

Nero : PII vigente

Rosso : variante

**Raffronto convenzione vigente/adottata
con proposta di modifica**

Convenzione urbanistica
Programma integrato di intervento ex scatolificio Tassi
Ai sensi dell'art. 93 della L.R. n. 12/2005

L'anno

In Triuggio..... sono presenti...

...COMUNE DI TRIUGGIO

...IMMOBILIARE ONDA SRL

Premesso

- Che l'Operatore è proprietario delle aree site in Comune di Triuggio, via dell'acqua n. 1, della superficie catastale complessiva di mq. 31.199, ed individuate al catasto del comune di triuggio come segue:
catasto terreni:
foglio 29, particelle 7,78,79,80,81,83,84,86,90,91,92,93,94 e 97
foglio 30, mappale 166, bosco ceduo, classe 1 ettari 0.49.40
foglio 30, mappale 168, seminativo, classe 2, ettari 0.07.00
foglio 30, mappale 171, seminativo, classe 2, ettari 0.03.07
foglio 30, mappale 178, seminativo, classe 1, ettari 0.07.05
catasto fabbricati:
foglio 29, mappali 77,79,80,81 sub703, 83 sub. 701, 84,86,90, 91, 92 sub. 703, 93, 94, 97 (graffati), categoria d/7, rendita catastale euro 73.242,00.
Foglio 29, mappale 78, categoria A/4, classe 1, vani 5, rendita catastale euro 18,51;
- Che dette aree sono così classificate nel **previgente** piano regolatore del Comune di Triuggio:
 - parte in "Zona BS/U di completamento e di ristrutturazione per servizi urbani contraddistinto al n. 3 cerchiato";
 - parte in "Zona E3 agricola boschiva – ambiti boscati";
 - parte in "Zona E2 agricola di tutela ambientale"
 - parte in "Zona R1 di rispetto stradale";
 - parte in zona destinata a sede stradale
 - parte in zona per edifici storici al 1888 e 1930L'ambito in esame è soggetto a piano di recupero denominato P.R.M. 1
- che dette aree sono comprese e classificate nel P.T.C. Parco regionale Valle del Lambro, approvato con DGR n. 7/601 del 28 luglio 2000:
 - parte nel sistema delle aree fluviali e lacustri

- parte nel sistema degli aggregati urbani
 - parte negli insediamenti abitativi
 - parte negli ambienti boscati
 - parte nel sistema degli aggregati urbani – elementi di archeologia industriale (fatta salva l'imprecisione cartografica rettificata con DGR n. 7/6757 del 9 novembre 2011)
- che dette aree sono destinate dal PTCP vigente della Provincia di Milano :
- parte in ambito di rilevanza paesistica
 - parte in ambito di archeologia industriale
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 6 del 16 febbraio 2006 ha approvato il documento di inquadramento delle politiche urbanistiche (di seguito D.I.P.U.) definendo gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata di intervento sul territorio comunale;
- che le aree di proprietà dell'operatore rientrano tra le aree industriali dismesse o sottoutilizzate
- che è interesse delle parti determinare tempi e modalità per l'esecuzione del programma integrato di intervento
- che è prevista ~~all'interno delle aree oggetto del programma integrato di intervento~~ la realizzazione della nuova sede del Consorzio regionale Parco Valle Lambro **mensa della scuola elementare di Tregasio, e la riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina**
- che l'operatore ha presentato una proposta di programma integrato di intervento ex art. 91 L.R. n. 12/2005 e sue modifiche ed integrazioni relativo alle aree di cui sopra, che è costituito dai seguenti elaborati e documenti **allegati alla delibera di approvazione del PII n. 8 del 12.3.2009 :**

