2** - Opere per un importo complessivo pari ad **€ 1.364.047,91**:
 - Opere di viabilità al contorno del Lotto 2 – Sistemazione strade perimetrali (per un importo di € 343.022,04);
 - Parco Vellone (in prevista cessione, in estensione pari a mq. 3.691,00, per un importo di € 708.042,84);
 - Corridoio ecologico (in prevista cessione, in estensione pari a mq. 1.206,00, per un importo di € 312.983,03);
- **Opere al servizio di entrambi i Lotti (1 e 2) di PII**:
 - Opere di miglioramento idraulico del Torrente Vellone, per un importo complessivo di € 1.623.636,90 (di cui € 231.347,85 per il Lotto 1 ed € 1.392.289,05 per il Lotto 2);
 - Opere viabilistiche in coerenza con gli obiettivi del PUMS, per un importo complessivo di € 616.675,48, costituite dagli interventi di potenziamento infrastrutturale qui di seguito elencati:
 - Opere viabilistiche in coerenza con gli obiettivi del PUMS, per un importo di € 115.186,83;
 - Pista ciclabile Via Sanvito / Monguelfo, stralci, 1, 2, 3 e 4, in coerenza con gli obiettivi del PUMS, (per un importo complessivo di € 501.488,65;
- la realizzazione di Opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, per un importo complessivo di **€ 1.057.911,37**:
 - **Lotto 1** – Opere per un importo complessivo di **€ 635.521,17**:
 - Opere di bonifica, opere di demolizione parcheggio, parco pubblico ed edificio comunale;
 - **Lotto 2** – Opere per un importo complessivo di **€ 422.390,20**:
 - Opere di bonifica;
- la realizzazione di ulteriori opere interne al comparto di PII - Lotto 2 - intimamente connesse e correlate all'edificazione privata, non oggetto di scomputo ed oggetto di previsto asservimento ad uso pubblico, costituite dai seguenti interventi: realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, approntamento di una piazza e di dotazioni di verde di pertinenza del complesso polifunzionale integrato, secondo la seguente configurazione finale:
 - parcheggi a raso per circa n. 49 posti auto, insistenti a valere su una superficie in estensione pari a mq. 1.257,00, ubicati nella parte antistante l'edificio commerciale, ed una piazza ad uso pubblico, parimenti posta nella parte antistante l'edificio commerciale, insistente su aree e superfici in

estensione pari a mq. 3.660,00 (mq. 3.466 piazza + mq. 194 marciapiede), e ciò per complessivi mq. 4.917,00. Le Parti si danno reciprocamente atto che, inizialmente, e fino al concretarsi delle previsioni di cui al successivo art. 4.19, parte delle suddette superfici destinate a piazza e, segnatamente, a valere su aree in estensione pari a mq. 1.024,00 verranno temporaneamente adibite parcheggio per 43 posti auto aggiuntivi ai citati 49 posti auto, per una dotazione temporanea di parcheggi pari a mq. 2.281,00, corrispondente a n. 92 posti auto. Ad intervenuto accertamento della sussistenza delle condizioni previste dal suddetto art. 4.19, la dotazione di posti auto verrà portata alle 49 previste unità, con corrispondente incremento della superficie destinata a piazza di pubblica fruizione per a mq. 1.024,00, per una superficie complessiva della piazza, nella versione a regime, di mq. 3.660,00 (vedasi, a tal riguardo, le Tavole 433-AR-PII-GF-007-01 e 433-AR-PII-GF-015-01, annesse al PII);

- parcheggi a raso per circa 16 posti auto, di previsto asservimento all'uso pubblico, ubicati lungo il lato ovest dell'edificio commerciale, insistenti a valere su aree in estensione 2.050,00;
 - parcheggi ad uso pubblico in interrato al servizio del Centro Sportivo privato di interesse pubblico per n. 151 posti auto, insistenti su aree e superfici in estensione pari a mq. 4.426,00;
 - parcheggi ad uso pubblico in interrato, al servizio delle altre funzioni previste nel complesso polifunzionale integrato, per circa n. 225 posti auto, insistenti su aree e superfici in estensione pari a mq. 5.745,00;
 - aree a verde ad uso pubblico di pertinenza dell'edificio privato (*i.e.* complesso polifunzionale integrato – c.d. “Parco Nord”), di previsto asservimento all'uso pubblico, in estensione pari a mq. 1.689,00);
 - aree a verde per corridoio ecologico (in previsto asservimento all'uso pubblico, al servizio del complesso polifunzionale integrato, in estensione pari a mq. 1.087,00).
- In ottemperanza alle prescrizioni espressamente declinate nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione “AT05 – Ex *Aermacchi*”, ed in conformità al Decreto di vincolo apposto, il PII prevede:
- la salvaguardia, la preservazione, la valorizzazione e la rifunionalizzazione dei seguenti immobili: Hangar del 1915, Torre dell'Acqua, Hangar del 1952, aree di collegamento, in conformità con il Decreto di vincolo sopra citato e nel rispetto delle indicazioni impartite dalla Soprintendenza;

- il concorso al perseguimento degli obiettivi dell'Ambito Strategico 2 – “*Centralità Urbane*”, e ciò mediante il mantenimento di un rapporto corretto tra spazi costruiti e spazi aperti, unitamente alla ridefinizione del fronte strada ed alla previsione di una piazza pubblica che consente una corretta ridefinizione del fronte del comparto su via Sanvito Silvestro;
 - la predisposizione di uno Studio del sistema viario esteso al contesto urbano circostante, anche in rapporto alle previsioni del PUMS approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione G.C. n. 48 del 29.7.2021 (cerniera di mobilità N. 5 – itinerario ciclabile 3 Sanvito Caracciolo e pertinenti zone 30; ecc.);
 - la messa in sicurezza del percorso ciclopedonale di via Crispi;
 - la previsione di un'adeguata accessibilità e permeabilità pedonale agli interventi in progetto dal fronte di Piazzale Foresio;
 - l'attenta progettazione delle aree e degli spazi verdi;
 - la salvaguardia, in fase di attuazione del PII, della funzionalità della limitrofa rete viaria principale da possibili criticità locali;
 - l'allegazione di idonea verifica della sostenibilità dei volumi di traffico generati dall'intervento;
 - lo sviluppo di soluzioni progettuali volte a migliorare la qualità dell'intervento nella realizzazione degli edifici, nell'ottica del risparmio energetico e della riduzione di emissioni di CO₂, ad esempio attraverso la realizzazione degli impianti fotovoltaici sulle coperture;
 - la realizzazione di un sistema di separazione delle acque chiare e scure, con recapito delle sole acque bianche nel torrente Vellone.
- Il Programma Integrato di Intervento – redatto dall'Ing. Gino Garbellini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano, al n. A25367, per conto della società Tigros S.p.A. - è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

Documenti Architettonici

- 433-AR-PII-001-GF-02 – Inquadramento territoriale;
- 433-AR-PII-002-GF-02 – Inquadramento urbanistico;
- 433-AR-PII-003-GF-02 – Inquadramento vincoli;
- 433-AR-PII-004-GF-02 – Inquadramento PTCP;
- 433-AR-PII-005-GF-02 – Rilievo topografico – Scala 1:500;
- 433-AR-PII-006-GF-02 – Planimetria generale – Scala 1:500;
- 433-AR-PII-007-GF-02 – Ipotesi insediativa – Fasi Piazza Aermacchi – Scala 1:500;
- 433-AR-PII-008-GF-02 – Ipotesi insediativa – Pianta complesso multifunzionale - Scala 1:500;

433-AR-PII-009-GF-02 – Ipotesi insediativa – Dimostrazione Quota Media del Terreno - Scala 1:500;

433-AR-PII-010-GF-02 – Ipotesi insediativa – Sezioni e prospetti - Scala 1:500;

433-AR-PII-011-GF-02 – Ipotesi insediativa - Sezioni e Prospetti confronto Progetto/SDF - Scala 1:500;

433-AR-PII-012-GF-02 – Ipotesi insediativa – *Masterplan* illustrativo - Scala 1:500;

433-AR-PII-013-GF-02 – Ipotesi insediativa – *Rendering* di progetto;

433-AR-PII-014-GF-02 – Verifiche urbanistiche – 1/4 - Scala 1:1000;

433-AR-PII-015-GF-02 – Verifiche urbanistiche – 2/4 - Scala 1:1000;

433-AR-PII-016-GF-02 – Verifiche urbanistiche – 3/4 - Dimostrazione Aree;

433-AR-PII-017-GF-02 – Verifiche urbanistiche – 4/4 – Dimostrazione Aree;

433-AR-PII-018-GF-02 – Coordinamento Opere Pubbliche e Superfici Fondiarie – Scala 1:500;

433-AR-PII-019-GF-02 – Opere di urbanizzazione primaria: confronto e profilo Vellone;

433-AR-PII-020-GF-02 – Opere di urbanizzazione primaria: Sezione Vellone e Dettagli Tipici;

433-AR-PII-021-GF-02 – Progetto del verde – Pavimentazioni ed Essenze;

433-AR-PII-022-GF-02 – Planimetria illuminazione pubblica e verifiche illuminotecniche;

433-AR-PII-023-GF-02 – Planimetria rete smaltimento acque meteoriche – Scala 1:500;

433-AR-PII-024-GF-02 – Planimetria allaccio acque nere – Scala 1:500;

433-AR-PII-ER-GF-02 – Elaborato Riassuntivo – Scala 1:500;

433-AR-PII-RT-RR-02 – Relazione Tecnica;

433-AR-PII-RC-RR-02 – Relazione consistenze dello Stato di Fatto;

433-AR-PII-RF-RR-02 – Relazione fotografica dello Stato di Fatto;

433-AR-PII-RS-RR-02 – Relazione storica;

433-AR-PII-RPC-RR-02 – Relazione Progetto Culturale;

433-AR-PII-RPI-RR-02 – Relazione Progetto Illuminotecnico;

Documenti viabilità e trasporti

433-VT-PII-025-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: inquadramento territoriale;

433-VT-PII-026-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: strumenti urbanistici;

433-VT-PII-027-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: mappa catastale – Scala 1:2000;

433-VT-PII-028-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria stato di fatto – TRATTO A e B – Scala 1:500;

433-VT-PII-029-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria stato di fatto – TRATTO C – Scala 1:500;

433-VT-PII-030-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria stato di fatto – TRATTO D ed E – Scala 1:500;

433-VT-PII-031-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria di progetto – TRATTO A e

B – Scala 1:500;

433-VT-PII-032-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria di progetto – TRATTO C – Scala 1:500;

433-VT-PII-033-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria di progetto – TRATTO D ed E – Scala 1:500;

433-VT-PII-034-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria e sezioni comparative – TRATTO A e B – Scala 1:500;

433-VT-PII-035-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria e sezioni comparative – TRATTO C – Scala 1:500;

433-VT-PII-036-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: planimetria e sezioni comparative – TRATTO D ed E – Scala 1:500;

433-VT-PII-037-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: rete smaltimento acque meteoriche – TRATTO A e B – Scala 1:500;

433-VT-PII-038-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: rete smaltimento acque meteoriche – TRATTO C – Scala 1:500;

433-VT-PII-039-GF-02 – Opere di adeguamento stradale: rete smaltimento acque meteoriche – TRATTO D ed E – Scala 1:500;

433-VT-PII-RPC-RR-02 – Relazione percorsi ciclabili in progetto;

433-VT-PII-RST-RR-02 – Relazione di studio del traffico + Allegati;

Documenti Ambiente

433-AM-PII-CGS-RR-02 – Valutazione di compatibilità geologica e sismica dell'intervento;

433-AM-PII-VPIA-RR-02 – Valutazione previsionale di impatto acustico;

433-AM-PII-RIIS-RR-02 – Relazione di invarianza idraulica del sito (parte privata);

433-AM-PII-RTI-RR-02 – Relazione Tecnico Idraulica del Torrente Vellone;

433-AM-PII-RESAA-RR-02 – Relazione di analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque e aria;

433-AM-PII-PDC-RR-02 – Piano di Caratterizzazione;

Provvedimento di approvazione piano di caratterizzazione ambientale – pgn. 8453 del 20.01.2023;

433-AM-PII-RR-VIA-00 - Studio preliminare ambientale verifica VIA parcheggi;

Provvedimento di esclusione/assoggettabilità dalla procedura di VIA.

Documenti amministrativi

433-L-PII-AN-RR-00 – Atto di negoziazione stipulato in data 19.7.2022 e correlata deliberazione G.C. n. 139 del 27.6.2022 di relativa approvazione;

433-L-PII-SC-RR-02 – Schema di convenzione;

Attestazione fatturato medio punto vendita di riferimento per l'annualità precedente a quella di adozione del P.I.I.;

- 433-E-PII-RR-CP-02 - Cronoprogramma del PII + Allegato Fasi di Attuazione;
 Schema di convenzione per la gestione dei parcheggi ad uso pubblico;
 433-E-PII-RR-CM-02- Computo metrico;
 433-E-PII-RR-REF-02 -Relazione Economico Finanziaria e Quadro Economico;
 433-L-PII-CCC-RR-00 – Titolo di proprietà delle aree;
 433-L-PII-RR-PC-00 – Elaborati a corredo dell’istanza di rilascio dell’autorizzazione commerciale di medie struttura di vendita;
 Determinazione Motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi – pgn. 51109 del 30.03.2023;
 Parere preliminare della Commissione del Paesaggio del Comune di Varese reso in data 28.03.2023.
- Il Programma Integrato di intervento è caratterizzato dalle seguenti previsioni:
- Superficie Territoriale d'Ambito come da rilievo, di estensione pari a mq. 38.118,97 (arrotondata a mq. 38.119,00), di cui: mq. 7.015,00, riferita al Lotto 1 e mq. 29.384,00, riferita al Lotto 2 e mq. 1.720,00 di proprietà demaniale (= mq. 7.015,00 [estensione territoriale Lotto 1] + mq. 29.384,00 [estensione territoriale Lotto 2] + mq. 1.720,00 [estensione territoriale aree di proprietà demaniale] = mq. 38.119,00), destinata a:
 - superficie per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: mq. 11.052,00, di cui: mq. 4.555,00 riferita al Lotto 1 e mq. 6.497,00 riferita al Lotto 2, in prevista cessione;
 - superfici fuori terra in asservimento ad uso pubblico per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico riferite al Lotto 2: mq. 9.742,00 (segnalandosi, altresì che il PII assicura, sempre relativamente al Lotto 2, il reperimento di ulteriori superfici asservite ad uso pubblico destinate a parcheggi al piano interrato in estensione pari a mq. 10.171,00);
 - superficie utile ai fini edificatori: mq. 15.706,00, di cui: mq. 2.460,00 riferita al Lotto 1 (mq. 1.172,00 sedime + 1.288,00 area pertinenza), e mq. 13.246,00 riferita al Lotto 2 (mq. 10.043,00 sedime + mq. 3.103,00 area privata pertinenziale);
 - superficie demaniale nuovo sedime Rio Vellone: mq. 1.720,00;
 - il volume complessivo di progetto pari a mc. 74.541,00 è inferiore sia al volume attualmente insistente in sito, pari a circa mc. 106.780 da rilievo calcolato secondo parametri PGT (mc. 230.000,00 da scheda), sia al volume massimo ammissibile secondo i parametri di PGT, pari a mc. 108.969,00, calcolato al netto di quello generato dalle aree di proprietà demaniale.
 - il volume complessivo in progetto (mc. 74.541,00), è a sua volta attribuito dal PII ai due Lotti funzionali in cui esso si articola e, precisamente:
 - **Lotto 1** (di proprietà del Comune di Varese) = mc. 20.025,00 (< mc. 20.028,00)
 - **Lotto 2** (di proprietà della società TIGROS S.p.A.) = mc. 54.516,00 (< mc. 88.941,00).

