



Comune di Magnago Provincia di Milano



PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PER IL RECUPERO DELL'AREA DISMESSA EX FOCREM



PROGETTISTA:

INGECO S.R.L.

CORSO MAGENTA 144

LEGNANO

Tel: 0331547367

e-mail: INGECO@INWIND.IT

COMMITTENTE:

GEMME S.R.L.

VIA MAMELI 23 BUSTO ARSIZIO

TAVOLA

C

ELABORATO

BOZZA DI CONVENZIONE

scala

protocollo

revisione

data

NOVEMBRE 2018

COMUNE DI MAGNAGO
(Provincia di Milano)

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
PII AREA EX FONDERIA FOCREM**

**Bozza di
SCHEMA DI CONVENZIONE**

Allegato a deliberazione c.c. n. ____ del ____
esecutiva dal ____ copia conforme

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, _____ 2018, presso il mio studio in _____,
avanti a me dott. _____, notaio con residenza in
_____, iscritto nel ruolo dei Distretti notarili riuniti di
_____, si sono personalmente costituiti i sig.ri:

da una parte:

Geom. Francesco Pastori, in qualità di Responsabile del Settore
Ambiente e Territorio del Comune di Magnago, nominato in data
_____, il quale interviene in qualità di organo del

COMUNE DI MAGNAGO

C.F. 00950100156, a ciò autorizzato giusta deliberazione ai sensi
dell'art. 42 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 n. _____ del Consiglio
comunale del _____, esecutiva per legge;

denominato 'Comune'

dall'altra parte:

_____, C.F. _____ nato a
_____, residente a _____, il quale
dichiara di avere titolo per la firma del presente atto in qualità di
legale rappresentante della società

GEMME S.R.L.

Con sede in Via Mameli, 23 BUSTO ARSIZIO (VA) P. IVA e C.F.
03071930121 giusta delega _____;

denominata 'PARTE ATTUATRICE'

Detti componenti, della cui identità io, Ufficiale rogante, sono certo,
di comune accordo

- dichiarano di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni ai sensi dell'art. 48 della Legge 16.02.1913, n. 89;
- dichiarano congiuntamente di agire in vista della attuazione di un Programma Integrato di Intervento avente ad oggetto il recupero dell'area dismessa della ex Fonderia Focrem, approvato dal Comune di Magnago in variante alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente;
- per l'effetto, mi richiedono affinché riceva quest'atto costituente parte essenziale del suddetto Programma integrato di intervento, al quale

premettono che

A. la parte attuatrice è proprietaria dell'area industriale attualmente dismessa e a concreto rischio di degrado territoriale e paesaggistico, nota come ex fonderia Focrem, utilizzata sino al recente passato per la produzione di getti in ghisa, avente estensione complessiva, desunta da rilievo strumentale, pari a mq. **16.971,01**, sita in Magnago, Via Arturo Tosi, foglio 2, mappale 218;

B. la parte attuatrice è nel pieno, legittimo, esclusivo e indisturbato possesso e godimento del compendio, giusto atto di acquisto del _____;

C. la parte attuatrice, ad esito di una pluralità di sessioni di puntuazione e di progressivo affinamento dei contenuti progettuali e prestazionali convocate ai sensi dell'art. 11, c. 1-bis, l. 7 agosto 1990, n. 241, a valle della ricezione dell'istanza di negoziazione formulata in data _____ dalla parte proponente, ha presentato una articolata

proposta progettuale che prevede:

- dal punto di vista urbanistico, la formazione di un complesso con pluralità di destinazioni e, segnatamente, commerciale (con opzione per alimentare, non alimentare o mista da esercitare all'atto della richiesta delle autorizzazioni commerciali con specifica esclusione di insediabilità di sale giochi e sexy shop) e di somministrazione, da realizzare mediante un intervento integrato di ristrutturazione e nuova costruzione, suscettibile di irraggiare benefici su di un più vasto quadrante territoriale nonché sul centro storico di Magnago;