Tavole

- 01 Inquadramento territoriale – subsistemi territoriali
- 02 Inquadramento territoriale – subsistemi locali
- 03 Inquadramento territoriale – infrastrutture locali
- 04 Analisi destinazioni d'uso
- 05 Inquadramento urbanistico
- 06 Ambito di intervento – stato di fatto
- 07 Rilievo fotografico 1
- 08 Rilievo fotografico 2
- 09 Rilievo fotografico 3
- 10 Rilievo fotografico 4
- 11 Rilievo fotografico 5
- 12 Rilievo fotografico 6
- 12 bis Rilievo fotografico – foto aeree

- 13 Stato di fatto – Piante
 - 14 Stato di fatto – Prospetti e viste assonometriche
 - 16 Rilievo terreno – Vincoli urbanistici
 - 17 Planimetria di progetto
 - 18 Planimetria aree a standard
 - 21 Planimetrie interrato
 - 23 Inserimento ambientale – Viste assonometriche – profili
 - 28 Accessibilità disabili
 - 29 Opere di urbanizzazione primaria – reti tecnologiche
 - 30 Opere di urbanizzazione primaria – schema rete fognaria
 - 31 Opere di urbanizzazione primaria – piano interrato: schema rete fognaria
 - 32 Opere di urbanizzazione primaria: progetto illuminazione spazi comuni
 - 33 Opere di urbanizzazione primaria: identificazione aree in cessione
 - 34 Inserimento ambientale: viste assonometriche
 - 35 Opere di urbanizzazione primaria – progetto illuminazione spazi interrati
 - 36 Opere di urbanizzazione primaria schemi parcheggi a raso
 - 37 Opere di urbanizzazione primaria piazza
 - 38 Opere di urbanizzazione secondaria sede Parco Lambro
 - 39 Opere di urbanizzazione secondaria sede Parco Lambro
 - 40 Opere di urbanizzazione secondaria sede Parco Lambro
 - 41 Opere di urbanizzazione secondaria sede Parco Lambro
 - 42 Opere di urbanizzazione secondaria sede Parco Lambro
 - 44 Meccanismo premiale : sovrappasso
 - 1v Estratti planimetrici: fotogrammetrico, p.r.g., catastale
 - 2v Stato di fatto – rilievo quotato
 - 3v Progetto planimetria quotata
 - 4v Progetto – planimetria di sovrapposizione stato di fatto e progetto
 - 5v Progetto – planimetria dei sottoservizi
 - 6v Progetto – planimetria di segnalamento
 - 7v Progetto – sezioni trasversali ala S.P. 135
- allegati
- A Relazione illustrativa
 - C Cronogramma delle opere
 - D Stima dei costi
 - E Schede variante P.R.G.
 - F Valutazione di clima di impatto acustico
 - Fbis Integrazioni di clima di impatto acustico

- G Rapporto ambientale
- H Documento di sintesi non tecnica
- I Relazione geologica
- L Computi metrici
- M Relazione tecnica opere di urbanizzazione secondaria : Sede Parco Valle Lambro
- N Perizia di stima

- che l'operatore ha presentato una proposta di variante al programma integrato di intervento, che è costituita dai seguenti elaborati e documenti allegati alla delibera di approvazione della variante al PII

Tav	oggetto	Scala	rif. PII vigente
Tav 01 V3	Planivolumetrico	Scala 1:500	TAV. 17
Tav 02 V3	Rappresentazione dei vincoli	Fuori scala	TAV. 18
Tav 03 V3	Planimetria interrato	Scala 1:500	TAV. 21
Tav 04 V3	Azzonamento e dati tecnici	Scala 1:500	
Tav 05 V3	Profili/sezioni ambientali (raffronto P.I.I. vigente – proposta di variante)	Scale 1:500	TAV. 23
Tav 06 V3	Accessibilità disabili	Scala 1:500	TAV. 28
Tav 07 V3	Opere di urbanizzazione primaria: schema reti tecnologiche	Scala 1:500	TAV. 29
Tav 08 V3	Opere di urbanizzazione primaria: schema rete fognaria	Scala 1:500	TAV. 30
Tav 09 V3	Opere di urbanizzazione primaria – piano interrato: schema rete fognaria	Scala 1:500	TAV. 31
Tav 10 V3	Opere di urbanizzazione: identificazione aree in cessione	Scala 1:500	TAV. 33
Tav 11 V3	Inserimento ambientale: viste assonometriche	Scala 1:500	TAV. 34
Tav 12 V3	Opere di urbanizzazione primaria: schema parcheggi a raso	Scala 1:500	TAV. 36
Tav 13 V3	Estratti planimetrici: P.G.T. Vigente e catastale	Fuori scala	TAV. 1V
Tav 14 V3	Stato di fatto: rilievo quotato	Scala 1:500	TAV. 02V
Tav 15 V3	Viste tridimensionali	Fuori scala	