- Il volume in progetto – così come meglio rappresentato negli elaborati progettuali annessi al PII (*cf.* Tav. n. 433-AR-PII-GF-014-01 – Verifiche Urbanistiche 1/4) - è destinato alla realizzazione dei seguenti interventi:
 - **quanto al Lotto 1:** possibile realizzazione di un volume complessivo pari a mc. 20.025,00, articolato al massimo su 6 livelli distributivi, insistente su una Superficie di Piano massima di mq. 1.112,50, la cui eventuale realizzazione e le cui destinazioni funzionali verranno decise dal Comune con successivo atto deliberativo;
 - **quanto al Lotto 2:** realizzazione di un complesso polifunzionale integrato, con preservazione e rifunzionalizzazione degli immobili oggetto di vincolo, articolato su 3 livelli distributivi, con volume complessivo pari a mc. 54.516,00 (corrispondente a mq. 18.172,00 di Superficie di Piano [SdP]), insistente su una Superficie Coperta di mq. 10.118,00, inferiore alla SC esistente, pari a mq. 26.392,90), articolato – dal punto di vista del *mix* funzionale – nei termini qui di seguito indicati:
 - un esercizio commerciale di Media Struttura di Vendita (MSV), per un volume complessivo di mc. 10.806,00 (corrispondente ad una SdP di mq. 3.602,00), per una Superficie di Vendita (“SV”) massima di mq. 2.475,00, da destinarsi al settore merceologico alimentare;
 - attività di artigianato di servizio / paracommerciali e attività complementari, compatibili ed accessorie, per un volume complessivo di mc. 453,00, inclusi gli spazi distributivi, (corrispondente ad una SdP di mq. 151,00);
 - attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, per un volume complessivo di mc. 1.467,00 (corrispondente ad una SdP di mq. 489,10);
 - attività direzionali e terziarie, per un volume complessivo di mc. 12.933,00 (corrispondente ad una SdP di mq. 4.311,00);
 - nuovo centro sportivo privato di interesse generale convenzionato, per un volume complessivo di mc. 19.434,00 (corrispondente ad una SdP di mq. 6.478,00);
 - un centro sportivo privato, per un volume complessivo di mc. 9.426,00 (corrispondente ad una SdP di mq. 3.141,00).
- Il Programma Integrato di Intervento assicura, altresì, la seguente dotazione di parcheggi privati pertinenziali:
 - **quanto al Lotto 1:** è previsto il reperimento di posti auto privati pertinenziali in estensione pari a mq. 2.023,00, corrispondente a n. 71 stalli, superiore al fabbisogno richiesto (corrispondente a mq. 2.002,50 - n. 67 stalli), così come calcolato in applicazione dei disposti di cui alla L. 122/1989 ed agli artt. 16, comma 6 del Piano dei Servizi e 8, comma 11 del Piano delle Regole;

- **quanto al Lotto 2:** è prevista la realizzazione di posti auto privati pertinenziali per una superficie pari a mq. 3.182,00 (superiore a quella richiesta pari a mq. 3.163,00 < mq. 3.182,00), corrispondente a n. 100 stalli, superiore, dunque, al fabbisogno richiesto (per l'appunto pari a n. 92 stalli), così come calcolato in applicazione dei disposti di cui alla L. 122/1989 e all'art. 16, comma 6 del Piano dei Servizi e all'art. 8, comma 11 del Piano delle Regole.
- il PII assicura il reperimento delle seguenti dotazioni di aree e superfici a servizi:
 - **Quanto al Lotto 1:** a fronte di una potenziale SdP di mq. 1.112,50, il PII assicura il reperimento di una dotazione di aree e superfici a servizi pari a mq. 4.311,00, di cui: mq. 2.023,00 a parcheggi pubblici e mq. 2.288,00 a verde pubblico (*i.e.* Parco Vellone);
 - **Quanto al Lotto 2:** a fronte di una superficie richiesta di mq. 13.475,10 generata da una SdP in progetto di mq. 18.172,00, il PII assicura il reperimento di aree e superfici a servizi a raso pari a mq. 14.446,00, di cui: mq. 3.307,00 a parcheggi asserviti all'uso pubblico, mq. 1.206,00 destinati a Parco corridoio ecologico, mq. 3.691,00 destinati a Parco Vellone, mq. 3.660,00 destinati a piazza, mq. 1.087,00 destinati a verde di pertinenza / corridoio ecologico; mq. 1.689,00 destinati a verde di pertinenza / Parco Nord (= mq. 3.307,00 + mq. 1.206,00 + mq. 3.691,00 + mq. 3.660,00 + mq. 1.087,00 + mq. 1.689,00 = mq. 14.640,00 > mq. 13.457,10). Oltre a quanto sopra, il PII assicura, altresì, il reperimento in interrato di superfici a parcheggi asserviti ad uso pubblico in estensione pari a mq. 10.171,00, per una dotazione complessiva, dunque, pari a mq. 24.617,00 (= mq. 14.640,00 + mq. 10.171,00).
- Il PII prevede, altresì, la realizzazione di opere di adeguamento della viabilità (*i.e.* percorso ciclopedonale, itinerario n. 3 “Sanvito – Caracciolo” del Biciplan e sistemazioni viabilistiche trasportistiche) e di sistemazione delle vie confinanti con l'Ambito AT05 secondo criteri idonei alla creazione delle previste “zone 30”. Dette opere si svilupperanno su superfici interne all'Ambito di Trasformazione, per un'estensione complessiva di mq. 1.843,00 e su aree comunali limitrofe di Via Crispi, via Castoldi, via Sanvito, via Monguelfo pari a mq. 23.347,73.
- In data [●], la società Tigros spa ha presentato richiesta di autorizzazione commerciale di Media Struttura di vendita, corredata dalla documentazione normativamente prevista, assunta al p.g.n. [●] del [●], con conseguente avvio delle procedure previste dall'art. 8 del D.Lgs. 114/1998 e dalla DGRL 6024/2007.
- In data [●] è stata, quindi, rilasciata l'autorizzazione commerciale “MSV n. [●] / [●] (PGN [●] del [●])” a seguito del favorevole accoglimento dell'istanza di cui sopra.

- Il Programma Integrato di Intervento per l'Ambito di Trasformazione "AT05 – Ex Aermacchi", conforme al PGT vigente, unitamente allo schema di Convenzione, è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. [●] del [●], dichiarata immediatamente eseguibile.
- In data 28.04.2023, è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto ambientale (VIA), rubricato al n. VER0001-C_L682, relativamente alla fattispecie di cui all'Allegato B, punto 7, lettera [●] della LR 5/2010 "Parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto" – di competenza comunale, conclusasi con decreto di esclusione da VIA n. [●] del [●], soggetto alle prescrizioni ed alle condizioni ivi espressamente riportate;
- Il Programma Integrato di Intervento adottato, unitamente a tutti gli elaborati, è stato depositato presso la segreteria del Comune e reso disponibile per la consultazione sul sito informatico comunale per 15 giorni consecutivi a decorrere dal [●].[●].[●] e fino al [●].[●].[●], del che è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio comunale.
- Nei 15 giorni successivi allo scadere della pubblicazione, e cioè entro il [●].[●].[●] non sono (oppure sono) pervenute osservazioni.
- Il Programma Integrato di Intervento è stato definitivamente approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. [●] del [●], dichiarata immediatamente eseguibile, in conformità alla procedura prevista dalla vigente normativa in materia urbanistica.
- Con determinazione dirigenziale n. [●] del [●] è stato approvato in via definitiva lo schema della presente Convenzione, a seguito della cui stipula saranno avviati tutti i procedimenti correlati e connessi, ivi compresi quelli finalizzati alla richiesta di autorizzazione idraulica per attività sul torrente Vellone e relativa sdemanializzazione.

Tutto ciò premesso, fra le sopra costituite parti, con reciproco accordo:

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue,

* con riserva di formale approvazione, da parte del Comune, del Programma Integrato di Intervento cui la presente Convenzione accede, ma in modo definitivo e vincolante per il Soggetto Attuatore, che si impegna, anche per i propri aventi causa, alla stipula della presente Convenzione nel termine massimo di quattro mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del PII.

IN PRIMO LUOGO

ART. 1 - VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

1.1. La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Le Parti

convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

ART. 2 - TRASFERIBILITA' DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

2.1. Fatto salvo quanto indicato al comma 2 del presente articolo, nel caso in cui, prima che tutte le obbligazioni gravanti sul Soggetto Attuatore in forza della presente Convenzione siano pienamente adempiute, le aree di sua proprietà e oggetto del Programma Integrato di Intervento siano, in tutto o in parte, oggetto di:

- a) cessione in proprietà a terzi;
- b) costituzione con terzi di proprietà indivisa;
- c) costituzione a beneficio di terzi di diritti reali o personali di godimento che riducano i diritti dominicali esercitabili dal proprietario a nuda proprietà;

sia che dette vicende siano oggetto di atti autonomi, che afferiscano a operazioni più generali di novazione soggettiva quali cessione di azienda, affitto di ramo d'azienda, fusione, incorporazione ecc., tutte le obbligazioni gravanti sul Soggetto Attuatore in forza della presente Convenzione gravano solidalmente su cedente e cessionario e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole pattizie, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

2.2 La responsabilità solidale del Soggetto Attuatore prevista al comma precedente viene meno e tutte le obbligazioni su di esso gravanti in forza della presente convenzione e non ancora adempiute al momento del verificarsi di uno degli eventi indicati al comma 2 transitano integralmente in capo al soggetto subentrante nel caso in cui quest'ultimo sia subentrato integralmente nelle garanzie fideiussorie previste nella presente Convenzione a carico del Soggetto Attuatore.

2.3. Al verificarsi di uno o più degli eventi indicati al comma 1, né le garanzie fideiussorie previste nella presente Convenzione a carico del Soggetto Attuatore e da questi prestate, né gli obblighi da essi garantiti vengono meno.

2.4. Il Soggetto Attuatore è obbligato a comunicare tempestivamente al Comune il verificarsi degli eventi indicati al comma 2, inoltrando tutti i titoli attestanti il trasferimento.

2.5. Indipendentemente da quanto prescritto nei commi precedenti, il subentro è condizionato al possesso, da parte del soggetto interessato, della capacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

2.5. Al di fuori dalle ipotesi previste nel presente articolo, la presente Convenzione non è comunque cedibile a terzi.

2.6. Il soggetto attuatore è obbligato a trasporre sugli atti indicati al comma 1, attraverso una clausola approvata dall'altro contraente ai sensi dell'articolo 1341 cc, il contenuto del presente articolo.

2.7. Sono fatti salvi gli obblighi di contrarre con soggetti terzi, gravanti sul Soggetto Attuatore e previsti nella presente convenzione.

ART. 2 bis – INTERVENTI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO "AT05"

2B.1 L'intervento di trasformazione urbanistica e di rigenerazione urbana riferito all'Ambito di Trasformazione "AT05" del Documento di Piano del vigente PGT comunale, così come contemplato nel Programma Integrato di Intervento cui la presente Convenzione accede, prevede la realizzazione di opere private, opere pubbliche, opere private asservite all'uso pubblico e opere private di interesse generale.

2B.2 Sul Lotto 2 di PII verrà attuato l'intervento privato che consiste nella realizzazione di un complesso polifunzionale integrato dove è prevista l'attivazione di funzioni commerciali per l'allocatione di una Media Struttura di Vendita (con SV contenuta entro il limite dimensionale di mq. 2.500,00, segnatamente pari a mq. 2.475,00 di SV, da destinarsi al settore merceologico alimentare), di attività di artigianato di servizio (e funzioni complementari e compatibili), di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, di funzioni sportive / ricreative private, in parte – in quanto di interesse generale - oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione comunale, ed in parte esclusivamente private nonché di funzioni a destinazione terziario-direzionale. Il suddetto complesso polifunzionale integrato è in parte di prevista realizzazione a valere su edifici esistenti, oggetto di preservazione e di rifunionalizzazione, ed in parte di previsto approntamento a valere su edifici di nuova costruzione.

2B.3 Le opere pubbliche che verranno realizzate a corredo del PII sono classificate in opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sono distinte in base alla loro localizzazione all'interno dell'area (Lotti 1 e 2) oppure all'esterno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione "AT05".

Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica (oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione) hanno un importo complessivo di **€ 3.934.511,81**, essendo articolate come di seguito indicato:

- **Lotto 1** - Opere per un importo complessivo pari ad € 330.151,52:
 - Opere di viabilità al contorno del Lotto 1 – Sistemazione strade perimetrali - mq. 244,00 (per un importo pari ad € 32.523,54);
 - Parco Vellone, su area di proprietà comunale – mq. 2.298,00 (per un importo pari ad € 232.374,77);
 - Sistemazioni temporanee aree pertinenziali e sedime edificio comunale – mq. 2.460,00 (per un importo pari ad € 21.724,19);
 - Parcheggio pubblico per 71 posti auto – mq. 2.023 (per un importo pari ad € 43.529,02);
- **Lotto 2** - Opere per un importo complessivo pari ad € 1.364.047,91:
 - Opere di viabilità al contorno del Lotto 2 – Sistemazione strade perimetrali – mq. 816+783,00 (per un importo di € 343.022,04);
 - Parco Vellone – mq. 3.691,00 (per un importo di € 708.042,84);

- Corridoio ecologico – mq. 1.206,00 (per un importo di € 312.983,03);
- **Opere al servizio di entrambi i Lotti (1 e 2) di PII**
 - Opere di miglioramento idraulico del Torrente Vellone – mq. 1.720 (riferite ad entrambi i Lotti di PII), per un importo complessivo di € 1.623.636,90 (di cui € 231.347,85 per il Lotto 1 ed € 1.392.289,05 per il Lotto 2);
 - Opere viabilistiche in attuazione degli obiettivi del PUMS, per un importo complessivo di € 616.675,48;
 - Opere di urbanizzazione per viabilità limitrofa al comparto PII in attuazione degli obiettivi del PUMS (per un importo di € 115.186,83);
 - Pista ciclabile Via Sanvito / Monguelfo (Stralci 1, 2, 3 e 4), in coerenza con gli obiettivi del PUMS (per un importo di € 501.488,65).

Il PII prevede, inoltre, la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica (oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione), per un importo complessivo di **€ 1.057.911,37**, costituite da quelle qui di seguito indicate:

- **Lotto 1 - Opere per un importo complessivo di € 635.521,17:**
 - Opere di bonifica, opere di demolizione parcheggio, parco pubblico ed edificio comunale;
- **Lotto 2 – Opere per un importo complessivo di € 422.390,20:**
 - Opere di bonifica.

2B.4 Le opere private oggetto di asservimento ad uso pubblico (per loro natura strutturale intimamente connesse, correlate all'edificazione privata e strutturalmente inscindibili da essa), sono distinte in parcheggi, una piazza e dotazioni di verde di pertinenza del complesso polifunzionale integrato per un importo complessivo stimato in € 6.277.674,64, così riassunte:

- parcheggi a raso per circa n. 49 posti auto, insistenti a valere su una superficie in estensione pari a mq. 1.257,00 (per un importo di € 200.661,88), ubicati nella parte antistante l'edificio commerciale, ed una piazza ad uso pubblico, parimenti posta nella parte antistante l'edificio commerciale, insistente su aree e superfici in estensione pari a mq. 3.660,00 (mq. 3.466 piazza + mq. 194 marciapiede, per un importo di € 553.296,81), e ciò per complessivi mq. 4.917,00 (per un importo di € 753.958,69). Le Parti si danno reciprocamente atto che, inizialmente, e fino al concretarsi delle previsioni di cui al successivo art. 4.19, parte delle suddette superfici destinate a piazza e, segnatamente, a valere su aree in estensione pari a mq. 1.024,00 verranno temporaneamente adibite parcheggio per 43 posti auto, aggiuntivi ai citati 49 posti auto, per una dotazione temporanea di parcheggi pari a mq. 2.281,00, corrispondente a n. 92 posti auto. Ad intervenuto accertamento della sussistenza delle condizioni previste dal suddetto art. 4.19, la dotazione di posti auto verrà portata alle

previste 49 unità, con corrispondente incremento della superficie destinata a piazza di pubblica fruizione per a mq 1.024,00, per una superficie complessiva della piazza, nella versione a regime, di mq. 3.660,00 (vedasi, a tal riguardo, le Tavole 433-AR-PII-GF-007-01 e 433-AR-PII-GF-015-01, annesse al PII);

- parcheggi a raso per circa 16 posti auto ubicati lungo il lato ovest dell'edificio commerciale, insistenti a valere su aree in estensione 2.050,00 (per un importo di € 327.252,87);
- parcheggi in interrato (al servizio del Centro Sportivo privato di interesse pubblico) per n. 151 posti auto, insistenti su aree e superfici in estensione pari a mq. 4.426,00 (per un importo di €. 2.142.184,00);
- parcheggi in interrato, al servizio delle altre funzioni previste nel complesso polifunzionale integrato, per n. 225 posti auto, insistenti su aree e superfici in estensione pari a mq. 5.745,00 (per un importo di €. 2.780.580,00);
- aree a verde (i.e. complesso polifunzionale integrato – c.d. “Parco Nord” in estensione pari a mq. 1.689,00 (per un importo di €. 201.060,61);
- aree a verde per corridoio ecologico in estensione pari a mq. 1.087,00 (per un importo di €. 41.669,17).