- dal punto di vista infrastrutturativo, la formazione delle seguenti opere di pubblica utilità:

a) riqualificazione dell'area c.d. "ex Coop", nonché delle aree attigue, situata in Piazza San Michele e acquisita al patrimonio comunale nel 2003, da destinare a uso collettivo di matrice culturale (biblioteca, sala esposizioni, sala riunioni, etc.);

b) formazione delle opere stradali e sottoservizi in frangia al comparto dell'ex Fonderia, preordinate all'ottimizzazione del clima viabilistico lungo la direttrice verso il territorio di Vanzaghello;

D. l'istanza di approvazione del piano attuativo è stata presentata in variante alle previsioni del PGT con riferimento alle destinazioni insediabili nel comparto dell'ex Fonderia;

E. il comune ha ritenuto suscettibile di propria adesione la proposta di pianificazione attuativa presentata, verificato che la stessa presenta i caratteri qualificatori salienti di un programma

integrato di intervento e si conforma al paradigma espresso dall'art. 87, II comma, della l.r. 12/2005;

F. il progetto di intervento è stato positivamente sottoposto alla procedura a VAS, conclusasi con parere motivato n. 15303 del 15.11.2018; il rapporto ambientale ha dato conto della prospettiva di mantenimento dello statuto di aree destinate ad attività agricole o comunque connesse all'agricoltura di un ampio quadrante posto sul lato sud dell'ambito di intervento e di come i servizi ecosistemici garantiti da tale areale siano avvertibili sull'area di intervento e siano volti a mitigarne l'impronta ambientale;

G. - il progetto di riqualificazione dell'area c.d. "ex Coop" è stato sottoposto – ai sensi dell'art. 16 della l. 17 agosto 1942, n. 1150 - alla valutazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, tramite la Soprintendenza per l'Archeologia, le Belle Arti e il Paesaggio e la proposta di Programma Integrato di Intervento è stata esaminata in linea tecnica dal comune negli aspetti procedurali, prestazionali ed urbanistici;

H con delibera n. _____ del _____ il Consiglio Comunale ha autorizzato la sdemanializzazione e ha contestualmente disposto la soppressione di un tratto di strada vicinale identificata al foglio ____, mappale _____, prospiciente l'ambito di intervento, della quale è stato accertato il mancato utilizzo da lunga pezza e l'insussistenza di un interesse pubblico al mantenimento di tale previsione, con conseguente riespansione, e comunque trasferimento, della proprietà dei frontisti, identificabili nella parte attuatrice,;

I. a seguito della pubblicazione del PII non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni e il PII medesimo ha ottenuto definitiva approvazione con deliberazione n. _____ del _____ di C.C., divenuta esecutiva ai sensi di legge;

L. La parte attuatrice ha depositato la documentazione attestante l'insussistenza di incompatibilità e di infiltrazioni mafiose;

M. il PII approvato dal Consiglio Comunale con il provvedimento sopra citato è costituito dalla seguente documentazione, depositata in atti del Comune:

DOC. A - relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento

DOC. B – computo metrico delle opere di urbanizzazione

DOC. C – bozza di convenzione

TAV. 1 – perimetro intervento e riferimenti catastali

TAV. 2 – stralci documenti urbanistici

TAV. 3 – stato di fatto

TAV. 4 – rilievo fotografico dell'area

TAV. 5 – perimetro PII e aree in cessione

TAV. 6 - masterplan

TAV. 6a – planimetria inserimento fotografico

TAV. 6b – schema riuso fabbricati

TAV. 7 - rendering

TAV. 8 - raffronto

TAV. 9 –perimetri comparti

TAV. 10 – comparto 1 pianta prospetti sezione

TAV. 11 – verifiche urbanistiche comparto 1

TAV. 12 – comparto 2 pianta prospetti sezione

TAV. 13 – verifiche urbanistiche comparto 2

TAV. 14 – comparto 3 pianta prospetti sezione

TAV. 15 – verifiche urbanistiche comparto 3

TAV. 16 – comparto 4 pianta prospetti sezione

TAV. 17 – verifiche urbanistiche comparto 4

TAV. 18 – schema di variante urbanistica

TAV. 19 – opere di urbanizzazione

Progetto di massima per il recupero dell'immobile ex coop

N. l'approvazione è avvenuta in variante al Piano delle Regole del vigente PGT, previo ottenimento in data _____ del favorevole parere di compatibilità con il PTCP da parte della Città metropolitana.