Tav 16 V3	Elementi qualitativi	Fuori scala	
Tav 17 V3	Opere di urbanizzazione primaria: Illuminazione spazi pubblici	Scala 1:500	TAV. 32
Tav 18 V3	Progetto illuminazione interrato	Scala 1:500	TAV. 35
Tav 19 V3	Progetto viabilità	Scale varie	TAV. 6V
Tav 20 V3	Connessione via Dante – via De Gasperi: sottopasso ferroviario	Scale varie	TAV. 6V
Scuola elementare di Tregasio di via Don Colli – progetto nuova mensa			
Tav 01M V3	Planimetria generale, estratto catastale, demolizioni	Scale varie	
Tav 02M V3	Planimetria di progetto - Pianta coperture, pianta piano terra, prospetti, sezioni	Scale varie	
Riqualificazione viabilità cittadina			
Tav 01 V V3	Riqualificazione via Diaz – tratto S. Giuseppe via Puccini	Scale varie	
Tav 02 V V3	Riqualificazione via Diaz – tratto via Garibaldi – via Don Gnocchi	Scale varie	
Tav 03 V V3	Riqualificazione via Diaz – realizzazione nuova rotonda	Scale varie	
Tav 04 V V3	Riqualificazione via Immacolata – via Taverna – tratto via Don Sturzo – via Turati – 1° lotto	Scale varie	
Tav 05 V V3	Riqualificazione via Don Colli – ambito antistante scuole e asilo	Scale varie	
Tav 06 V V3	Riqualificazione via Appiani – via Biffi	Scale varie	
Allegati			
Allegato A V3	Relazione		ALL. A
Allegato B V3	Schema di convenzione		ALL. B
Allegato CV3	Cronoprogramma		ALL. C
Allegato DV3	Stima dei costi delle urbanizzazioni		ALL. D
Allegato MV3	Relazione tecnica e Computo metrico estimativo: - Nuova mensa scuola elementare di Tregasio - Riqualificazione viabilità cittadina		ALL. M
Allegato OV3	Variante al PGT		ALL. O