2B.5 Il PII prevede inoltre la realizzazione di un impianto sportivo polivalente privato, in parte oggetto di convenzionamento con il Comune secondo i criteri di cui al successivo art. 4.22, e per la restante parte di natura e gestione esclusivamente privata. Per quel che concerne, in particolare, la parte dell'impianto sportivo oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione comunale - che per la sua natura e l'unicità all'interno del territorio provinciale costituisce opera privata di interesse generale - essa verrà approntata mediante rifunionalizzazione dell'immobile denominato “Hangar del 1952” e in parte nell'ala di nuova costruzione, ove è prevista la realizzazione di una piscina con vasca da 50 metri omologabile norme FIN Pallanuoto Serie A1 maschile e di un campo di basket omologabile norme FIB Serie Silver 1.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PER L'AMBITO “AT05”: TEMPI E MODALITA'

3.1. In via preliminare, le Parti si danno reciprocamente atto che l'attuazione del Programma Integrato di Intervento relativo all'Ambito di Trasformazione “AT05 – Ex Aermacchi” è articolata in due distinti ed autonomi Lotti funzionali, costituiti dal Lotto 1, di proprietà di Comune di Varese e dal Lotto 2, di proprietà del Soggetto Attuatore.

3.2. Fatte salve le capacità edificatorie e le dotazioni di standard previste dal PII per il Lotto 1, è rimessa ad eventuale e successiva determinazione/deliberazione comunale l'individuazione del *mix* funzionale di previsto approntamento in sito e dei termini e delle modalità di realizzazione degli interventi, ovvero di alienazione – mediante preventivo espletamento di procedura di evidenza pubblica nei termini di legge

– del suddetto Lotto 1, non risultando il Soggetto Attuatore in alcun modo coinvolto nelle determinazioni e nelle attività in tal senso di diretta spettanza dell'Amministrazione comunale.

3.3. Fermo restando l'obbligo del Soggetto Attuatore di realizzare gli interventi urbanizzativi relativi al Lotto 1 e l'applicazione delle sanzioni contrattuali in caso di inadempimento, resta comunque inteso tra le Parti che la mancata attuazione delle potenzialità edificatorie volumetriche previste dal PII relative al suddetto Lotto 1 non incide, in alcun modo, sulla realizzazione del Lotto 2 e sulla possibilità di apertura a pubblico degli edifici privati nonché sul conseguimento dell'agibilità – ex art. 24 DPR 380/2001 – del complesso polifunzionale integrato di prevista realizzazione sul suddetto Lotto 2.

3.4. L'attuazione degli interventi previsti dal presente Atto - che in ogni caso dovrà avvenire previo conseguimento dei necessari titoli abilitativi, che, nella fattispecie, si conviene di individuare nel Permesso di Costruire, ai sensi della vigente normativa edilizio-urbanistica - è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al Programma Integrato di Intervento elencata alle superiori premesse.

3.5. E' fatta salva la facoltà di presentare, nel prosieguo dell'edificazione, SCIA o altro titolo abilitativo ai sensi del DPR 06.06.2001 n. 380, purché quanto ivi dedotto non costituisca variante al Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 14, comma 12 della LR 12/2005. Eventuali varianti ai progetti delle opere di urbanizzazione saranno invece assentite con formali provvedimenti comunali.

3.6. L'esecuzione degli interventi per fasi temporali e successive è regolata, con effetto vincolante tra le parti, dal Cronoprogramma allegato alla presente Convenzione, articolato secondo la durata prevista per l'attuazione di quest'ultima. Sono fatte salve le revisioni, modifiche e proroghe del Cronoprogramma che dovessero eventualmente rendersi necessarie in presenza di motivate e specifiche ragioni nonché quelle che le Parti potranno pattiziamente concordate in linea tecnica nel corso dell'attuazione del PII.

Le Parti convengono, ed il Comune espressamente riconosce che, in ogni caso, i termini di cui sopra, nonché quelli previsti dai relativi titoli edilizi (termini di avvio e ultimazione dei lavori) saranno prorogati al verificarsi dei presupposti e/o condizioni previste dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, ove l'impossibilità del relativo rispetto non sia imputabile ad inerzia del Soggetto attuatore, ma dipenda da fatto estraneo alla sua volontà, avuto riguardo anche alla complessità dell'intervento ed al necessario coinvolgimento di Enti terzi estranei al presente rapporto convenzionale, ma a vario titolo interessati (ad esempio riguardo alle attività di sdemanializzazione e demanializzazione delle aree interessate dalla rettifica della corso del torrente Vellone).

Con riferimento e per gli altri effetti dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dell'art. 93, comma 1 della LR 12/2005, il termine entro cui potranno essere ultimate le opere private previste dal Programma Integrato di Intervento cui la presente Convenzione accede è fissato in anni 10 (dieci) decorrente dalla data di stipulazione della Convenzione medesima.

3.7. Ai fini della realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di interesse pubblico e generale

previste dal Programma Integrato di Intervento, il Soggetto Attuatore si impegna a richiedere, entro 180 giorni dalla stipula della presente Convenzione, così come meglio specificato al successivo art. 9, i titoli edilizi (completi dell'istanza paesaggistica ordinaria, sulla scorta del parere "unitario" precedentemente acquisito dalla Soprintendenza per gli interventi dell'intero PII) necessari per la realizzazione di dette opere, che nel rispetto dell'art. 15 del DPR 380/2001 dovranno essere iniziate entro un anno dalla data di rilascio del PdC e dovranno essere completate - salvo proroga in rapporto alla complessità dell'opera, ovvero per motivazioni imprevedute ed imprevedibili - entro il termine massimo di tre anni dall'inizio dei lavori ed in ogni caso, se antecedente, prima dell'ultimazione dei lavori relativi all'intervento polifunzionale privato. Trovano, in ogni caso, applicazione i disposti di cui all'art. 15 del DPR 06.06.2001 n. 380 in merito alla proroga dei termini di vigenza dei titoli edilizi abilitativi.

3.8. L'atto di asservimento ad uso pubblico del parcheggio, della piazza su area vincolata antistante gli hangar, dell'area verde privata "parco Nord" e della parte prevista in asservimento del "corridoio ecologico", indicati al successivo art. 4, comma 20, di prevista realizzazione sul Lotto 2, con conseguente fruibilità al pubblico delle suddette opere dovrà formare oggetto di stipula entro 60 giorni dall'ultimazione delle opere, così come attestata da certificato di regolare esecuzione delle stesse.

La convenzione per la gestione del parcheggio e della piazza dovrà essere sottoscritta entro 30 giorni dalla data di stipula del relativo atto di asservimento.

3.9. Attesa la complessità degli interventi, il complesso polifunzionale integrato di prevista realizzazione a valere sul Lotto 2 di PII potrà essere attuato mediante il rilascio di uno o più titoli edilizi abilitativi.

3.10. La richiesta del / dei titolo / i edilizio / i abilitativo / i per la realizzazione dell'intervento con destinazione privata (*i.e.* del complesso polifunzionale integrato), ed il relativo avvio, può essere contestuale al deposito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 9.

3.11. Per quel che concerne il rilascio dell'autorizzazione commerciale di Media Struttura di Vendita (MSV), in applicazione del principio di correlazione tra procedimento urbanistico-edilizio e procedimento autorizzatorio commerciale di cui al Regolamento Regionale n. 3 del 21.07.2000 e alla DGRL 6024 del 5.12.2007, nel rispetto dell'art. 25, comma 5, del suddetto Regolamento Regionale, si dà atto che la richiesta di rilascio dell'autorizzazione commerciale di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/1998 è stata presentata in data 01.03.2023, essendo, dunque, stata garantita la contestualità tra l'avvio del procedimento pianificatorio del PII e il procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale di Media Struttura di Vendita.

Nel rispetto dell'art. 25, comma 7 del suddetto Regolamento Regionale, la conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non potrà in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs 114/98 e, a tal proposito, l'efficacia dell'autorizzazione commerciale di Media Struttura di Vendita, oggetto di rilascio antecedente o contestuale al correlato titolo edilizio abilitativo, resterà sospesa fino all'avvenuta ultimazione degli interventi edilizi privati e alla realizzazione

delle correlate opere di urbanizzazione primaria funzionali, quest'ultima da attestarsi mediante certificato di regolare esecuzione delle stesse.

In conformità a quanto disposto dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione "AT05", nel contesto del PII non è ammessa l'attivazione di esercizi commerciali di grande struttura di vendita (con SV > mq. 2.500,00), indipendentemente dal relativo *format* distributivo.

Ciò posto, e tenuto conto del fatto che il PII prevede l'attivazione in sito di un esercizio commerciale consistente in Media Struttura di Vendita (MSV) e di attività paracommerciali e di artigianato di servizio dotate di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, si richiamano in questa sede i disposti della DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 che vieta l'attivazione di strutture commerciali che, nel loro insieme, si configurano come Grandi Strutture di Vendita (per effetto della sommatoria di più punti vendita di MSV e / o di esercizi di vicinato): conseguentemente, le Parti si danno reciprocamente atto che gli spazi destinati dal PII ad attività paracommerciali e ad artigianato di servizio non vengono inquadrati nella destinazione commerciale di cui all'art. 23-ter, comma, 1 c) del D.P.R. 380/01, non applicandosi al caso di specie il decreto legislativo 114 del 1998, in forza di quanto previsto all'articolo 4, comma 2, lettera f) dello stesso decreto legislativo ed essi in futuro non potranno essere trasformati, applicando i principi di "indifferenza funzionale" dell'art. 51 LR 12/2005 o altro successivo disposto normativo che dovesse sopraggiungere, in spazi con destinazione commerciale senza una valutazione complessiva delle destinazioni d'uso presenti nel nuovo complesso polifunzionale in applicazione dello strumento urbanistico comunale, così come declinato nella Scheda d'Ambito "AT05".

Sempre con riferimento all'autorizzazione commerciale di Media Struttura di Vendita, dato atto che la medesima non sarà articolata nel *format* del centro commerciale di Media Struttura, non ricorrono, nel caso di specie, i presupposti per applicazione i disposti di cui alla LR 5/2010, Allegato B, punto 7, lettera b6) (che prevede la sottoposizione a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA comunale relativamente alla "*Costruzione di centri commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998 con superficie di vendita fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti o con superficie di vendita fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti?*"), non sussistendo, dunque, nel caso di specie, i presupposti per la sottoposizione dell'intervento commerciale di Media Struttura di Vendita a verifica di assoggettabilità a VIA di competenza comunale.

3.12. Le Parti, convengono che, nel suo complesso, il centro polifunzionale integrato potrà essere aperto al pubblico in conseguenza all'avvenuta certificazione dell'agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001, qualora siano state completate:

- tutte le urbanizzazioni primarie indicate al successivo articolo 4, punto 1) comma 7, lettera a): ciò, al netto delle opere di cui al punto a3 (Sistemazione temporanea aree pertinenziali e sedime nuovo edificio Comunale) e punto a4 (parcheggi a raso);
- tutte le urbanizzazioni primarie indicate al successivo articolo 4, punto 1) comma 7, lettera b) e lettera c) ciò, al netto delle opere di cui al punto c2.b (pista ciclabile Via Sanvito / Via Monguelfo);

- tutte le urbanizzazioni secondarie indicate al successivo articolo 4, punto 2) comma 14, lettera a) ciò, al netto della demolizione dei parcheggi;
- tutte le urbanizzazioni secondarie indicate al successivo articolo 4, punto 2) comma 14, lettera b);
- tutte le opere previste dal PII intimamente correlate e connesse all'edificio privato di cui all'art. 4, punto 3.

Resta comunque inteso tra le Parti che il supermercato di Media Struttura di Vendita potrà conseguire l'agibilità ed essere attivato ad intervenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione direttamente ad esso correlate (viabilità, sotto servizi tecnologici e parcheggi), non essendo, dunque, subordinato il conseguimento della relativa agibilità all'esecuzione della pista ciclabile Via Sanvito / Via Monguelfo (punto c2.b), ovvero all'approntamento delle opere di apprestamento delle dotazioni di verde pubblico (Parco Vellone e corridoio ecologico – punti b.2 e b.3). Per quel che concerne, invece, il conseguimento dell'agilità e l'attivazione delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e delle attività paracommerciali e di artigianato di servizio, fatto salvo quanto precede, si dà atto le medesime potranno essere aperte al pubblico indipendentemente dall'intervenuto completamento dell'impianto sportivo privato di interesse generale.

3.13. Salve eventuali proroghe come per legge, la mancata realizzazione/completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste su aree pubbliche o di prevista cessione gratuita al Comune di Varese, di cui al successivo art. 4, comma 7, lettere a) e b) entro i termini previsti dal Cronoprogramma allegato al PII, determinerà - previo accertamento in contraddittorio dell'inadempimento e previa debita contestazione dello stesso tramite diffida ad adempiere, con assegnazione al Soggetto Attuatore di un termine minimo di 90 giorni per provvedere a porre rimedio all'inadempimento - la facoltà da parte del Comune di procedere, per l'importo necessario alla relativa realizzazione/completamento, all'escussione della afferente fideiussione; prevista al successivo art. 15, e ciò a semplice richiesta del Comune stesso, contenente la specifica indicazione dell'inadempimento contestato e del mancato rimedio del Soggetto Attuatore entro i termini assegnati.

3.14. Il mancato asservimento ad uso pubblico delle opere di cui all'art. 4, punto 3) (*i.e.* parcheggi ad uso pubblico, piazza e verde ad uso pubblico di prevista realizzazione a valere sul Lotto 2 di PII) entro il termine previsto dal Cronoprogramma e dalla tempistica indicata dai precedenti articoli 3.7 e 3.8, e ciò indipendentemente dall'avvenuto o dal mancato completamento e/o apertura al pubblico delle altre opere private del complesso polifunzionale integrato, determinerà – previo accertamento in contraddittorio dell'inadempimento e previa debita contestazione dello stesso tramite diffida ad adempiere, con assegnazione al Soggetto Attuatore di un termine minimo di 90 giorni per provvedere a porre rimedio all'inadempimento - la facoltà da parte del Comune di procedere all'escussione dell'afferente fideiussione, per l'importo pari al massimale garantito a semplice richiesta del Comune stesso contenente specifica indicazione dell'inadempimento contestato e del mancato rimedio del Soggetto Attuatore entro i termini assegnati.

Fatta salva la possibilità di proroga di cui all'art. 3.6, il mancato convenzionamento entro il termine previsto dal Cronoprogramma delle opere di cui all'art. 4, punto 4) (*i.e. struttura sportiva privata rivolta al pubblico e di interesse generale*) di prevista realizzazione a valere sul Lotto 2 di PII) determinerà – previo accertamento in contraddittorio dell'inadempimento e previa debita contestazione dello stesso tramite diffida ad adempiere - la facoltà da parte del Comune di esperire qualunque azione idonea a ottenere il convenzionamento, ivi compresa quella prevista dall'articolo 2932 cc.

3.15. Fatte salve eventuali proroghe espressamente assentite dall'Amministrazione comunale, e fermo restando quanto indicato ai commi 13 e 14 del presente articolo, la mancata richiesta - entro i termini fissati all'articolo 9.1 della presente Convenzione – di rilascio del titolo edilizio abilitativo necessario per la realizzazione delle opere pubbliche/asservite all'uso pubblico previste dal Programma Integrato di Intervento e/o il mancato rispetto dei termini per il completamento delle opere previste dal Cronoprogramma annesso al PII costituisce grave pregiudizio per l'attuazione tempestiva dell'interesse pubblico sotteso all'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana contemplato nel PII. Conseguentemente, l'inadempimento predetto, previamente accertato e contestato tramite diffida ad adempiere, comporterà l'applicazione della penale prevista all'art. 16 d'importo massimo pari al 10% (dieci per cento) dell'importo delle opere di cui all'art. 4, con conseguente titolo per il Comune di procedere all'escussione della fideiussione posta a garanzia della penale.

3.16. In sede di esecuzione degli interventi contemplati nel Programma Integrato di Intervento potranno essere apportate eventuali variazioni al progetto edilizio relativo agli edifici (*i.e. complesso polifunzionale integrato*) nei limiti di quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

3.17. Il Soggetto Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Varese, ad apportare, nel rispetto dei limiti di cui al precedente comma e fermo restando quanto precisato al successivo art. 4 in punto di opere di urbanizzazione, ai progetti delle opere pubbliche assunte a proprio carico tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che dovessero essere richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al Programma Integrato di Intervento cui la presente Convenzione accede.