Nel presente atto vengono identificate le obbligazioni gravanti sulla parte attuatrice connesse all'attuazione degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento.

TUTTO CIO' PREMESSO,

a valere quale cornice convenzionale dell'attuazione del PII e ad integrazione e specificazione dei disposti di legge,

SI CONVIENE

E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte. Per il Comune di Magnago le opportunità di riqualificazione del comparto dell'ex Fonderia, il rafforzamento della maglia infrastrutturale con

interventi nel centro storico, suscettibili di irraggiare effetti positivi sull'intero territorio comunale e su tutte le coorti popolazionali e il perseguimento di obiettivi di coesione territoriale costituiscono motivi essenziali per l'espressione del consenso.

Art. 2 - L'attuazione del Programma Integrato di Intervento avverrà, nel rispetto della disciplina nazionale, regionale e locale e delle clausole della presente convenzione nonché in totale conformità alle previsioni degli allegati grafici ed elaborati tecnici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Magnago indicati nelle premesse.

Art. 3 - L'attuazione del Programma Integrato di Intervento avverrà per lotti, ai sensi dell'art. 28, l. 7 agosto 1942, n. 1150, in conformità alle previsioni dello stesso ed alle norme di cui alla presente convenzione; sono previsti i seguenti lotti:

- Comparto 1
- Comparto 2
- Comparto 3
- Comparto 3a
- Comparto 4

Art. 4 – La parte attuatrice darà attuazione al Programma Integrato di Intervento, avente ad oggetto l'area descritta nelle premesse, entro il termine massimo di sette anni, prorogabili per caso di forza maggiore e nei casi previsti dalla legge.

Art. 5 – La parte attuatrice

5.A. IN PRIMO LUOGO

CEDE

al comune, che accetta, le seguenti aree, preventivamente frazionate a cura della parte attuatrice e resi corrispondenti a mappali autonomi:

_____ ;
coerenze a nord-ovest territorio del Comune di Vanzaghello via dei Tigli, a nord-est via Arturo Tosi, a sud-ovest mappale 218 a sud-est strada vicinale.

La parte attuatrice garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto oggetto di cessione per essere ad essa così pervenuta:

_____ .
la parte attuatrice garantisce che le aree cedute sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie.

Il possesso di tali aree rimane in capo alla parte attuatrice, la quale su tali aree dovrà realizzare gli interventi indicati alla lett. C) del presente articolo. Il possesso da parte del comune su tali aree si consoliderà in seguito al positivo collaudo dei predetti interventi ovvero in caso di esecuzione coattiva.

5.B. IN SECONDO LUOGO

SI OBBLIGA

A) a REALIZZARE quanto previsto sul comparto ex fonderia Focrem

mediante il previsto intervento di integrale e radicale ristrutturazione del fabbricato esistente e di formazione dei manufatti previsti quali nuove costruzioni, come indicato negli elaborati progettuali, con connesse urbanizzazioni, accessi, recinzioni, e sistemazione delle aree;

B) ad attuare le opere private in piena conformità al PII;