- che la proposta del programma integrato di intervento di cui alla precedente premessa ha superato favorevolmente l'istruttoria dei competenti uffici del comune
- che le soluzioni compositive adottate nel programma integrato di intervento, ed in particolare le volumetrie dei singoli corpi di fabbrica, verranno valutate dagli uffici del comune in maniera più approfondita prima del rilascio delle eventuali autorizzazioni paesaggistiche e dei titoli abilitativi all'edificazione;
- che a seguito del parere della Soprintendenza di Milano del 13 marzo 2014 prot. n. 1323 BBNN/DR di massima favorevole per quanto riguarda il planivolumetrico e l'assetto viabilistico la stessa Soprintendenza di Milano evidenzia la necessità che *"nelle successive fasi progettuali sia approfondita la definizione di soluzioni tipologiche , compositive e materiche dei nuovi edifici che sappiano confrontarsi e armonizzarsi con gli esempi di archeologia industriale presenti nell'area e con la memoria storica degli stessi"* per tali aspetti nonché per la definizione dei dettagli degli spazi aperti e delle opere di mitigazione e compensazione ogni valutazione sarà eseguita dalla medesima Soprintendenza nella fase di esame dei relativi progetti nell'ambito delle procedure di autorizzazione paesaggistica.
- che il programma integrato di intervento in questione persegue la finalità di riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizia ed ambientale di cui all'art. 87, primo comma , L.R. 12/2005 in quanto prevede:
 - la riqualificazione e riconversione dell'area industriale dismessa, tramite un progetto che ripropone alcuni stilemi dell'edificato esistente (edificato su più livelli, viabilità veicolare prevalentemente interrata, percorsi pedonali privilegiati, ecc...)
 - il recupero, ove possibile, delle preesistenze di interesse storico e architettonico e in particolare il recupero dell'edificio industriale in fregio al fiume Lambro per una sua riutilizzazione ~~anche come sede del Parco della Valle del Lambro;~~ **ad uso commerciale terziario;**
 - la creazione di un luogo di centralità, avente elevata importanza sociale, quale piazza antistante ~~la sede del parco;~~ **l'edificio recuperato a uso terziario oltre all'individuazione di uno spazio destinato a verde e giochi per i bimbi;**
 - la minimizzazione del consumo del suolo, riutilizzando porzione di territorio già edificate;
 - la progettazione di edifici a elevata efficienza energetica per minimizzare l'impatto ambientale e ottimizzare il risparmio energetico
 - la riqualificazione del sito industriale dismesso
- che il programma integrato è altresì caratterizzato dalla presenza di tutti e tre gli elementi di cui all'art. 87, comma secondo, della legge regionale 12/2005 in quanto:
 - a) prevede una pluralità di destinazioni e funzioni – residenziale, terziario, commerciale, ~~la presenza di una struttura pubblica da destinare a sede del Parco Valle Lambro~~ e mira alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica dell'area;

- b) prevede la realizzazione ed il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed in particolare l'adeguamento della viabilità sulla strada provinciale n. 135 con la formazione di nuovo svincolo ~~di accesso alla proprietà~~ con via dell'Acqua, la realizzazione di spazi di sosta in fregio alla via dell'Acqua, di una piazza all'interno del comparto, ~~e della nuova sede del Parco della Valle del Lambro~~ la realizzazione della nuova mensa della scuola elementare di Tregasio, oltre agli interventi di riqualificazione della viabilità cittadina e di riqualificazione urbana:
- c) la cessione in comodato d'uso al comune dell'edificio con fronte sul fiume Lambro per la durata di anni 6 + 6 ad uso culturale e museale.
- d) comporta la ridefinizione del margine urbano dell'edificato di Triuggio;
- che la proposta di programma integrato di intervento risulta difforme, in parte, dal **previgente** P.R.G. ~~vigente~~, così da rendere necessaria la contestuale variante del P.R.G. stesso;
 - che la proposta del programma integrato di intervento comporta altresì variante al D.I.P.U. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 6 del 16 febbraio 2006
 - che gli immobili interessati dal programma integrato di intervento sono compresi nell'ambito del Consorzio Regionale parco Valle del Lambro;
 - che con delibera n. 44 del 15 maggio 2008 la Giunta Comunale ha nominato l'autorità competente per la specifico provvedimento di valutazione ambientale strategica (d'ora innanzi VAS) del programma integrato di intervento in questione nella persona dell'Arch. Ambrogio Erba, responsabile del Settore Gestione Territorio del Comune;
 - che con delibera n. 45 del 15 maggio 2008 la giunta comunale ha deliberato l'avvio sia del procedimento del programma integrato di intervento in oggetto che della procedura di VAS;
 - che con avviso del 19 maggio 2008, pubblicato sul BURL serie Inserzioni e Concorsi n. 22 del 28 maggio 2008, il responsabile del settore Gestione del Territorio del Comune ha avviato il procedimento di redazione del programma integrato di intervento in questione unitamente al procedimento di valutazione ambientale strategica
 - che con delibera n. 49 del 28 maggio 2008, la giunta comunale:
- a) ha dato atto dell'avvio della procedura di VAS del programma integrato di intervento "ex Tassi" in data 15 maggio 2008, con individuazione della autorità procedente e competente;
- b) ha individuato i soggetti e gli Enti competenti da invitare alla conferenza di valutazione
- c) ha deciso di indire la conferenza di valutazione, articolata in almeno due sedute, indicando altresì le modalità di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni;
- che è stato pubblicato sul sito internet del Comune il documento di orientamento (c.d. scoping);
 - che in data 3 giugno 2008 si è svolta la prima conferenza di valutazione
 - che con avviso del 1 luglio 2008, pubblicato all'albo pretorio comunale e sul sito internet del Comune, il responsabile del settore Gestione del Territorio del Comune ha reso noto che la proposta di programma integrato di intervento in esame, unitamente alla specifica variante