ART. 4 - REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO - ULTERIORI OPERE PREVISTE DAL PII OGGETTO DI ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO NON OGGETTO DI SCOMPUTO, INTIMAMENTE CORRELATE E CONNESSE AL COMPLESSO POLIFUNZIONALE INTEGRATO – OPERE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE

PUNTO 1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA OGGETTO DI SCOMPUTO

4.1. Ai fini dell'attuazione delle dotazioni pubbliche previste dal Programma Integrato di Intervento, il Soggetto Attuatore si obbliga a progettare e realizzare, in parte su aree di proprietà del Comune di

Varese ed in parte su aree di propria esclusiva proprietà privata, oggetto di cessione al Comune e/o di asservimento ad uso pubblico, le opere di urbanizzazione previste a corredo del PII di seguito specificate. Le relative modalità attuative e le correlate condizioni sono precisare agli articoli 9 e 10 della presente Convenzione.

4.2. In particolare, il Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione, sulle aree di proprietà del Comune di Varese incluse nel Lotto 1 del PII, delle opere di urbanizzazione primaria indicate al successivo comma 7, lettera a).

4.3. Ulteriormente, il PII prevede l'approntamento, a cura del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione primaria previste al successivo comma 7, lettera b), da realizzarsi su aree di proprietà del Soggetto Attuatore insistenti sul Lotto 2 di PII, in estensione pari a mq. 6.497,00, in prevista cessione gratuita al Comune di Varese (qualora non già di proprietà dell'Ente medesimo), così come meglio individuate in coloritura verde chiaro, verde scuro e blu nella Tavola di PII 433-AR-PII-016-GF-02 – Coordinamento Opere Pubbliche e Superfici Fondiarie.

4.4. Il Comune di Varese si impegna a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore (con correlata immissione in possesso) entro 30 giorni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, previa redazione di apposito verbale di consegna, le aree di sua proprietà – di cui al Lotto 1 di PII e della sede stradale pubblica destinata alla viabilità esistente - interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente Convenzione. In occasione della sottoscrizione del verbale di consegna verrà definita con adeguato elaborato grafico l'area individuata dal Comune entro cui il Soggetto Attuatore si impegnerà ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria interne al PII (di previsto approntamento, per l'appunto, sul Lotto 1 di proprietà comunale), interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione assicurandone la disponibilità per tutto il tempo necessario per il completamento delle opere medesime.

4.5. Per tutto il periodo in cui dette aree rimarranno a disposizione del Soggetto Attuatore, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese quelle relative alla custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore, anche nel caso di cui all'art. 2051 del codice civile, così come ogni eventuale responsabilità per danni o altro provocati a terzi o a beni di terzi o al Comune medesimo nel corso dell'esecuzione dei lavori e sino alla presa in carico dell'opera, secondo quanto meglio precisato al successivo art. 10.

4.6. La realizzazione delle suddette opere pubbliche avverrà, in conformità a quanto previsto dal successivo art. 9, previo conseguimento di idoneo titolo abilitativo ai sensi di legge, secondo le previsioni del correlato progetto esecutivo, che il Comune si obbliga ad assentire, sussistendone i presupposti di legge, entro 90 giorni dalla sua presentazione al Comune. Le opere di urbanizzazione primaria a carico del Soggetto Attuatore sono quelle elencate al successivo comma 7, ed il cui costo - determinato in coerenza con il progetto e come da computo metrico estimativo di massima allegato al PII, da ritenersi comunque indicativo e suscettibile di modifica in fase esecutiva secondo le indicazioni

dei competenti settori comunali - è posto a carico del Soggetto Attuatore medesimo ed è sottoposto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione per la quota/parte non già destinata alla deduzione del costo di costruzione e alla copertura della Quota Perequativa Obbligatoria di cui al successivo art. 6, secondo quanto stabilito al successivo art. 7.

4.7. Le opere di urbanizzazione primaria previste a corredo del PII poste a carico del Soggetto Attuatore, di prevista realizzazione a scomputo dei correlati oneri urbanizzativi, ed i rispettivi costi stimati sono qui di seguito riportati.

a) Opere di urbanizzazione primaria di prevista realizzazione a cura del Soggetto Attuatore a valere sul Lotto 1 di PII di proprietà del Comune di Varese, di importo complessivo pari ad € 330.151,52 (oltre ad IVA nei termini di legge):

- a1) Opere di viabilità al contorno del Lotto 1 - Sistemazione strade perimetrali, per un importo stimato dal computo metrico estimativo annesso al PII pari ad € 32.523,54 (oltre ad IVA nei termini di legge);
- a2) Parco "Vellone", da realizzarsi su sedimi di proprietà comunale, per un importo stimato dal computo metrico estimativo annesso al PII pari ad € 232.374,77 (oltre ad IVA nei termini di legge);
- a3) Sistemazioni temporanee aree pertinenziali e sedime per il futuro edificio comunale, per un importo stimato dal computo metrico estimativo annesso al PII pari ad € 21.724,19 (oltre ad IVA nei termini di legge);
- a4) Sistemazioni temporanee area a futuro parcheggio al servizio dell'edificio comunale, con previsione di che prevede n. 71 posti auto (da approntarsi a valere su aree in estensione pari a mq. 2.022,00), per un importo stimato dal computo metrico estimativo annesso al PII di € 43.529,02 (oltre IVA nei termini di legge).

b) Opere di urbanizzazione primaria di prevista realizzazione a cura del Soggetto Attuatore a valere sul Lotto 2 di PII di proprietà della società Tigros S.p.A., di importo complessivo pari ad € 1.364.047,91 (oltre ad IVA nei termini di legge):

- b1) Opere di viabilità al contorno del Lotto 2 - Sistemazione strade perimetrali, per un importo stimato dal computo metrico estimativo annesso al PII pari ad € 343.022,04 (oltre ad IVA nei termini di legge);
- b2) Parco "Vellone", per un importo stimato dal computo metrico estimativo annesso al PII pari ad € 708.042,84 (oltre ad IVA nei termini di legge);
- b3) Corridoio ecologico, per un importo stimato dal computo metrico estimativo annesso al PII pari ad € 312.983,00 (oltre ad IVA nei termini di legge).

c) Opere di urbanizzazione primaria al servizio di entrambi i Lotti (1 e 2) di PII, di importo complessivo pari ad € 2.240.312,38 (oltre IVA nei termini di legge), costituite da:

- c1) opere di miglioramento idraulico del Torrente Vellone riferite al corpo idrico insistente sui Lotti

- 1 (€ 231.347,85) e 2 (€ 1.329.289,05), per un importo complessivo stimato dal computo metrico estimativo annesso al PII pari ad 1.623.636,90 (oltre ad IVA nei termini di legge);
- c2) opere viabilistiche in attuazione degli obiettivi del PUMS, per un importo stimato dal computo metrico estimativo annesso al PII pari ad **€ 616.675,48** (oltre ad IVA nei termini di legge), costituite da:
 - c2.a) opere viabilistiche in attuazione degli obiettivi del PUMS per un importo stimato dal computo metrico estimativo annesso al PII pari ad **€ 115.186,83** (oltre ad IVA nei termini di legge);
 - c2.b) pista ciclabile Via Sanvito / Monguelfo (articolata in 4 stralci funzionali), per un importo stimato dal computo metrico estimativo annesso al PII pari ad € 501.488,65 (oltre ad IVA nei termini di legge).

Complessivamente, il valore delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PII, da realizzarsi a scomputo, ammonta ad **€ 3.934.511,81** (€ 330.151,52 [opere di urbanizzazione primaria di prevista realizzazione a valore sul Lotto 1 di PII di proprietà del Comune di Varese] + **€ 1.364.047,91** [opere di urbanizzazione primaria di prevista realizzazione al valore sul Lotto 2 di PII, di proprietà del Soggetto Attuatore] + € 2.240.312,38 [opere al servizio di entrambi i Lotti 1 e 2 di PII, di cui: € 1.626.636,90 per opere di miglioramento idraulico del Torrente Vellone, € 616.675,48 per opere viabilistiche ed infrastrutturali, anche di potenziamento della mobilità dolce, in coerenza con gli obiettivi del PUMS da realizzarsi su sedimi pubblici]), oltre ad IVA nei termini di legge.

I costi delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra possono essere così distinti:

- A) Totale opere di urbanizzazione primaria previste su aree pubbliche (*ie.*: opere di prevista realizzazione a valore sul Lotto 1 di PII), di proprietà del Comune di Varese, costituite da: opere di viabilità al contorno del Lotto 1, Parco “Vellone”, sistemazioni temporanee aree pertinenziali edificio comunale, parcheggio pubblico: € 330.151,52 (Eurotrecentotrentamilacentocinquatuno/52, oltre ad IVA nei termini di legge);
- B) Totale opere di urbanizzazione primaria previste su aree private del Lotto 2 oggetto di prevista cessione gratuita al Comune di Varese, ovvero di previsto approntamento a valore su aree già di proprietà del Comune di Varese (quanto ai sedimi interessati dagli interventi di potenziamento e di riqualificazione del sistema viabilistico esistente): € 1.364.047,91 (Euro unmilione trecentosessantaquattromilazeroquarantasette/91, oltre ad IVA nei termini di legge).
- C) Totale opere comuni ad entrambi i Lotti 1 e 2 di PII: € 2.240.312,38 (Euro duemilioniduecentoquarantamilatrecentododici/38), oltre ad IVA nei termini di legge, costituite da:
 - a. opere di miglioramento idraulico del Torrente Vellone, di prevista realizzazione sia su aree di proprietà comunale insistenti sul Lotto 1 che su aree di proprietà privata insistenti sul Lotto 2, entrambe soggette a successiva sdemanializzazione/demanializzazione, per un importo complessivo € 1.623.636,90 (Euro unmilione seicentoventitremilaseicentotrentasei /

90, oltre ad IVA nei termini di legge;

- b. opere viabilistiche in coerenza con gli obiettivi del PUMS, di prevista realizzazione a valere su sedimi già di proprietà pubblica: € 616.675,48 (Euro seicentosedicimilaseicentotantacinque/48), oltre ad IVA nei termini di legge.

IMPORTO COMPLESSIVO € **3.934.511,81** (€ 330.151,52 + € 1.364.047,91 + € 1.623.636,90 + € 616.675,48 = € 3.934.511,81) (Euro tremilioninovecentotrentaquattromilaconquecentoundici/81), oltre ad IVA nei termini di legge.

4.8. Con riferimento al complesso delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, il Soggetto Attuatore ha optato per il loro scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti. In relazione ad esse ricorrono entrambi i seguenti presupposti:

a) loro funzionalità all'intervento di trasformazione urbanistica oggetto del programma integrato di intervento, così come motivatamente certificata dal dirigente/responsabile del procedimento con nota [●];

b) loro valore complessivo € 3.934.511,81 inferiore alla soglia comunitaria determinata per l'anno 2023 (corrispondente ad € 5.382.000,00 – *cf.* art. 14, comma 1, D.Lgs. 36/2023),

pertanto in applicazione dell'articolo 226, comma 2, lettera c) del D.Lgs. 36/2023 ed in forza del combinato disposto tra l'articolo 5 dell'allegato I.12 al D.Lgs. 36/2023 e dell'articolo 16, comma 2 bis, del DPR 380/2001 e della conseguente deroga all'articolo 13, comma 7 del predetto D.Lgs. 36/2023, la relativa progettazione e realizzazione non è soggetta alle previsioni del D.Lgs. 36/2023, con conseguente possibilità di esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore.

4.9. La realizzazione delle suddette opere avverrà, in conformità a quanto previsto dal successivo art. 9, previo conseguimento di idoneo titolo abilitativo ai sensi di legge, secondo le previsioni del progetto esecutivo, preventivamente esaminato dai competenti uffici comunali e dagli stessi approvato. Le opere di cui al suddetto progetto saranno eseguite in base alle modalità e alle prescrizioni che verranno impartite in corso d'opera dai tecnici comunali incaricati, nel rispetto dei tempi stabiliti dalla presente convenzione.

4.10. Eventuali modifiche al progetto esecutivo delle suddette opere pubbliche dovranno essere assentite dai competenti uffici comunali e non potranno comportare scostamenti sensibili rispetto alle tipologie, destinazioni e quantità oggetto del convenzionamento.

4.11. Nel caso di varianti che esulino dalla previsione di cui al precedente comma, la relativa esecuzione sarà ammessa solo nel caso in cui le stesse si rendano necessarie per cause di forza maggiore, comunque, non imputabili a fatto o colpa della proponente e/o alla Ditta esecutrice delle opere e/o ad errori di progettazione. In tale ipotesi dovrà essere predisposta, a cura del soggetto attuatore, apposita perizia di variante del progetto esecutivo e conseguito apposito formale titolo abilitativo; eventuali nuovi prezzi dovranno essere proposti mediante apposita analisi prezzi effettuata con riferimento ai prezzi elementari ricavabili dal listino della Camera di Commercio di Varese in vigore al momento della

stipula della convenzione.

4.12. Le Parti si danno reciprocamente atto che, come meglio specificato al precedente art. 3.12 e salvo il caso che la mancata realizzazione sia imputata al Comune di Varese, il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste a valere sul Lotto 1 e sul Lotto 2 di PII nonché delle opere intimamente correlate e connesse all'intero complesso polifunzionale privato del successivo punto 3 costituisce condizione per l'apertura al pubblico di tutti gli edifici privati (*i.e.* del complesso polifunzionale integrato) ivi previsti e per il conseguimento della loro agibilità *ex* art. 24 DPR 380/2001. Come già precisato al precedente art. 3.12, resta comunque inteso tra le Parti che il supermercato di Media Struttura di Vendita potrà conseguire l'agibilità ed essere attivato ad intervenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione direttamente ad esso correlate (viabilità, sottoservizi tecnologici e parcheggi), non essendo, dunque, subordinato il conseguimento della relativa agibilità all'esecuzione della pista ciclabile Via Sanvito / Via Monguelfo, ovvero all'approntamento delle opere di apprestamento delle dotazioni di verde pubblico (Parco Nord e corridoio ecologico). Per quel che concerne, invece, il conseguimento dell'agibilità e l'attivazione delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e le attività paracommerciali e di artigianato di servizio, fatto salvo quanto precede, si dà atto che le medesime potranno essere aperte al pubblico indipendentemente dall'intervenuto completamento dell'impianto sportivo privato di interesse generale.

Precisato quanto sopra, le Parti si danno reciprocamente atto, relativamente alle opere di urbanizzazione primaria di prevista realizzazione sul Lotto 2 (con esclusione delle opere del precedente comma 4.8 lettera b1 viabilità e b4 miglioramento idraulico Vellone), oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione comunale di Varese unitamente alle aree di relativa insistenza, che le medesime, contestualmente alla stipula dell'atto di cessione gratuita, verranno conferite in uso - con separato ad autonomo atto, da stipularsi entro 60 giorni dal relativo collaudo - dal Comune di Varese in uso al Soggetto Attuatore (o suoi aventi causa), affinché provveda alla relativa manutenzione con conseguente responsabilità generale.

Le aree/opere relative allo spostamento del torrente Vellone (miglioramento idraulico) successivamente alla cessione al comune di Varese verranno trasferite al demanio idrico dello Stato con spese a carico del Soggetto Attuatore.

PUNTO 2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA OGGETTO DI SCOMPUTO

4.14. Oltre alle opere di urbanizzazione primaria indicate ai precedenti commi, il PII prevede, altresì, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di seguito descritte, in parte di previsto approntamento a valere sul Lotto 1 di PII, di proprietà comunale, ed in parte a valere sul Lotto 2 di PII, di proprietà del Soggetto Attuatore.

Trattasi, nel dettaglio, dei seguenti interventi:

a) Opere di urbanizzazione secondaria di prevista realizzazione a valere sul Lotto 1 di PII: opere di bonifica + demolizioni parcheggio, parco pubblico ed edificio comunale, per un importo stimato nel

computo metrico estimativo annesso pari ad € 635.521,17, oltre ad IVA nei termini di legge;

b) Opere di urbanizzazione secondaria di prevista realizzazione a valere sul Lotto 2 di PII: opere di bonifica, per un importo preliminare stimato nel computo metrico estimativo annesso al PII di € 422.390,20, oltre ad IVA nei termini di legge.