C) a PROGETTARE E REALIZZARE, sul sedime delle aree oggetto di cessione nonché sul sedime delle aree stradali indicate nelle premesse, secondo la miglior tecnica, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico, l'opera, progettata secondo adeguato grado di definizione equiparabile a progetto definitivo, consistente nella formazione delle opere stradali e sottoservizi, meglio indicati nell'allegato B, in fregio al comparto dell'ex Fonderia con precisazione che il collaudo di tale opere, per la parte connessa ad ogni singolo edificio di cui all'opera indicata alla lettera B) del presente articolo, costituirà, per il medesimo edificio, presupposto per l'ottenimento dell'agibilità . I parcheggi realizzati resteranno aperti alla fruizione generalizzata contestualmente agli orari di apertura degli attigui esercizi commerciali e, negli orari di chiusura degli esercizi commerciali, potrà essere interdetto l'accesso mediante dispositivi fisici (sbarre, etc.). L'Amministrazione comunale potrà richiedere, con nota scritta ai titolari degli esercizi commerciali, l'apertura straordinaria in occasione di eventi connotati da particolare attrattività per non

più di tre giornate annue. La manutenzione ordinaria e straordinaria (sfalcio, erba, aiuole, spazzamento neve, pulizia, etc.) di tali parcheggi resterà a carico della parte attuatrice e dei propri aventi causa.

Alla cessione e alle suddette opere è attribuito un valore stipulativo pari a euro 219.237,01, da scomputare dalle somme dovute ai sensi dell'art. 6, come ivi meglio precisato.

D) a PROGETTARE E REALIZZARE su area messa a disposizione dall'Amministrazione comunale, secondo la miglior tecnica, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico, a valle del positivo ottenimento del titolo autorizzativo storico-culturale-paesaggistico e della validazione del correlativo progetto (equiparabili a progetto definitivo ed esecutivo), l'opera, comportante un costo comunque non superiore a euro 1.040.181,10, consistente nella riqualificazione edilizia del fabbricato c.d. "ex Coop", nonché delle aree attigue, situata in Piazza San Michele e acquisita al patrimonio comunale nel 2003, da destinare a uso collettivo di matrice culturale (biblioteca, sala esposizioni, sala riunioni, etc.), che saranno individuate congiuntamente fra le parti secondo specifico capitolato sulla base del progetto di cui appresso, comprensivo anche dei costi tutti di cui all'ultimo comma dell'art. 6; a tal fine il soggetto attuatore consegnerà all'Amministrazione comunale per la validazione il progetto definitivo entro sessanta giorni dalla sottoscrizione della

presente convenzione redatto in recepimento del contenuto del parere preliminare emanato dalla Soprintendenza; i relativi lavori dovranno essere ultimati entro due anni dall'ottenimento dei definitivi e inoppugnati titoli abilitativi storico-culturali.

A tale opera è attribuito un valore stipulativo pari a euro 1.043.810,24, da scomputare/compensare dalle/con le somme dovute ai sensi dell'art. 6, come ivi meglio precisato.

In alternativa alla realizzazione della predetta opera, per il caso di mancato ottenimento dell'autorizzazione storico-culturale o di scelta potestativa dell'Amministrazione comunale comunicata in forma scritta alla parte privata entro l'inizio dei lavori, la parte privata sarà tenuta alla corresponsione della somma pari a euro 1.043. 810,24, dalla quale verranno dedotte le spese di progettazione precedentemente sostenute; in tal caso il pagamento interverrà con versamenti mensili di pari importo scadenti a fine mese nei successivi 24 mesi . Del pari, in caso di comunicazione da parte del soggetto attuatore del superamento della soglia di costo di 1.040.181,10 per comprovate e oggettive ragioni tecnico-esecutive, l'Amministrazione comunale potrà optare, alternativamente, per la rinuncia all'intervento, per l'assunzione diretta della realizzazione o per la prosecuzione dell'intervento con proprio contributo integrativo. In caso di rinuncia all'intervento o di assunzione diretta, il soggetto attuatore sarà tenuto a corrispondere all'Amministrazione comunale la somma di euro 1.040.181,10 dedotti i costi progettuali e i costi realizzativi già assunti. In tal caso il pagamento interverrà con

versamenti mensili di pari importo scadenti a fine mese nei successivi 24 mesi.