- urbanistica, al rapporto ambientale e alla sintesi non tecnica sono depositati presso la segreteria comunale in libera visione sino al 31 luglio 2008, con facoltà per gli interessati di presentare suggerimenti e proposte;
- che l'Autorità competente ha espresso parere motivato con provvedimento del 5 novembre 2008;
 - che il Consiglio Comunale ha adottato il programma integrato di intervento con contestuale variante parziale del P.R.G. vigente, con deliberazione n. 55 del 9 dicembre 2008, esecutiva ai sensi di legge;
 - che sono state adempiute le formalità di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 14 L.R. n. 12/2005 e sue modifiche e integrazioni; alle osservazioni pervenute, sia in ordine al programma integrato di intervento che alla variante al P.R.G. vigente, è stato controdedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 12 marzo 2009, esecutivo a ai sensi di legge;
 - che è stata acquisita la verifica provinciale di compatibilità di cui all'art. 13, comma 5, L.R. 12/2005 e sue modifiche e integrazioni;
 - che il programma integrato di intervento e la variante parziale del P.R.G. vigente sono stati approvati, in via definitiva, con la suddetta deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 12 marzo 2009 con la conseguente pubblicazione sul B.U.R.L. n. 13 serie inserzioni e concorsi del giorno 1 aprile 2009;
 - **che in data è stata presentata la proposta di variante al suddetto P.I.I.;**

**tutto ciò premesso
i predetti componenti, nelle loro rispettive qualità,
convengono quanto appresso.**

Articolo 1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse, gli elaborati e i documenti elencati nelle premesse stesse e nei successivi articoli fanno parte integrante della presente convenzione, anche al fine della sua corretta interpretazione.

Il Comune e l'operatore, in pieno accordo, stabiliscono che le tavole e gli allegati elencati in premessa, quali atti pubblici e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Articolo 2. ESECUZIONE DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

1.- L'operatore si impegna a dare esecuzione al programma integrato di intervento, adempiendo a tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione, nei modi e nei termini previsti in essa e nei documenti ed elaborati richiamati, nonché nel rispetto delle prescrizioni e nelle previsioni tutte del programma

integrato di intervento, del P.R.G., delle disposizioni di legge e di regolamento (statali e regionali) vigenti in materia.

2.- Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 14 L.R. 12/2005, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planimetriche e volumetriche, con i volumi contenuti nell'indicata area di galleggiamento, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale.

Articolo 3. OGGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1.- L'operatore si impegna a dare attuazione al programma integrato di intervento realizzando, nelle aree meglio descritte in premessa, interventi edilizi per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. ~~16.704,08~~ **15.964,08** con le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale per una s.l.p. complessiva di mq. ~~14.694,42~~, **14.043,45** di cui ~~2.209,30~~ **2.110,00** mq. di edilizia residenziale convenzionata in conformità a quanto previsto dall'art. 5, punto 9, comma 1, del documento di inquadramento approvato dal COMUNE;

- terziario – commerciale per una s.l.p. di mq. ~~4.173,84~~ **1.084,78 + 835,85 (ex sede Parco Valle Lambro) tot. 2.009,66** **1.920,63** mq;

- infrastrutture di interesse pubblico da cedere all'amministrazione per una superficie come indicata nel successivo articolo 4 e da asservire ad uso pubblico come indicata nel successivo articolo 5.