Complessivamente, il valore delle opere delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal PII ammonta ad **€ 1.057.911,37** (= € 635.521,17 [opere di urbanizzazione secondaria di prevista realizzazione a valere sul Lotto 1 di PII di proprietà del Comune di Varese] + € 422.390,20 [opere di urbanizzazione secondaria di prevista realizzazione al valere sul Lotto 2 di PII, di proprietà del Soggetto Attuatore] = € 1.057.911,37), oltre ad IVA nei termini di legge.

I costi delle opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra possono essere così distinti:

A) Totale opere di urbanizzazione secondaria previste su aree pubbliche (*i.e.* a valere sul Lotto 1 di PII di proprietà del Comune di Varese): € 635.521,17 (Euro seicentotrentacinquemilacinquecentoventuno/17), oltre ad IVA nei termini di legge;

B) Totale opere di urbanizzazione secondaria previste su aree private (*i.e.* a valere sul Lotto 2 di PII di proprietà del Soggetto Attuatore): € 422.390,20 (Euro quattrocentoventiduemilatrecentonovanta/20), oltre ad nei termini di legge.

IMPORTO COMPLESSIVO = **€ 1.057.911,37** (= € 635.521,17 + € 422.390,20 = € 1.057.911,37), oltre ad IVA nei termini di legge.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il Soggetto attuatore ha già avviato le procedure per l'acquisizione l'autorizzazione alle attività di bonifica in data [●], precedentemente all'approvazione definitiva del PII, e si impegna ad eseguire detti interventi con la massima tempestività. Il certificato di avvenuta bonifica dovrà pervenire agli atti comunali prima dell'avvio delle opere su ciascuno dei due Lotti di PII.

4.15. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria sopra indicate e per quelle che, eventualmente dovessero essere ulteriormente previste, il Soggetto Attuatore ha optato per il loro scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti. Esso resta quindi obbligato, in applicazione dell'articolo 226, comma 2, lettera c) del d.lgs. 36/2023 e **in virtù di quanto disposto dall'articolo 13, comma 7, dello stesso decreto**, all'applicazione delle disposizioni contenute nel medesimo d.lgs. 36/2023 e nelle norme da esso richiamate o a cui esso fa rinvio in tema di modalità di scelta del contraente chiamato a effettuare i lavori e a effettuare le prestazioni tecniche a essi riferite (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.), con particolare riferimento a quanto previsto all'art. 4 dell'Allegato I.12 del suddetto D.Lgs. 36/2023, che rinvia espressamente ai disposti di cui all'art. 50 del medesimo Codice.

4.16. Per quel che concerne, invece, la realizzazione dei suddetti interventi di urbanizzazione secondaria a valere sulle aree di proprietà del Comune di Varese (*i.e.* Lotto 1 del PII) trovano applicazione, in quanto e qualora compatibili, le previsioni di cui ai precedenti commi 9, 10 e 11.

4.17. Quanto alle modalità di scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria trovano

applicazione le disposizioni di cui al successivo art. 7.

PUNTO 3) ULTERIORI OPERE PREVISTE DAL PII, INTIMAMENTE CORRELATE E STRUTTURALMENTE CONNESSE ALL'EDIFICIO PRIVATO (I.E. COMPLESSO POLIFUNZIONALE INTEGRATO), NON OGGETTO DI SCOMPUTO MA DI PREVISTO ASSERVIMENTO PERPETUO AD USO PUBBLICO

4.18. Il PII prevede la realizzazione, a cura e spese del Soggetto Attuatore, di ulteriori opere complementari agli edifici privati, le quali rivestono un interesse pubblico e, a tal fine, sono di previsto asservimento ad uso pubblico, ma non oggetto di previsione di scomputo agli oneri a vario titolo dovuti.

Trattasi, in particolare, di opere per loro natura strutturale intimamente correlate e connesse al complesso polifunzionale privato di prevista realizzazione a valere sul Lotto 2 di PII e strutturalmente inscindibili da esso, costituite da parcheggi ad uso pubblico di previsto approntamento a valere su sedimi posti in interrato del suddetto edificio, ovvero a valere su superfici comunque intimamente correlate e connesse all'edificio privato, costituendone *un unicum* strettamente connesso ed inscindibile.

Trattasi, in particolare, delle opere qui di seguito elencate:

1. parcheggi a raso per circa n. 49 posti auto, insistenti a valere su una superficie in estensione pari a mq. 1.257,00, ubicati nella parte antistante l'edificio commerciale, ed una piazza ad uso pubblico, parimenti posta nella parte antistante l'edificio commerciale, insistente su aree e superfici in estensione pari a mq. 3.660,00 (mq. 3.466 piazza + mq. 194 marciapiede), e ciò per complessivi mq. 4.723,00. Le Parti si danno reciprocamente atto che, inizialmente, e fino al concretarsi delle previsioni di cui al successivo art. 4.19, parte delle suddette superfici destinate a piazza e, segnatamente, a valere su aree in estensione pari a mq. 1.024,00 verranno temporaneamente adibite parcheggio per 43 posti auto aggiuntivi ai citati 49 posti auto, per una dotazione temporanea di parcheggi pari a mq. 2.281,00, corrispondente a n. 92 posti auto. Ad intervenuto accertamento della sussistenza delle condizioni previste dal suddetto art. 4.19, la dotazione di posti auto verrà portata alle previste 49 unità, con corrispondente incremento della superficie destinata a piazza di pubblica fruizione per a mq. 1.024,00, per una superficie complessiva della piazza, nella versione a regime, di mq. 3.660,00 (vedasi, a tal riguardo, le Tavole 433-AR-PII-GF-007-01 e 433-AR-PII-GF-015-01, annesse al PII);
2. parcheggi a raso per circa 16 posti auto, di previsto asservimento all'uso pubblico, ubicati lungo il lato ovest dell'edificio commerciale, insistenti a valere su aree in estensione 2.050,00;
3. parcheggi ad uso pubblico in interrato per circa n. 225 posti auto, insistenti su aree e superfici in estensione pari a mq. 5.745,00;
4. parcheggi ad uso pubblico in interrato, al servizio del centro sportivo privato di interesse generale, per n. 151 posti auto, insistenti su aree e superfici in estensione pari a mq. 4.426,00;
5. aree a verde ad uso pubblico di pertinenza dell'edificio privato "Parco Nord" insistente su aree e

superfici in estensione pari a mq. 1.689,00

6. aree a verde ad uso di pertinenza dell'edificio privato "Corridoio Ecologico" insistente su aree e superfici in estensione pari a mq. 1.087,00.

4.19 Quanto allo spazio a raso ad uso pubblico polifunzionale di cui al precedente comma, indicato al punto n. 1 e meglio rappresentato nella Tavola "433-AR-PII-GF-007-02 – *Ipotesi insediativa Fasi Piazza Aermacchi?*", con il presente comma si definiscono le seguenti modalità di utilizzo ed i relativi impegni obblighi reciproci tra le Parti:

- la superficie di mq. 1.257,00 posta all'esterno dell'area oggetto di vincolo come Bene Culturale ai sensi dell'art. 10 e 13 del D.lgs 42/2004, così come rappresentata nella Tavola 433-AR-PII-GF-007-01 verrà permanentemente destinata a parcheggio asservito all'uso pubblico per n. 49 posti auto;
- la superficie di mq. 2.442,00 posta lungo la facciata dell'Hangar del 1952 dichiarata "*di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del Codice dei Beni Culturali?*" così come rappresentata nella Tavola 433-AR-PII-GF-007-01, verrà esclusivamente destinata a piazza pedonale asservita all'uso pubblico;
- lo spazio di mq. 1.024,00 posto tra le aree di cui sopra, anch'esso dichiarato "*di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del Codice dei Beni Culturali?*", così come rappresentato nella Tavola 433-AR-PII-GF-007-01, verrà destinato a parcheggio per circa 43 posti auto ma, per almeno 10 giornate all'anno verrà integralmente utilizzato, in luogo che come parcheggio, per eventi e manifestazioni all'aperto a prevalente carattere sociale o sportivo accessibili a tutti. Ciò con la precisazione che le suddette 10 giornate all'anno dovranno avere, ciascuna, cadenza mensile e non potranno essere tra loro consecutive. Il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare annualmente il programma di utilizzo dello spazio individuando tali giornate, consentendo altresì all'Amministrazione Comunale di concordare con il medesimo Soggetto Attuatore – alle condizioni che precedono, e per eventi di interesse dell'Ente - l'eventuale uso di detto spazio per ulteriori 10 giornate l'anno.

Le Parti si danno reciprocamente atto che i costi correlati all'utilizzo dei suddetti spazi da parte del Comune (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: spese di pulizia, spese di conferimento di rifiuti, spese per utilizzo della risorsa idrica e dell'energia elettrica, spese per eventuali assicurazioni, ecc.) sono integralmente a carico dell'Amministrazione comunale medesima, essendo il Soggetto Attuatore manlevato da ogni costo (diretto o indiretto) e da qualsivoglia responsabilità, anche nei confronti di terzi.

Inoltre, le Parti convengono che, a partire dalla data di messa in esercizio della media struttura di vendita, entro il 31 gennaio di ogni anno e sino all'eventuale adibizione dello spazio ad area pubblica secondo quanto indicato al periodo seguente, sia verificato, a cura del revisore dei conti del soggetto gestore della struttura di vendita che ne produce idonea documentazione all'amministrazione comunale, il fatturato medio realizzato dalla struttura di vendita nell'anno precedente ed il

corrispondente fatturato medio per metro quadrato di superficie di vendita (€/mq. di SdV). Laddove detto fatturato medio annuo (€/mq. di SdV) sia pari o superiore al fatturato medio della medesima annualità rilevato per il punto vendita di riferimento individuato dall'operatore Tigros SpA sito in Solbiate Arno (VA) Via del Lavoro 45 (secondo il medesimo schema già prodotto per l'anno precedente a quello di adozione P.I.I. ed incluso negli elaborati di progetto), a partire dal 1° marzo del medesimo anno in cui avviene la verifica, il citato spazio (relativamente alla parte eccedente i 49 posti auto a raso) sarà irreversibilmente destinato a piazza pubblica pedonale a cura e spese del Soggetto Attuatore e conseguentemente in esso sarà inibita (a valere sulla quota parte dello spazio eccedente i 49 posti auto a raso) la sosta delle auto. In ogni caso, la società che gestisce la MSV si impegna ad adottare politiche comunicative finalizzate a favorire la sosta dei propri clienti nel parcheggio interrato (ad es. cartellonistica dedicata e / o invito stampato sullo scontrino o similare).

4.20. I parcheggi e le dotazioni di verde in asservimento all'uso pubblico, di cui al presente punto 3, formeranno oggetto di asservimento all'uso pubblico ad intervenuta ultimazione delle opere ivi insistenti, individuate nella loro esatta consistenza e nei dati catastali a seguito di formalità di misurazione e di frazionamento.

Per quel che concerne, in particolare, la gestione del parcheggio di previsto asservimento ad uso pubblico – disciplinata dalla convenzione allegata al presente atto sotto la lettera [●] la stessa verrà affidata al Soggetto Attuatore che a sua volta potrà affidarla ad altri soggetti, professionalmente idonei. Resta inteso che il Soggetto Attuatore provvederà, a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla conservazione del parcheggio ad uso pubblico.

PUNTO 4) OPERE PREVISTE DAL PII A TITOLO DI SERVIZI PRIVATI RIVOLTI AL PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

4.21. Il PII prevede, inoltre, la realizzazione degli interventi indicati al successivo comma, costituenti servizi privati, di proprietà privata, in ogni caso rivolti al pubblico e alla pubblica fruizione, aventi, dunque, caratteristiche di interesse generale. Le Parti si danno reciprocamente atto che il PII prevede – così come meglio rappresentato nella Tavola 433-AR-PII-GF-014-01, anche la realizzazione di ulteriori strutture sportive private che, ancorché rivolte al pubblico ed alla pubblica fruizione, non formano oggetto delle previsioni di cui al presente punto 4).

4.22. Gli interventi indicati al comma precedente costituenti servizi privati di interesse generale consistono nella realizzazione (progettazione, esecuzione, direzione lavori e collaudo) di un nuovo Impianto Sportivo polivalente privato, composto da piscina, palestra e palazzetto basket.

In particolare, con riferimento al suddetto, nuovo impianto sportivo privato di interesse generale, le Parti si danno reciprocamente atto:

- della rilevanza strategica correlata alla realizzazione di detta struttura sportiva, anche tenuto conto della vetustà dell'impianto sportivo natatorio comunale oggi esistente nonché dell'assenza

di palestre pubbliche dotate di capienza adeguata per determinate manifestazioni, con la conseguenza che il suddetto impianto andrà ad assumere particolare rilevanza strategica, anche con riferimento all'incremento del livello di offerta di servizi sportivi / ricreativi a disposizione della cittadinanza. A tal fine, il progetto dedotto in PII prevede per il suddetto impianto specifiche caratteristiche tecnico costruttive e di esercizio che, nel rispetto delle disposizioni di tutela legati al vincolo culturale riconosciuto con decreto del 17.12.2021 per l'Hangar del 1952, lo rendono rispondente - secondo le norme CONI - alla tipologia di "impianto sportivo semi-professionistico (serie B) agonistico" in cui sarà possibile svolgere anche attività ufficiali delle Federazioni Sportive Nazionali (FSN) e Discipline Sportive Associate (DSA) in conformità ai regolamenti tecnici di omologazione dalle stesse approvati;

- della circostanza che, anche allo scopo di valorizzare quanto indicato al punto precedente, sono stati definiti gli *Indirizzi e le Linee Guida* funzionali (di cui all'elenco che segue) ad assicurare al Comune, da parte del futuro gestore, l'utilizzo del suddetto impianto sportivo secondo principi che, nel rispetto della vigente normativa (tra cui l'art. 93, comma 2 della LR 12/2005 e l'art. 21 del Piano dei Servizi del vigente PGT comunale) portano a qualificare la struttura come privata, comunque rivolta al pubblico e, dunque, di interesse generale;
- del riconoscimento nell'Impianto Sportivo come uno degli elementi maggiormente qualificanti dell'intero progetto contemplato nel PII per la rigenerazione dell'area così come descritto nel precedente punto nonché degli accordi convenzionali che, formalizzati ad opere ultimate, conferiranno alla struttura la qualificazione di interesse generale e, conseguentemente, è stato riconosciuto alle volumetrie così destinate allo sport l'esclusione dall'obbligo di reperimento di dotazione "standard urbanistico" così come risulta dal successivo art. 8 della presente Convenzione.
- del riconoscimento che il suddetto Impianto Sportivo permarrà di proprietà privata del Soggetto Attuatore o di altri soggetti cui egli vorrà cederle, con specificazione della loro preordinazione alla pubblica fruizione.

4.23. le parti danno atto e concordano che il nuovo impianto sportivo polifunzionale verrà realizzato secondo i seguenti *Indirizzi e Linee guida*:

A) Tipi progettuali e caratteristiche qualitative prestazionali:

l'impianto sportivo dovrà essere realizzato principalmente all'interno dell'Hangar del 1952 e composto da: - Piscina (con vasca da 50 metri, una vasca a doppia altezza per bambini, tribune per gli spettatori circa 490 posti, spazi e servizi accessori/supporto connessi, in modo tale da ottenere l'omologazione di cui al precedente art. 2B.5; - Edificio a fianco all'hangar: un campo da basket omologato come al precedente art. 2B.5 con tribune per gli spettatori - circa 425 posti, spazi e servizi accessori/supporto connessi; - adeguati spazi di sosta, aggiuntivi ai posti auto, per lo stazionamento di bus delle squadre, delle associazioni convenzionate o delle scolaresche e ai mezzi

di soccorso/intervento.

B) Verifica fattibilità tecnico economica:

La quantificazione economica della realizzazione dell'impianto sportivo è stata compresa nel quadro economico del PII che considera anche la forma di esenzione di cui al precedente art. 4.21.