Art. 6 – La parte attuatrice è tenuta a corrispondere all'Amministrazione comunale le seguenti somme:

- 1) Oneri di urbanizzazione: euro 591.188,39;
- 2) Costo di costruzione e/o onere ecologico: euro 325.375,20;

Tali somme sono suscettibili di adeguamento in relazione alle tariffe vigenti al momento della approvazione dei singoli progetti; in tal caso si darà corso al conguaglio delle differenze a credito del comune;

Ai sensi dell'art. 16, c. 4, d.P.R. n. 380/2001, la parte privata è tenuta altresì a corrispondere il contributo straordinario determinato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Magnago pari a euro 46.483,66 e a corrispondere una ulteriore somma pari a euro 300.000,00 a titolo di standard qualitativo e, comunque, di compartecipazione alla formazione della maglia infrastrutturativa comunale.

In vista della piena effettività del progetto infrastrutturativo la parte privata è ammessa:

- A) Allo scomputo della somma dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione indifferentemente primaria e secondaria nella misura pari a euro 219.237,01 con contestuale realizzazione delle opere di cui alla lett. C) dell'art. 5;
- B) Allo scomputo della residua quota di oneri di urbanizzazione indifferentemente primaria e secondaria per la realizzazione dell'opera di cui alla lett. D) dell'art. 5;
- C) Alla compensazione della componente del costo di costruzione in

vista della realizzazione dell'opera di cui alla lett. D) dell'art. 5;

D) Alla compensazione del contributo straordinario in vista della realizzazione dell'opera di cui alla lett. D) dell'art. 5.

E) Alla compensazione dello standard qualitativo in vista della realizzazione dell'opera di cui alla lett. D) dell'art. 5.

F) La parte attuatrice progetterà e realizzerà, a scomputo, l'opera di cui alla lettera C) dell'art. 5; la predetta opera verrà realizzata direttamente dalla parte attuatrice, previo ottenimento dei titoli abilitativi, ai sensi dell'art. 16, c. 2-*bis*, del d.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380.

G) La parte attuatrice, in parte a scomputo e in parte a compensazione delle somme indicate ai punti C) D) e E) del presente articolo, garantirà la progettazione, la Direzione Lavori e il Coordinamento della Sicurezza sia in fase di progettazione sia di esecuzione, nonché la realizzazione a propria cura e spese dell'opera di cui alla lettera D) dell'art. 5.

Tale opera sarà eseguita da soggetto scelto tramite procedura comparativa ai sensi dell'art. 36 del d. lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

La parte attuatrice, che assume il ruolo di stazione appaltante, dovrà curare la corretta esecuzione dell'opera e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva; la parte attuatrice comunicherà le nomine e gli incarichi del Responsabile Unico del Procedimento (RUP), del progettista e del Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione,

sottoporrà al comune, lo schema di bando e/o lo schema di lettera d'invito mediante procedura negoziata, lo schema di capitolato (che riprenderà le indicazioni del progetto e le eventuali prescrizioni impartite dagli organi tecnici del comune e delle altre amministrazioni competenti), lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. La parte attuatrice darà formale comunicazione al comune degli esiti di gara (aperta, con ordinari requisiti di qualificazione ed ordinarie formalità pubblicitarie) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario; al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del comune designato con funzione di controllo di legittimità; in caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione dei lavori verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel PII, onde beneficiare di possibili sinergie operative; per effetto del mandato ricevuto, la parte attuatrice assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando il comune mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi. Eventuali

ribassi rispetto alla base d'asta potranno essere utilizzati, su indicazione vincolante dell'Amministrazione comunale, per l'effettuazione di migliorie dell'intervento nelle sue componenti edilizio-strutturali, funzionali-impiantistiche e di arredo. In caso di mancato impiego delle somme derivanti da ribasso, una somma di eguale importo sarà corrisposta all'Amministrazione comunale entro 60 gg dal favorevole collaudo dell'opera.