2.- L'esecuzione degli interventi edilizi nonché delle opere di urbanizzazione potrà avvenire dietro presentazione da parte dell'operatore di D.I.A. o permesso di costruire. La collocazione degli edifici privati deve essere compresa nell'ambito della linea di galleggiamento. La collocazione dei percorsi pedonali, dei parcheggi a raso e dei parcheggi standard, asserviti all'uso pubblico deve essere compresa nell'ambito del perimetro di programma Integrato di intervento, mantenendone inalterata la superficie prevista nella tavola ~~33~~ **10V3**.

3.- L'esecuzione degli interventi edilizi, nonché delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per lotti funzionali e per fasi temporali successive, meglio definite con il programma temporale degli interventi, entro 10 anni dalla data di approvazione definitiva del Programma integrato di intervento

4.- Decorso un anno dalla definitiva approvazione **della variante al** programma integrato di intervento senza che sia stata sottoscritta dagli operatori privati la presente convenzione **di variante** ~~di cui al comma 4~~, il sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al programma integrato di intervento; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza ~~del~~ **della variante al** programma medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.

Articolo 4. CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.- In relazione al disposto dell'art. 28, comma 5, L. 1150 del 1942 e degli artt. 46 e 90 L.R. n. 12/2005 e sue modifiche ed integrazioni, l'operatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune la proprietà **superficiale** delle aree di cui appresso:

a) area di complessivi mq. ~~538,94~~ **1250,00** destinata alla realizzazione degli interventi di adeguamento della sede stradale di via dell'acqua come individuata con tinta rossa nella tav. ~~33~~ **10V3**

b) area di complessivi mq. 2.498,71, come individuata con tinta blu e verde scuro nella tav. ~~33~~ **10V3**

~~e) area di complessivi mq. 1.920,50 destinata a parcheggio interrato e relativi collegamenti verticali come individuato con tinta viola nella tavola 33~~

~~parcheggio riservato all'edificio di cui al successivo art. 5, da cedere anch'esso al Comune ed al soddisfacimento delle urbanizzazioni a parcheggio.~~

2.- Le predette aree saranno cedute al Comune liberi da pesi, vincoli, ipoteche, liti pendenti e trascrizioni pregiudizievoli, entro tre mesi dall'avvenuto positivo collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere, fermo restando sino a quel momento l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree di cui sopra e delle opere che sulla stessa verranno realizzate sino alla loro consegna al Comune. La consegna delle opere realizzate dall'Operatore al Comune avrà luogo contestualmente alla stipula dell'atto di cessione delle aree.

Articolo 5. AREE A STANDARD: ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO E MONETIZZAZIONI

1. In relazione al disposto dell'art. 28, comma 5, L. 1150 del 1942 e degli artt. 46 e 90 L.P. n. 12/2005 e sue modifiche ed integrazioni, l'Operatore si impegna ad asservire a titolo gratuito e perpetuo a favore del Comune, a titolo di standard, aree aventi una superficie catastale complessiva di ~~7.204,34~~ **5806,63** mq., e precisamente:

a) ad asservire ad uso pubblico il parcheggio interrato, individuato nella tav. ~~33~~ **10V3** in tinta gialla, tinta blu e tinta grigio scuro, indotto dall'intervento con destinazione terziario - direzionale, commerciale e **residenziale**, avente una superficie complessiva di mq. ~~4.184,94~~ **1.963,63**

b) ad asservire ad uso pubblico i percorsi pedonali, individuati in tinta beige nella tav. ~~33~~ **10V3** sopra richiamata, aventi una superficie di mq. ~~4.231,07~~ **1.300,00** finalizzata a garantire l'accesso al pubblico alla piazza e il collegamento tra le varie funzioni previste all'interno del Programma integrato di intervento.