C) Livelli di servizio:

- a partire dalla data di apertura al pubblico indicata nel cronoprogramma per la realizzazione delle opere, il soggetto attuatore o suo avente causa dovrà garantire che la gestione preveda l'utilizzo per almeno 300 giorni all'anno e senza interruzioni maggiori di 20 giorni fatto salvo eccezionali ragioni;
- l'intitolazione dell'impianto dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale e dovrà indicare la dicitura "impianto sportivo privato di interesse Comunale" o equivalente;
- tale indicazione "impianto sportivo privato di interesse Comunale" o equivalente, unitamente allo stemma del Comune di Varese, dovrà comparire nella comunicazione delle attività sportive e istituzione dell'impianto sportivo;
- la struttura sportiva dovrà garantire adeguatamente l'accesso ai cittadini a soggetti del territorio e, in particolare, alle fasce maggiormente fragili (bambini fino all'età di 10 anni, anziani con età superiore a 70 anni, portatori di handicap) fissando tariffe e spazi riservati in linea con le convenzioni in essere di analoghi impianti sportivi collocati in Regione Lombardia, ovvero e nel caso non fossero presenti in Regione Lombardia impianti sportivi di analoga tipologia, le tariffe da applicarsi alle fasce maggiormente fragile verranno determinate di concerto con l'Amministrazione comunale;
- fatto salvo quanto infra, l'impianto dovrà garantire l'esercizio della pallanuoto a livelli agonistici a cui saranno riservati idonei spazi-acqua, come previsto dall'articolo 2bis, comma 5; l'impianto dovrà garantire in via prioritaria l'utilizzo del campo da basket interno alle associazioni sportive cittadine che svolgono attività ufficiali della FIP e/o Discipline Sportive Associate (DSA);
- mediante espressa richiesta scritta del Comune, da far pervenire al Gestore con un anticipo di almeno 30 giorni lavorativi e adeguatamente motivata dallo svolgimento da parte della medesima Amministrazione di manifestazioni pubbliche o da altre ragioni di pubblico interesse, dovrà essere garantito un utilizzo gratuito da parte del Comune di Varese per un evento al mese contenuto nell'arco della singola giornata (subordinato alle necessità non differibili del Gestore). In ogni caso, le Parti convengono che, anche al fine di assicurare una corretta, reciproca calendarizzazione e gestione degli eventi, verrà definito un calendario semestrale di utilizzo dell'impianto da parte dell'Amministrazione comunale.

Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che l'Amministrazione comunale rimborserà i costi correlati all'utilizzo dell'impianto da parte del Comune (quali, a titolo

esemplificativo e non esaustivo: spese di pulizia, spese di conferimento di rifiuti, spese per utilizzo della risorsa idrica e dell'energia elettrica, spese per eventuali assicurazioni, ecc.), attraverso tariffe da concordare in via forfettaria.

D) Modalità di gestione e obblighi a carico del gestore:

- La gestione verrà assegnata dal soggetto attuatore a soggetti idonei, sulla base di convenzioni che rispettino tutti i criteri generali e gli obiettivi indicati della presente convenzione, fatta comunque salva la possibilità di trasferimento a terzi di cui alla successiva lettera E);
- Il gestore dovrà garantire i livelli di servizio indicati al precedente punto C), che l'impianto sportivo sia aperto al pubblico, non riservato solamente a una clientela predefinita e, pertanto, accessibile a chiunque vi abbia interesse.
- Il Soggetto Attuatore, il gestore o loro aventi causa, provvederanno a propria cura e spese alla custodia, alla manutenzione ordinaria, straordinaria e conservazione dell'impianto sportivo al fine di consentirne la piena funzionalità e decoro, rimanendo a loro diretto carico ogni responsabilità sia nei confronti di terzi, sia nei confronti dello stesso Comune e degli utenti per tutto quanto deriva dalla realizzazione, gestione e manutenzione dell'impianto sportivo.

E) Trasferimento a terzi:

- Il Soggetto Attuatore o il suo avente causa garantisce il pieno rispetto del presente articolo per la funzionalità del l'impianto sportivo sin tanto che risulterà in esercizio. Nel caso in cui cessasse l'attività, il Comune e il Soggetto Attuatore o sua avente causa concorderanno le modalità di gestione degli spazi in attesa che all'immobile venga assegnata una nuova disciplina urbanistica.

F) Sanzioni:

- In caso di contestazione mossa da parte del Comune circa la violazione da parte del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa dell'obblighi contenuti nella presente convenzione nei termini dei punti precedenti, che sia stata sollevata e accertata a seguito di regolare contraddittorio, il Comune avrà titolo per applicare la penale ai sensi del successivo art. 16.

ART. 5 - REPERIMENTO QUOTA PEREQUATIVA E MODALITA' DI RELATIVO ASSOLVIMENTO

5.1. In via preliminare, le parti si danno reciprocamente atto che la Quota Perequativa Obbligatoria correlata all'attuazione delle capacità edificatorie assegnate dal PII al Lotto 1, di proprietà del Comune di Varese, sarà determinata quando e se l'Amministrazione comunale assumerà di dar corso alla relativa realizzazione, determinandone anche le destinazioni funzionali di prevista allocazione in sito.

5.2. Conseguentemente, le Parti si danno reciprocamente atto che, nel contesto della presente Convenzione, viene assicurato l'assolvimento della Quota Perequativa Obbligatoria, pari a 1/3 del volume realizzato e, pertanto, pari a mc. 18.172,00, esclusivamente con riferimento al Lotto 2 di PII, nei termini indicati nei commi che seguono.

Diritti edificatori derivanti, secondo il combinato disposto degli art. 16 c. 8 del DdP e art. 12 del PS, da compensazione di aree, poste all'interno del comparto AT05, parte in cessione e parte sottoposte a regolamento d'uso, previste in misura eccedente rispetto a quanto richiesto dal Piano dei Servizi (PS):

- Aree servizi in progetto: parco Vellone (cessione) mq. 3.691,00 + corridoio ecologico (cessione) mq. 1.206,00 + corridoio ecologico (asservimento) mq. 1.087,00 + parco Nord (asservimento) mq. 1.689,00 + parcheggio (asservimento) mq. 3.307,00 + piazza (asservimento) mq. 3.660,00 = mq. 14.640,00.
mq. 14.640,00 (in progetto) – mq. 13.475 (area servizi richiesta) = mq. 1.165,00 (area eccedente)
mq. 1.165 x If. 0,3 mc./mq. (indice medio "elab.03" P.S. parcheggio/viabilità) = mc. 349,50 (diritti reperiti da aree interne);

Diritti edificatori derivanti dalla realizzazione di opere su aree, parte in cessione e parte sottoposte a regolamento d'uso, poste all'interno e all'esterno del comparto AT05, aventi valore eccedente alle dotazioni minime prescritte (art. 9 P.S./Art.8 PdR^o), quantificati in applicazione delle "Direttive per la valorizzazione di aree-opere e parametro di conversione opere-volume - Anno 2023" approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 21.12.2022, in attuazione del combinato disposto dell'art. 16, comma 8 del Documento di Piano, dell'art. 15 del Piano dei Servizi e dell'art. 12 del Piano delle Regole:

- quota di perequazione obbligatoria (1/3 del volume realizzato) mc. 18.172 – mc. 349,50 = mc. 17.822,50 (valore dei diritti edificatori da reperire);
mc. 17.822 x 23,34 % x €/mc. 137,95 (per la destinazione commerciale) = € 573.840,48;
mc. 17.822 x 23,72 % x €/mc. 103,63 (per la destinazione direzionale) = € 438.095,51;
mc. 17.822 x 52,94% x €/mc. 137,95 (per la destinazione sportiva) = € 1.301.590,19;

valore d.e. da reperire con opere in eccedenza alle dotazioni minime del PdS = € 2.313.526,18;

Valore parcheggi in progetto: € 527.914,76 (raso) + € 4.922.764,00 (autorimessa) = € 5.450.678,76

Superficie parcheggi in progetto: mq. 3.307,00 + mq. 10.171,00 (autorimessa) = mq. 13.478,00

€ 5.450.678,76 / mq. 13.478 = €/mq. 404,41 (costo medio parcheggi in progetto)

mq. 10.900 (sup. minima parcheggi) x €/mq. 404,41 = € 4.408.069,00 (valore dotazione minima servizi)

€ 2.313.526,18 (valore d.e. da reperire con opere) + € 4.408.069,00 (valore dotazione minima servizi) =

€ 6.721.595,18 (valore minimo opere da realizzare per ricevere, a compensazione, i diritti edificatori corrispondenti alle q.p. mancante).

Opere in progetto €. 9.915.187,18 (Corridoio Ecologico e Parco Vellone €. 1.021.0251,87 +Parcheeggio asservito interrato €. 4.922.764,00 + interventi sul lotto 1 €. 965.672,69 + miglioramento idraulico €. 1.623.636,90 + ciclabile Monguelfo-Sanvito €. 501.488,65 + opere PUMS €. 115.186,83 + urbanizzazioni €. 343.022,04 + bonifiche €. 422.390,20);

opere in progetto € 9.915.187,18 > € 6.721.595,18 valore minimo richiesto.

L'importo della restante quota delle opere in progetto corrispondente ad € 7.601.661,00 (= € 9.915.187,18 - € 6.721.595,18 + €. 4.408.069,00 = € 7.601.661,00) potrà dunque essere portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione come indicato ai successivi artt. 6 e 7.

ART. 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA / SECONDARIA E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.

6.1. In relazione agli interventi privati previsti in progetto a valere sul Lotto 2, la quantificazione degli oneri di urbanizzazione – così come determinata per gli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi dell'art. 8 *bis* della LR 12/2005 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29.3.2021, in applicazione dei disposti di cui agli art. 44 comma 8, art. 46 comma 1-*bis* e art. 48 comma 6 della suddetta LR 12/2005 – è computata con applicazione della riduzione del 60% prevista dalla suddette disposizioni legislative, nei termini qui di seguito indicati e meglio precisati nella Relazione Economica annessa al PII, alla quale si rinvia per ogni approfondimento di dettaglio:

- Oneri di urbanizzazione primaria: € 392.263,24;
- Oneri di urbanizzazione secondaria: € 237.493,26.

6.2. L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammonta, dunque, ad € 629.756,49 (= € 392.263,24 + € 237.493,26).

6.3. Le parti danno atto l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui sopra verrà scomputato secondo le modalità stabilite dalla presente Convenzione.

6.4. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione, come sopra determinato, potrà essere ricalcolato, a norma dell'art. 38, comma 7-*bis*, L.R. n. 12/2005, in base alla normativa pro tempore vigente solo nel caso in cui una o più richieste di permesso di costruire, venga/vengano presentate oltre 36 (trentasei mesi) dalla data di approvazione del Programma Integrato di Intervento.

6.5. La quota dovuta per il contributo relativo al costo di costruzione è stata determinata (nei termini meglio dettagliati nella Relazione Economica Finanziaria annessa al PII, alla quale si rinvia) secondo i criteri fissati dalla normativa vigente, ed ammonta ad € 1.095.538,25. Il suddetto importo formerà oggetto di deduzione, nei termini e con le modalità stabilite dal successivo art. 7.

6.6. Complessivamente, dunque, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quello del contributo sul costo di costruzione previsti a scomputo ammonta ad € 1.725.294,74. Il relativo scomputo trova capienza a valere su quota parte del valore opere di urbanizzazione primaria pari ad € 7.601.661,00 (così come determinata ai sensi del precedente art. 5.3, ultimo alinea).

€ 7.601.661,00 > € 1.725.294,74.

ART. 7 - DEFINIZIONE PARTITE CONTABILI CONCERNENTI LO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, LA DEDUZIONE DEL CONTRIBUTO CONCERNENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE E IL REPERIMENTO DELLA QUOTA PEREQUATIVA

7.1. Le Parti si danno reciprocamente atto che, così come precisato nei precedenti articoli e meglio specificato nel Relazione Economica allegato al PII, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in progetto (così come individuate e stimate al precedente art. 4, punti 1) e 2), ammonta ad € 4.992.423,18, di cui: € 3.934.511,81 (oltre ad IVA nei termini di legge) per opere di urbanizzazione primaria funzionali a scomputo, ed € 1.057.911,37 (oltre ad IVA nei termini di legge) per opere di urbanizzazione secondaria a scomputo.

7.2. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di cui al precedente comma 1, è pari ad € 4.992.423,18, così come preventivato nei computi metrici estimativi annessi al PII, e verrà imputato come segue:

- € 2.313.526,18, per il reperimento della quota perequativa obbligatoria, così come determinata ai sensi del precedente art. 5;
- € 1.095.538,25, a deduzione del contributo relativo al costo di costruzione, di cui al precedente art. 6;
- € 1.583.358,75, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti (di importo complessivo pari ad € 629.756,49).

7.4. Il Soggetto Attuatore espressamente riconosce che il costo delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) di cui si è impegnato all'esecuzione a propria cura e spese, è disponibile allo scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dal combinato disposto degli art. 45 e 46, comma 1, lettera b, della L.R. n. 12/2055, dall'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, nonché della possibilità di scomputare l'intero contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del Piano delle Regole di P.G.T. in considerazione del preminente interesse pubblico delle opere da realizzare ed anche in considerazione della loro rilevanza economica. Detto importo pari ad € 1.583.358,75, è abbondantemente superiore al corrispondente onere di urbanizzazione sostitutivo come sopra quantificato in € 629.756,49.

7.5. Ad intervenuto il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e verificati a consuntivo i costi di realizzazione delle stesse, effettivamente sostenuti dal Soggetto Attuatore ed adeguatamente documentati (la documentazione deve avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere), verrà stabilito, con apposito provvedimento ricognitorio, l'importo in via definitiva riconoscibile a

soddisfacimento della quota perequativa, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e a deduzione del contributo relativo al costo di costruzione.

7.6. Il Soggetto Attuatore, qualora il costo/valore delle opere, a parità di opere realizzate, come sopra determinato, risultasse inferiore a quello inizialmente preventivato, o comunque, dovendo in ogni caso garantire, oltre agli oneri di urbanizzazione 1[^] e 2[^], anche l'importo necessario a fornire la Quota Perequativa Obbligatoria di cui al precedente art. 5 e a fornire la quota necessaria per lo scomputo dal costo di costruzione, si impegna a versare al Comune l'eventuale differenza solo nel caso in cui l'effettivo valore delle opere pubbliche previste dal PII non fosse sufficiente a ragguagliare tutte le voci previste al precedente articolo 6 comma 2.

7.7. Inoltre, qualora non fosse soddisfatta la quota perequativa obbligatoria, il Soggetto Attuatore si obbliga a soddisfarla secondo le modalità previste nel vigente PGT.

7.8. Fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui all'art. 26 della L. 91/2022, il Soggetto Attuatore dà atto che qualora il costo/valore delle opere risultasse superiore a quello preventivato con il PII eventuali maggiori costi, qualora eccedenti gli oneri tabellari quantificati in relazione all'intervento, fatta eccezione per quelli connessi alle varianti richieste dal Comune, rimarranno a diretto carico del Soggetto Attuatore e non daranno titolo ad alcun rimborso ma eventualmente potranno essere a loro volta scomputati dall'eventuale maggior importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione riferiti all'intervento e quantificati anch'essi a consuntivo secondo le tabelle comunali o dall'importo della monetizzazione delle aree a servizi.

ART. 8 – CESSIONE / ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE PER SERVIZI (EX STANDARD URBANISTICI)

8.1. Relativamente al Lotto 2 del PII, ai fini del soddisfacimento della dotazione complessiva di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005, e nel rispetto di quanto indicato dal combinato disposto degli art. 9, 10 e 13 del Piano dei Servizi, il fabbisogno di standard generato dagli interventi in previsione corrisponde ad una superficie complessiva minima pari a mq. 13.475,10.

8.2. A fronte del suddetto fabbisogno, si dà atto che il PII, come indicato nelle premesse ed ulteriormente ribadito al precedente art. 4, assicura il reperimento – relativamente al Lotto 2 - di una dotazione complessiva di aree e superfici a standard, parte in cessione al Comune di Varese e parte in asservimento perpetuo all'uso pubblico, reperite anche in interrato pari a mq. 14.640,00 > mq. 13.475,10), di cui:

a) aree in cessione al Comune di Varese, secondo quanto previsto in “secondo luogo” del presente Atto, in estensione pari a mq. 4.897,00, di cui: mq. 1.206,00 a “corridoio ecologico” e mq. 3.691,00 a parco pubblico Vellone (= mq. 1.206,00 + mq. 3.691,00 = mq. 4.897,00);

b) aree e superfici in asservimento a raso, in estensione pari a mq. 9.743,00, di cui: mq. 3.660,00 da

destinarsi a piazza, mq. 3.307,00 a parcheggio ad uso pubblico a raso corrispondente a n. 65 posti auto, mq. 1.689,00 a verde "Parco Nord" e mq. 1.087,00 a verde "Corridoio Ecologico" (mq. 3.660,00 + mq. 3.307,00 + mq. 1.689,00 + mq. 1.087,00 = mq. 9.743,00).