Art. 7 – Le opere di cui ai punti C) e D) dell'art. 5, dovranno essere realizzate sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale;

I termini di completamento delle opere infrastrutturali saranno sospesi in caso di eventi meteorici avversi nonché in caso di interruzioni dei lavori per forza maggiore e saranno procrastinati solo in caso di varianti approvate dal comune;

Il collaudo delle opere di cui al punto D) dell'art. 5, sostituibile dal certificato di regolare esecuzione in relazione alle opere di cui al punto C) dell'art. 5, dovrà essere effettuato entro 60 giorni dall'ultimazione delle opere da un tecnico abilitato scelto dall'Amministrazione Comunale, tutte le spese relative al collaudo stesso, compreso l'onorario del collaudatore, saranno a carico della parte attuatrice.

Art. 8 - La società attuatrice, a garanzia della corretta esecuzione delle opere sopra descritte, ha stipulato in data _____, con la Soc. _____, due polizze fideiussorie (una di euro 219.237,01, la seconda di euro 1.043.810,24 regolarmente consegnate all'amministrazione, predisposte secondo lo schema previsto dal d.m.

del Ministero dello Sviluppo Economico del 19 gennaio 2018, n. 31 e avente le seguenti caratteristiche:

- importo garantito: rispettivamente € 219.237,01 ed euro 1.043.810,24;
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma II, del Codice Civile;
- operatività a semplice richiesta del beneficiario;

Le suddette polizze verrà svincolata in seguito a formale atto del comune solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra* oggetto delle rispettive garanzie, fatta salva la riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali, con la precisazione che per quanto riguarda l'opera di cui all'art. 5D verranno effettuati collaudi parziali, come sarà previsto nel Capitolato concordato fra le parti;

Per l'ipotesi di inadempimento nella formazione delle opere e nella cessione delle aree, la società attuatrice autorizza senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione - l'amministrazione a disporre delle fideiussioni stessa nel modo più ampio, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno ed assente altresì - rimossa ogni riserva - a consentire in tal caso l'esecuzione degli interventi direttamente da parte dell'amministrazione, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse;

Con l'esecuzione – esatta e tempestiva – delle obbligazioni infrastrutturali *ut supra*, o, nei casi previsti, con il pagamento degli importi sopra indicati la società attuatrice assolve agli oneri di diritto pubblico derivanti dall'approvazione del PII e garantisce il proprio apporto alla implementazione del patrimonio di dotazioni collettive costituenti la città pubblica, garantendo che il carico insediativo indotto dalle funzioni insediande non abbia a scaricarsi sulla collettività e sugli equilibri territoriali;

le parti si danno atto che il valore delle cessioni e delle infrastrutturazioni esorbita ampiamente l'importo tabellare dei contributi costruttivi: tuttavia la società attuatrice per nessuna ragione potrà richiedere indennizzi e compensazioni ulteriori;

il comune non potrà richiedere prestazioni ulteriori e si impegna al rispetto dei termini di legge nel rilascio dei titoli *ad aedificandum* ed in ogni procedimento connesso.

In caso di annullamento giurisdizionale del PII con preclusione alla formazione dei manufatti privati progettati, il comune indennizzerà il soggetto attuatore degli esborsi effettivamente sostenuti per la formazione delle opere di urbanizzazione e potrà trattenere le aree cedute corrispondendo alla parte attuatrice il correlativo valore di mercato attualizzato, con esclusione di ogni risarcimento.

Art. 9 - Per ogni settimana di ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà dovuta una penale di 700,00 euro per ciascuna delle opere non attuate, senza oneri di preventiva contestazione da parte del comune e in aggiunta al risarcimento del maggior danno.

Art. 10 - Rimangono a carico della Parte attuatrice, come previsto nel Capitolato, tutte le opere previste nel Programma Integrato di Intervento e quelle di sistemazione delle aree di proprietà privata e di allacciamento degli edifici alle reti dei servizi comunali previste nei progetti di massima che la stessa Parte ha presentato con il Programma Integrato di Intervento;

Per quanto concerne gli allacciamenti alla rete della fognatura comunale, sarà assicurata la conformità degli scarichi alle disposizioni vigenti, con costi di allacciamento a carico della Parte attuatrice, sempre come previsto nel Capitolato.