Il tutto come meglio individuato nella tavola di PII n. 433-AR-PII-008-GF-02 – "Verifiche Urbanistiche 2/4" e nella tavola di PII 433-AR-PII-016-GF-02 – "Coordinamento Opere Pubbliche e Superfici Fondiarie".

8.5. Fino alla definitiva approvazione e presa in carico da parte del Comune e delle opere e delle relative aree, che interverrà successivamente alla comunicazione di fine lavori e previa presentazione a cura della proponente delle certificazioni previste dalle normative di riferimento, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti.

8.6. Conseguentemente il Soggetto Attuatore si farà carico di ogni profilo di responsabilità civile per danni o altro provocati a terzi o a beni di terzi o al Comune medesimo nel corso dell'esecuzione dei lavori e sino all'avvenuta presa in carico delle opere da parte comunale; a tale riguardo, il Soggetto Attuatore provvederà ad accendere congrua assicurazione per un massimale non inferiore ad € 5.000.000. Detta assicurazione dovrà specificatamente garantire la copertura anche di eventuali danni che il Comune dovesse subire a causa del danneggiamento o della distruzione, totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatasi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

ART. 9 - PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

9.1. Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al Comune, contestualmente all'istanza di rilascio del/i titolo/i edilizio/i abilitativo/i, il progetto esecutivo delle opere pubbliche/di interesse pubblico di cui al precedente art. 4, entro 180 giorni naturali e consecutivi dalla stipulazione della presente Convenzione, composto almeno dai seguenti elaborati:

- relazione generale;
- relazioni specialistiche;
- elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti di ripristino e miglioramento ambientale;
- calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- piani di sicurezza e di coordinamento (i relativi costi, da esporre necessariamente nel quadro economico);
- computo metrico estimativo definitivo e quadro economico;
- cronoprogramma;
- elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi.

9.2. Il progetto esecutivo delle opere pubbliche e di interesse pubblico dovrà essere approvato da parte comunale con apposita determinazione del competente Dirigente dell'Area IX, previo esame dello stesso in sede di conferenza permanente dei servizi interna all'Ente entro il termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione della già menzionata richiesta di rilascio del titolo edilizio abilitativo.

9.3. La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dal Soggetto Attuatore, comunicati al Comune con le modalità previste dal DPR n. 380/2001. L'onere per i servizi tecnici di cui sopra è direttamente a carico del Soggetto Attuatore medesimo.

9.4. Il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere pubbliche sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

9.5. Prima dell'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere dovrà, altresì, essere depositato presso il Comune il "DURC" dell'impresa esecutrice, nonché apposita dichiarazione di regolarità tributaria dalla stessa sottoscritta.

ART. 10 - COLLAUDO TECNICO - AMMINISTRATIVO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE

10.1. Ad intervenuto completamento delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare l'ultimazione dei lavori ai competenti Uffici Comunali ed a produrre tutte le certificazioni di legge, ivi comprese quelle dei collaudi statici delle opere. Il certificato di collaudo/regolare esecuzione verrà redatto da tecnico professionista incaricato dal Comune che verrà individuato tra i funzionari comunali o tecnici inseriti nell'apposito Albo Regionale. Il certificato di collaudo dovrà essere rilasciato entro 90 giorni dalla data di consegna della documentazione che accompagna la fine lavori. Attesa la complessità delle opere pubbliche e di interesse pubblico e generale di prevista esecuzione, è ammessa la possibilità di effettuare il collaudo parziale, per singoli lotti funzionali, anche agli effetti dello svincolo delle correlate garanzie fideiussorie / assicurative di cui al successivo art. 15.

10.2. I costi del collaudo/certificazione di regolare esecuzione e le relative spese professionali saranno a totale carico Soggetto Attuatore, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Il Comune si impegna a provvedere alla designazione del collaudatore entro sei mesi alla sottoscrizione del presente atto ed alla successiva formalizzazione del relativo incarico al momento della presentazione, da parte del Soggetto attuatore, della prima richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle predette opere e, comunque, se antecedente, entro 60 giorni dal riconoscimento, da parte del Soggetto Attuatore, dell'importo relativo ai compensi professionali determinati sulla base di preventivo di spesa e salvo conguaglio. In mancanza di ciò, ove il Comune non provveda, il Soggetto Attuatore, previa diffida ad adempiere entro 30 giorni dalla sua notifica, provvederà direttamente alla

nomina di un collaudatore.

10.3. Entro e non oltre tre mesi dal completamento delle operazioni di collaudo finale di cui al comma precedente, il Comune per il tramite del proprio Responsabile del Procedimento, provvederà alla definitiva approvazione del collaudo ed alla definizione, nel rispetto dei criteri stabiliti ai precedenti articoli, delle partite contabili inerenti lo scomputo delle opere realizzate dagli oneri di urbanizzazione nei limiti della quota eccedente l'importo comunque già destinato al reperimento della quota perequativa obbligatoria di cui al precedente art. 5 e allo scomputo del costo di costruzione, come già precisato al precedente art. 7, atto al quale farà seguito la successiva presa in carico delle opere medesime mediante verbale sottoscritto dalle parti.

10.4. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, il Soggetto Attuatore potrà notificare, a mezzo raccomandata a.r. o PEC indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, un atto di diffida ad adempiere entro trenta (30) giorni decorsi i quali in caso non si proceda al rilascio del Collaudo finale, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego o di proroga dei termini stessi per un periodo massimo di ulteriori tre mesi.

10.5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere/opere funzionalmente autonome, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore o a richiesta del Comune. In tal caso, per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1 del presente articolo. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo come sopra disciplinata. Ad avvenuto rilascio di collaudo parziale, sarà facoltà del Soggetto Attuatore, previo assenso del Comune, richiedere lo svincolo parziale delle relative garanzie prestate.

10.6. Nel caso in cui non risulti possibile concludere positivamente il collaudo a causa di accertate difformità esecutive rispetto ai progetti presentati ed assentiti, verrà assegnato al Soggetto Attuatore tramite diffida, congruo termine, da graduare in funzione della natura e tipologia dell'inadempimento contestato e comunque non inferiore a 30 giorni, per dar corso al relativo adeguamento.

10.7. Qualora il Soggetto Attuatore non provveda ai richiesti adeguamenti ovvero le opere risultino, ab origine, del tutto inidonee e non collaudabili, le stesse non potranno essere prese in carico dal Comune, né potrà, in relazione alle stesse, essere riconosciuto alcun titolo ad alcun tipo di compensazione di cui all'art. 12 del Piano delle Regole o scomputo dei relativi costi.

10.8. Parimenti, graverà sul Soggetto Attuatore - con riferimento al valore delle opere dichiarate non collaudabili per le ragioni di cui al comma precedente - l'obbligo di provvedere all'assolvimento dei correlati oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, maggiorati degli interessi legali sugli stessi maturati dal rilascio del titolo edilizio abilitativo al saldo; in considerazione di tale eventualità ed a garanzia del corretto assolvimento della relativa obbligazione, al momento del ritiro del titolo edilizio

abilitativo relativo all'intervento privato, il Soggetto Attuatore dovrà depositare polizza fideiussoria (bancaria o assicurativa) a prima richiesta per un importo pari a quello degli oneri ammessi allo scomputo.

10.9. L'eventuale mancato reperimento della quota perequativa obbligatoria prevista dai precedenti artt. 5 e 7, conseguente al verificarsi delle condizioni cui ai precedenti commi, ferma restando la possibilità di procedere alla relativa integrazione con ulteriori diritti edificatori entro e non oltre 90 giorni dalla relativa comunicazione di avvio del procedimento da parte del Comune, comporterà l'applicazione di quanto disposto dall'art. 15 comma 4 del PdR, con conseguente sospensione dell'efficacia del Programma Integrato di Intervento e/o dei correlati titoli edilizi abilitativi affinché il Soggetto Attuatore provveda ad integrare i diritti edificatori mancanti.

10.10. Le Parti si danno reciprocamente atto che la non collaudabilità delle opere realizzate, configura grave inadempimento agli obblighi convenzionalmente assunti e comporta - oltre all'escussione delle fidejussioni prestate per un importo non inferiore ai costi delle opere oggetto di mancato adempimento, nonché l'applicazione delle sanzioni e penali di cui al successivo art. 16 per l'importo di € 1.127.009,78 - la liquidazione del danno in misura pari alla differenza tra l'importo degli oneri dovuti ed il costo preventivabile per il rifacimento delle opere da parte del Comune (comprensivo anche di spese di progettazione e di eventuali oneri di smantellamento delle opere realizzate in difformità), con conseguente titolo per il Comune medesimo a rivalersi, previo accertamento a norma di legge del predetto danno, anche per tale fattispecie, sulle fidejussioni prestate.

ART. 11 - ESTENSIONE DELLE RETI DI EROGAZIONE DEI SERVIZI

11.1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire a propria cura e spese, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dagli Enti erogatori dei servizi e secondo le modalità dagli stessi stabilite, tutti gli interventi di estensione delle reti esistenti dei servizi che risultano necessari per l'allacciamento delle opere previste nel Programma Integrato di Intervento, atte a garantire la loro completa funzionalità.

ART. 12 - ALTRE SPESE

12.1. Il Soggetto Attuatore riconosce che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi, non sono comprensivi di eventuali ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza.

ART. 13 - NORME PARTICOLARI CHE REGOLANO IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

13.1. Con riferimento a quanto forma oggetto della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna sin da ora a rispettare le seguenti condizioni/prescrizioni: tutti gli spazi di pertinenza

dell'edificio (autorimesse interrato, locali tecnici, eventuali cabine Enel nonché eventuale paratie) dovranno essere mantenute all'interno dei confini di proprietà; ogni intervento interessando il demanio stradale dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale e più precisamente con l'Attività Strade; dovrà essere perfettamente ripristinata la parte di sede stradale eventualmente interessata dai lavori.

13.2. Il Soggetto Attuatore riconosce altresì, in relazione d'esecuzione di opere o manufatti situati a quota inferiore rispetto al piano stradale, il proprio impegno a porre in opera ogni idonea soluzione tecnica finalizzata a scongiurare possibili afflussi di acqua piovana proveniente dalla sede stradale; in ogni caso, viene esonerata l'Amministrazione Comunale da responsabilità per eventuali danni causati a cose o persone in dipendenza da afflussi di acqua meteorica, fatta eccezione per il caso di dolo o grave negligenza nella manutenzione dell'assetto stradale di competenza comunale.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a:

- sostenere tutte le spese relative agli interventi di ripristino definitivo del fondo stradale e dei tappeti d'usura compresa la segnaletica che si rendano necessari in conseguenza della realizzazione di interventi correlati alle opere previste dal P.I.I. in oggetto;
- chiedere autorizzazione mediante separata istanza, prima di eseguire i lavori di collegamento fognario per acque nere e bianche.

13.3. Il progetto in attuazione del PII dovrà garantire una *adeguata rappresentazione della memoria industriale del luogo*, eventualmente anche attraverso *apposite collaborazioni con istituzioni culturali che hanno come finalità la valorizzazione della storia dell'industria aeronautica*.

A tal riguardo, il soggetto attuatore proporrà un apposito Protocollo di Intesa di valorizzazione culturale avente come parti, oltre allo stesso attuatore, l'Amministrazione Comunale e altri soggetti portati della memoria Aermacchi e quindi dell'industria aeronautica italiana, possano supportare il processo di valorizzazione culturale del sito.

Nell'ambito di tale percorso il soggetto attuatore valuterà la fattibilità tecnica della ricollocazione di un velivolo storico di produzione Aermacchi all'interno dell'area di intervento.

ART. 14 - GESTIONE DEI PARCHEGGI ASSERVITI AD USO PUBBLICO E CONVENZIONAMENTO CON IL COMUNE.

14.1. il Soggetto attuatore è obbligato a realizzare ed asservire in favore del Comune di Varese un parcheggio di previsto asservimento ad uso pubblico di estensione complessiva pari a mq. 13.478,00, corrispondente a n. 441 posti auto (di cui 151 al servizio del centro sportivo privato di interesse pubblico), collocato parte al piano interrato e parte a raso al piano terra del Lotto 2.

Per quel che concerne, in particolare, la dotazione di parcheggi ad uso pubblico a raso, nella versione "a regime" pari a 49 posti auto, si rinvia a quanto precisato al precedente art. 4.19, con la precisazione che a detti posti auto sono da aggiungersi ulteriori 16 stalli, localizzati in fregio, sul lato ovest, all'edificio

commerciale, per un totale complessivo di posti auto a raso pari a 65 unità.

14.2. Il Soggetto Attuatore conviene che, all'atto di asservimento, verrà associata la convenzione di gestione del suddetto parcheggio ad uso pubblico, da stipularsi con il Comune di Varese, il cui schema allegato alla presente convenzione e ritenuto non modificabile se non previa intesa tra le parti, con il quale si darà attuazione al "Piano della sosta 2017 – Varese si Muove" e alla deliberazione n. 521 del 23.11.2017 "Attuazione del piano della sosta relativamente ai parcheggi delle grandi e medie strutture di vendita" nel quale sono stabiliti idonei criteri per la quantificazione della tariffazione, in coerenza con la disciplina in materia di sosta urbana fornita dalla precedente deliberazione di Consiglio comunale n. 15 del 28.03.2017, con applicazione di un canone forfettario opportunamente concordato o, in alternativa, per l'assoggettamento ad una tariffazione, anch'essa a favore del Comune, per il pagamento dell'effettivo utilizzo.

ART. 15 - GARANZIE FINANZIARIE/ASSICURATIVE

15.1. Il Comune dà atto che il Soggetto Attuatore, a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che si intendono assunti in via solidale anche per gli aventi causa, ha versato la somma di € [●] = (pari al costo preventivato delle opere incrementato del 20%) mediante polizza fideiussoria di Istituto assicurativo, copia della quale è da allegarsi quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Opere di cui all'art. 4 punto 1): polizza fideiussoria di importo pari a € 4.721.414,17 (dell'articolo 226, comma 2, lettera c) del d.lgs. 36/2023 € 3.934.511,81 + 20%);

Opere di cui all'art. 4 punto 2): polizza fideiussoria di importo pari a € 1.269.493,98 (€ 1.057.911,37 + 20%);

Opere di cui all'art. 4 punto 3): polizza fideiussoria di importo pari a € 753.320,957 (arrotondato ad € 753.321,00) corrispondente al 10% del valore delle suddette opere, in ragione della loro peculiare localizzazione (nell'interrato del complesso polifunzionale integrato) che caratterizza la realizzazione delle opere medesime come propedeutica all'intervento privato.

Le garanzie di cui sopra sono prestate con la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione dell'art. 1957, secondo comma del codice civile. In ogni caso, il Soggetto Attuatore è obbligato con i propri fideiussori. Le fidejussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, contenente specifica indicazione dell'inadempimento contestato, senza facoltà di opporre eccezioni in tale sede. 15.2. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e certificazione di regolarità di ogni altro adempimento connesso a cui le polizze si riferiscono. In ogni caso, è ammessa la riduzione e / o lo svincolo *in parte qua* delle garanzie prestate in correlazione all'intervenuto collaudo, anche per lotti funzionali, delle singole opere pubbliche, ovvero di uso pubblico, previste dal PII: a seguito

dell'emissione del relativo certificato di collaudo, infatti, le garanzie potranno essere svincolate per un importo corrispondente al valore dell'opera eseguita o del relativo lotto funzionale.

15.3. Le Parti concordano ed il Soggetto Attuatore si impegna in tal senso che, ad avvenuto positivo collaudo definitivo delle singole opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche meglio individuate al precedente art. 4, ovvero dei correlati lotti funzionali, da dichiararsi da parte comunale con provvedimento espresso, le garanzie fidejussorie di natura assicurativa saranno liberate in toto e sostituite da ulteriore garanzia costituita da polizza di assicurazione decennale postuma ai sensi dell'art. 1669 del codice civile.

15.4. Ad ulteriore garanzia dell'attuazione complessiva del PII e delle penali contrattualmente previste in funzione di specifici inadempimenti, il Soggetto Attuatore ha, altresì, presentato fidejussione o polizza fidejussoria n. [●], a prima richiesta, rilasciata da primaria compagnia di assicurazione ([●]) in data [●] per l'importo di € 1.127.009,78 = (Euro unmilioneventisettemilazerozeronove/78) – pari al 10% dell'importo di cui alla garanzia generale prevista dal precedente comma 1, fidejussione da allegarsi in copia alla presente convenzione, quale parte integrante e sostanziale della stessa.

15.5. Detta garanzia manterrà la propria efficacia e dovrà, pertanto essere tempestivamente (comunque entro e non oltre 30 giorni) reintegrata in caso di escussione, sino ad avvenuto completamento di tutti gli interventi (pubblici e privati) previsti nell'ambito del PII ed al corretto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione, da dichiararsi da parte comunale, con provvedimento espresso, prima del conseguimento dell'agibilità dell'edificio di interesse privato realizzato nell'ambito del PII.

15.6. Contestualmente all'approvazione del collaudo, anche intervenuto per silenzio assenso, e previa prestazione polizza di assicurazione decennale postuma ai sensi dell'art. 1669 cc. sopra indicata, il Comune restituirà tutte le fideiussioni prestate.

15.7. Il Soggetto Attuatore si impegna a tenere indenne il Comune di Varese da eventuali responsabilità civili (ivi comprese quelle relative alla custodia e manutenzione delle aree di proprietà comunale consegnate per l'esecuzione dei lavori) per danni od altro, provocati a terzi o a beni di terzi o al Comune medesimo nel corso dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere pubbliche/di rilevanza pubblica e sino all'avvenuta presa in carico delle opere stesse da parte comunale. A tale riguardo, il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere (anche con polizze già stipulate per cui se ne prevede l'estensione di validità) a congrua assicurazione per un massimale non inferiore ad € 5.000.000,00; detta assicurazione dovrà specificatamente garantire la copertura anche di eventuali danni che il Comune dovesse subire a causa del danneggiamento o della distruzione, totale o parziale, di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatosi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

15.8. Il Soggetto Attuatore si impegna a tenere indenne il Comune di Varese da eventuali responsabilità civili relative alla custodia e manutenzione delle opere ed aree per urbanizzazione primaria del lotto 2 conferite in uso al Soggetto Attuatore medesimo contestualmente cessione gratuita all'amministrazione

comunale delle aree per danni od altro, provocati a terzi o a beni di terzi o al Comune medesimo. A tale riguardo, il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere a congrua assicurazione per un massimale non inferiore ad € 5.000.000,00; detta assicurazione dovrà specificatamente garantire la copertura anche di eventuali danni che il Comune dovesse subire a causa del danneggiamento o della distruzione, totale o parziale, di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatosi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

ART. 16 - SANZIONI, PENALI E DECADENZA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

16.1. Le parti danno atto che le fideiussioni di cui all'articolo 15 sono prestate a garanzia dell'effettiva ed esatta esecuzione delle opere di cui all'art. 4, nonché della cessione al patrimonio comunale o, laddove previsto, del loro asservimento ad uso pubblico e relativo convenzionamento per "servizi privati rivolti al pubblico e di interesse generale", entro i termini previsti dalla presente Convenzione.

16.2. L'escussione di dette polizze avviene, previo accertamento in contraddittorio dell'inadempimento e previa debita contestazione dello stesso tramite diffida ad adempiere:

quanto alle opere di cui all'art. 4, punto 1) per un importo pari a quello delle opere non eseguite entro detto termine o non eseguite a regola d'arte per l'importo necessario a regolarizzarle, entro il massimale garantito;

quanto al mancato asservimento ad uso pubblico delle opere di cui all'art. 4, punto 3), per un importo pari al massimale garantito;

quanto al mancato convenzionamento delle opere previste dal PII a titolo di servizi privati rivolti al pubblico e di interesse generale (nuova struttura sportiva) di cui all'art. 4, punto 4), per un importo pari al _____.

16.3. Indipendentemente dall'escussione delle fideiussioni predette, il mancato completamento o il mancato asservimento nei termini previsti dalla presente convenzione o la loro esecuzione non a regola d'arte – ove dovuti a fatto e colpa del soggetto attuatore - comporta altresì l'applicazione, a carico del soggetto attuatore, di una penale – unica anche a fronte di plurimi inadempimenti - massima complessiva di Euro 1.127.009,78 per il periodo massimo di ritardo pari a un anno.

16.4. Detta penale è applicata a seguito di contestazione formulata per iscritto al Soggetto Attuatore, nella quale sono indicati i presupposti per la sua applicazione, e di esame delle sue controdeduzioni per la formulazione delle quali è assegnato un termine pari a 15 giorni.

16.5. La penale è pagata mediante versamento presso la tesoreria comunale entro il termine di 30 giorni decorrenti dall'avvenuta notifica tramite PEC del provvedimento di applicazione.

16.6. A garanzia del pagamento di detta penale, il soggetto attuatore, come già indicato al precedente articolo 15, ha prestato polizza fideiussoria di importo pari a euro 1.127.009,78 (Euro unmilioneventisettemilazerozeronove/78). Essa è escussa a seguito di mancato pagamento della penale entro il suddetto termine di 30 giorni.

16.7. Le parti si danno reciprocamente atto che, fermo restando tutto quanto già esplicitato nei precedenti articoli in relazione a specifici inadempimenti, in caso di accertate difformità esecutive delle opere di urbanizzazione/opere pubbliche rispetto ai progetti assentiti, rilevate sia in corso d'opera che in sede di collaudo finale, verrà disposta l'immediata sospensione dell'efficacia dei permessi di costruire rilasciati o dei titoli abilitativi conseguiti per l'attuazione del PII

16.8. I titoli edilizi riacquisteranno efficacia solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere, debitamente accertata da parte comunale: è fatta salva la facoltà per il Comune di definire l'incidenza delle sospensioni disposte rispetto ai termini di completamento delle opere pubbliche e private, come convenzionalmente previsti.

16.9. In ogni caso, la sospensione dell'efficacia dei titoli edilizi relativa alla realizzazione delle opere pubbliche per un periodo (continuativo o risultante dalla sommatoria di più sospensioni) superiore ad un anno, salvo ipotesi di forza maggiore ed indipendenti dal Soggetto Attuatore e la possibilità di proroga, comporterà l'applicazione di una penale contrattuale pari all'importo della garanzia di cui al comma 15.4 del precedente art. 15, con conseguente titolo per il Comune a procedere all'escussione della relativa fidejussione.

16.10. Le Parti si danno reciprocamente atto, ed il Soggetto Attuatore riconosce che, ferma la facoltà di proroga, nel caso in cui le opere pubbliche non siano state realizzate nel rispetto dei termini stabiliti dal precedente art. 3 ed entro il predetto termine non sia stato ancora dato avvio all'intervento relativo alle parti private, si darà avvio alla procedura di decadenza del PII, a cui conseguirà l'applicazione della penale contrattuale pari al 10% dell'importo della garanzia di cui al primo comma dell'art. 15 (per l'importo di € 1.127.009,78 = (Euro unmilioneventisettemilazerozeronove/78), con conseguente titolo per il Comune a procedere all'escussione della relativa fidejussione. Nel caso in cui il Programma Integrato di Intervento venga dichiarato decaduto, le aree, acquisite dal Comune in forza di quanto convenuto nella presente Convenzione, verranno, su richiesta del Soggetto Attuatore e con spese a suo diretto carico, reimmesse-retrocesse nella titolarità giuridica del medesimo proponente mediante formale atto pubblico e restituiti allo stesso Soggetto Attuatore gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione qualora nel frattempo corrisposti.

16.11. Le Parti convengono, altresì, che, in caso di mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto dei termini di cui alla presente Convenzione, a fronte dell'avvenuta realizzazione (in tutto o in parte) degli interventi privati di cui al PII, così come previsti in progetto, il Comune - ferma restando la titolarità delle aree già acquisite - avrà titolo per applicare una penale contrattuale pari all'importo della garanzia di cui al comma 15.4 del precedente art. 15 ed a procedere all'escussione della relativa fidejussione, nonché, subordinatamente alla messa in mora del proponente, tramite notifica di atto di diffida recante puntuale contestazione dell'inadempienza ed assegnazione di un termine adeguato, comunque non inferiore a 90 giorni, per adempiere, ad escutere la fidejussione di cui al precedente art. 15, comma 1, prestata a garanzia delle realizzazioni delle opere pubbliche previste dal PII.

ART. 17 - MANCATA ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

17.1. Considerato che l'attuazione degli interventi assoggettati alla pianificazione attuativa ("PII") del PGT costituisce fondamentale e prioritario obiettivo per il miglioramento qualitativo puntuale del territorio, laddove il Soggetto Attuatore non completi le opere pubbliche, ovvero in asservimento all'uso pubblico o privati di interesse generale, previste dal Programma Integrato di Intervento di cui alla presente Convenzione si applicano le garanzie e penali previste dai precedenti articoli 15 e 16.

17.2. Fermo restando, in caso di decadenza del Programma Integrato di Intervento, il riacquisto da parte del Comune di Varese della prerogativa di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti del PII non realizzate, sino al momento dell'esercizio di tale prerogativa restano ferme le obbligazioni che in forza della presente Convenzione gravano sul Soggetto Attuatore ed in particolare quanto previsto dagli articoli 3, 4, 6, 7 e 15 principalmente in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche, la cui esecuzione dovrà avvenire, a fronte della presente Convenzione, a prescindere dall'attuazione completa degli interventi previsti nel Programma Integrato di Intervento cui la presente Convenzione accede.

17.3. Allo scopo di conseguire, seppur tardivamente, l'adempimento contrattuale, il Comune di Varese può esperire qualunque azione prevista dal codice civile ivi compresa quella di cui all'articolo 2932 codice civile.

17.4. Qualora l'esito dell'azione ex art. 2932 fosse solo parziale, il Comune potrà escutere la fidejussione prestata a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per un importo pari al costo dei lavori necessari per il completamento.

ART. 18 - RESPONSABILITA' PRECONTRATTUALE

18.1. La presentazione della proposta di Programma Integrato di Intervento, da assumersi in conformità alle previsioni contenute nella Scheda relativa all'Ambito di Trasformazione "AT05" del Documento di Piano del vigente PGT comunale, comporta l'obbligo per le parti di svolgere le trattative e assumere comportamenti improntati alla buona fede, ai sensi dell'articolo 1337 del codice civile.

18.2. Alle finalità di cui sopra, il Comune di Varese orienta la propria attività istruttoria al principio del contraddittorio entro i limiti e le tempistiche previste dall'articolo 14, comma 1, delle L.R. 12/2005.

18.3. Parimenti, al Soggetto proponente è fatto onere di interagire attivamente con il Comune di Varese nelle fasi procedurali, riscontrando con tempestività le richieste istruttorie provenienti dall'unità organizzativa preposta o da altri soggetti, anche esterni al Comune di Varese, interessati a vario titolo all'istruttoria medesima. In particolare, il Soggetto proponente assume l'obbligo di stipulare la presente proposta di Convenzione, eventualmente modificata a seguito di atti istruttori, purché le modifiche abbiano natura marginale, a semplice richiesta del Comune entro sei mesi dalla data di approvazione del piano.

18.4. La Convenzione stipulata darà atto dell'avvenuta ottemperanza delle clausole contenute nel presente articolo.

SECONDO LUOGO

(Da integrare necessariamente con corretta ed esaustiva identificazione delle ditte proprietarie ed aree in cessione al momento della stipula)

In attuazione della Convenzione di cui sopra ed in esecuzione di quanto previsto all'art. 4, lettera A), punto A) della stessa in merito alla prevista realizzazione, a corredo del PII, delle opere relative ad attrezzature pubbliche ivi meglio individuate, il Soggetto Attuatore

* previa predisposizione di frazionamento catastale delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione medesime, da redigersi a propria cura e spese * (da * a *, formulazione da mantenere in fase istruttoria sino a completamento dell'iter di approvazione del PII):

CEDE

a titolo gratuito, e trasferisce in proprietà al Comune di Varese, per il quale accetta ed acquista il Signor [●], Dirigente del Comune di Varese come sopra costituito, agente in forza del titolo in premessa citato, i seguenti immobili, da identificarsi:

= in Catasto Terreni del Comune di Varese, Sezione di [●] – fgl. [●] - foglio di mappa [●] – contraddistinti come appresso ai mappali:

N. [●] – [●] - Ha = [●] - R.D [●] – R.A [●] (numero [●] di [●]),

N. [●] – [●] - Ha = [●] - R.D [●] – R.A [●] (numero [●] di [●]).

Coerenze: [●]

Ad onta di ogni eventuale diversa identificazione catastale gli immobili oggetto di cessione gratuita sono quelli che figurano tinteggiati in colore [●] nella tavola n. [●] del PII, allegata al presente Atto sotto la lettera “[●]”.

PROVENIENZA:

Quanto dedotto nella presente Convenzione contratto è pervenuto in proprietà alla parte cedente in forza di atto di [●] in data [●] n. [●] di repertorio a rogito del Dottor [●], Notaio in [●], registrato a [●] il [●] al n. [●], Serie [●], trascritto a [●] il [●] ai nn. [●].

Patti

AA) Detti immobili vengono trasferiti, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e con la destinazione urbanistica risultante dal certificato rilasciato dal Responsabile dell'Area IX – Gestione del Territorio - in data [●], ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6.6.2001 N. 380, certificato che si allega al presente atto sotto la lettera “[●]”.

La parte cedente dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, rispetto a

quanto indicato nel suddetto certificato, relativamente agli immobili in oggetto, e garantisce che essi risultano liberi da servitù, privilegi, canoni, oneri, vincoli, pesi, iscrizioni od ipoteche, molestie ed evizioni.

BB) Il Comune di Varese, nell'accettare la cessione a titolo gratuito degli immobili come sopra identificati, ne dispone l'iscrizione al demanio/patrimonio [●] comunale indisponibile.

CC) La proprietà degli immobili oggetto della presente Convenzione si intende trasferita dalla data odierna all'Ente cessionario con tutte le conseguenze utili ed onerose, ad eccezione di quelle direttamente correlate al materiale possesso ed alla disponibilità degli immobili medesimi che, per tutta la durata dei lavori finalizzati alla realizzazione delle opere pubbliche previste all'art. 4, punto 1) lettera) della convenzione di cui al "primo luogo" e sino al concretizzarsi delle condizioni di cui al precedente art. 10, rimarranno in capo alla Società cedente, ferma per quanto occorrer possa ai fini del decorso del termine di realizzazione delle opere d'interesse pubblico, la verbalizzazione della consegna dell'area di cantiere.

DD) In particolare, fino alla definitiva approvazione e presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, che interverrà successivamente alla comunicazione di fine lavori, previa presentazione a cura del Soggetto Attuatore delle certificazioni eventualmente previste dalle normative di riferimento, lo stesso dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti. Conseguentemente al Soggetto Attuatore farà carico ogni profilo di responsabilità civile per danni od altro, provocati a terzi o a beni di terzi o al Comune medesimo nel corso dell'esecuzione dei lavori e sino all'avvenuta presa in carico delle opere da parte comunale, secondo quanto meglio specificato all'ultimo comma dell'art. 15, comma 7, di cui al "primo luogo" del presente atto. A tale riguardo, il Soggetto, come già precisato all'art. 8, comma 6 di cui al "primo luogo", si impegna a provvedere a congrua assicurazione per un massimale non inferiore ad € 5.000.000,00; detta assicurazione dovrà specificatamente garantire la copertura anche di eventuali danni che il Comune dovesse subire a causa del danneggiamento o della distruzione, totale o parziale, di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatosi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

I profili tecnico operativi del collaudo e della presa in carico di aree ed opere risultano meglio precisati al già citato art. 10, di cui "in primo luogo".

EE) - In quanto occorra, la parte cedente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente derivante dal presente Atto, esonerando al riguardo il Dirigente del competente Ufficio del Territorio da ogni e qualsiasi responsabilità.

PATTI COMUNI AI DUE LUOGHI

ART. 19 - CONTROVERSIE

19.1. Ogni controversia relativa al presente atto sarà rimessa al giudice competente per legge.

ART. 20 - SPESE CONTRATTUALI

20.1. Tutte le spese, anche tecniche, inerenti e conseguenti il presente atto, nonché il previsto stipulando atto di cessione delle aree, si convengono a carico del Soggetto Attuatore, società TIGROS S.p.A.

20.2. Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni previste dalla Legge 28.06.1943 n. 666 ed eventuali successive più favorevoli al contribuente, ivi comprese quelle richiamate all'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.

IL COMUNE DI VARESE

[●]

IL SOGGETTO ATTUATORE

Società TIGROS S.p.A.

Le Parti dichiarano di accettare espressamente gli articoli [●], [●], [●], ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile

IL COMUNE DI VARESE.

[●]

IL SOGGETTO ATTUATORE

Società TIGROS S.p.A.

Formattato: Tipo di carattere:
Garamond