Art. 11 - La manutenzione delle aree e delle opere di urbanizzazione eseguite rimane a carico della Parte privata, come previsto nel Capitolato, sino al momento del collaudo e della presa in carico da parte dell'Amministrazione, con eventuali oneri assicurativi a carico della parte privata.

Art. 12 - Per dare attuazione agli interventi previsti, la parte attuatrice, in seguito alla approvazione del Programma Integrato di Intervento ed alla stipula della relativa Convenzione, è tenuta a presentare al Comune richiesta di permesso di costruire, SCIA o CILA per ogni singolo progetto con il quale intenda programmare la realizzazione delle previsioni del P.I.I. L'agibilità con riferimento agli edifici realizzandi e il rilascio delle relative autorizzazioni commerciali verranno rilasciate edificio per edificio, dopo la relativa costruzione, una volta avvenuto il collaudo delle opere, connesse al fabbricato, di cui all'art. 5 C.

Art. 13 - In sede di progettazione, tanto delle opere pubbliche quanto degli interventi privati, dovranno essere rigorosamente rispettati i criteri che hanno condotto l'amministrazione ad un giudizio di ammissibilità della proposta progettuale, fatta salva la possibilità di varianti non sostanziali, nei limiti di quanto previsto in termini generali dall'art. 14, XII comma, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.

Sono comunque sin da ora escluse varianti suscettibili di determinare maggiori impatti percettivi, incremento del carico insediativo massimo ammesso o riduzione degli spazi a parcheggio.

E' tassativamente esclusa la possibilità di varianti delle urbanizzazioni non richieste dall'amministrazione.

I parcheggi privati pertinenziali, in misura adeguata alle esigenze degli utilizzatori e delle dotazioni necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni commerciali dovranno comunque essere effettivamente disponibili prima dell'attivazione delle strette commerciali.

La corretta attuazione del verde di cui al progetto, sarà oggetto di specifica verifica prima del rilascio delle agibilità degli immobili; la società attuatrice si impegna a mantenere in manutenzione ed a sostituire tempestivamente gli alberi non attecchiti per il periodo di tre anni dall'ottenimento delle agibilità dell'ultimo degli edifici attuati.

Art. 14 - La Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti

di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: *"L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Magnago in data rep. n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del programma integrato di intervento nei confronti del Comune di Magnago, in solido con la parte venditrice"*;

Saranno obbligati in solido anche i soggetti che acquistano una porzione del compendio nella vigenza del PII o comunque nella vigenza dei titoli edilizi rilasciati a valle del PII.

Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, la Parte attuatrice rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

Art. 15 - Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della parte attuatrice.

Art. 16 - Tra il Comune e la parte attuatrice si conviene che la presente convenzione ha validità di anni sette a partire dalla data della sua stipulazione;

Ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le parti e approvata dal competente organo del Comune;

Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del Piano di Governo del Territorio e del Regolamento Edilizio ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

Art. 17 - Le parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta *ex lege* alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo;

ai fini dell'attuazione del rapporto convenzionale le parti eleggono domicilio negli indirizzi sopra indicati ed ivi potranno essere validamente effettuate eventuali notifiche. Ogni variazione di tali indirizzi avrà effetto solo se validamente comunicata a mezzo raccomandata r.r. all'altra parte.

Art. 18 - Le parti rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e, in possesso dei requisiti di legge come esse mi affermano, dispensano me Ufficiale Rogante dalla lettura di tutti gli allegati, dichiarandomi di ben conoscerne i contenuti e confermandomi che sono effettivamente allegati alla presente convenzione e ne fanno parte integrante le deliberazioni e gli elaborati del progetto di Programma Integrato di Intervento sotto elencati, debitamente sottoscritti dai contraenti, e da me Ufficiale Rogante.

Si allegano:

A. delibera consiglio comunale di Magnago di approvazione PII;

B. titoli di proprietà della parte attrice;

C. elaborati PII.

Letto, approvato e sottoscritto, in _____

Il Comune

La parte attuatrice

23