c) ad asservire ad uso pubblico gli spazi a parcheggio a raso, individuati con tinta azzurra nella tavola n. ~~33~~ **10V3** del programma integrato di intervento, aventi una superficie pari a mq. ~~571,75~~ **800,00**.

d) ad asservire ad uso pubblico le aree della superficie complessiva di mq 900,00 destinate a spazi di manovra dei parcheggi pubblici di superficie e di accesso alla prevista piazza, individuata con colore grigio chiaro nella tavola 10V3

e) ad asservire ad uso pubblico le aree a verde della superficie complessiva di mq. 843,00 individuate con colore verde chiaro nella tavola 10V3

Le predette aree verranno meglio definite nel progetto esecutivo, che dovrà unicamente mantenere inalterata la superficie complessiva sopra indicata.

2.- L'atto di asservimento, con la previsione della manutenzione sia ordinaria che straordinaria a carico dell'operatore e/o suoi aventi causa, sarà stipulato entro tre mesi dall'avvenuto collaudo positivo delle opere, a spese dell'operatore.

3.- Poiché la superficie delle aree oggetto di asservimento è inferiore alla quantità di aree da destinare a standard, l'operatore è tenuto a corrispondere al Comune a titolo di monetizzazione della superficie a standard non ceduta, la somma di € 441.296,28 (76,00 euro/mq. x mq. 5.806,53).

4.- Il valore di euro 76,00/mq è stato determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 5, punto 7, del D.I.P.U., somma che il Comune si impegna ad impiegare esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel PRG o nel futuro piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici.

5.- Dall'importo di euro 441.296,28 da corrispondere a titolo di monetizzazione delle aree a standard non cedute, come sopra determinato, andrà detratto, in conformità a quanto previsto dall'art. 5, punto 6 del D.I.P.U., ~~il valore dell'immobile meglio individuato al successivo art. 7, che l'operatore cederà al comune, pari da euro 345.000,00~~ **l'importo di € 345.000 di parte dei costi delle opere di urbanizzazione secondaria attenenti la realizzazione della nuova mensa della scuola di Tregasio.**

6.- L'importo definitivo che l'operatore è tenuto a versare al Comune contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, risulterà dall'applicazione del successivo articolo 10.

7.- L'operatore si obbliga, qualora il Comune lo richieda e comunque entro cinque anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, a cedere gratuitamente una parte della ripa da meglio identificare all'interno del perimetro attuale di proprietà.

8) .- L'operatore si obbliga, oltre a quanto previsto ai punti precedenti del presente articolo, a sostenere tutti gli oneri notarili, catastali e di tasse, nessuno escluso, connessi alla cessione al Comune delle aree messe a disposizione dal Comune stesso, necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal programma

Articolo 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.- L'operatore si impegna a far realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- adeguamento della viabilità sulla strada provinciale n. 135 con formazione di nuovo svincolo ~~di accesso alla proprietà~~ **con via dell'acqua;**
- realizzazione di reti tecnologiche: rete gas metano, rete di distribuzione idrica, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica;
- viabilità veicolare con realizzazione di spazi di sosta in fregio alla via dell'acqua, di spazi di sosta a raso interni al perimetro del programma integrato di intervento completa di segnaletica orizzontale e verticale;

- viabilità completa di marciapiedi e segnaletica;
- spazi adibiti a verde attrezzato in completamento dei parcheggi di cui al precedente punto;
- rete e impianti di illuminazione pubblica;
- rete fognaria suddivisa per tipologia di reflui, acque meteoriche, acque nere, entrambe recapitate in collettore comunale o consortile, con tubazioni a tenuta per presenza di pozzo acquedotto, impianto completo di caditoie, pozzetti disoleatori, pozzetti di ispezione e prelievo, sifone firenze;
- realizzazione di piazza interna e spazi a verde e attrezzati per il gioco.

2.- Le opere di cui sopra saranno realizzate a perfetta regola d'arte ed in conformità ai progetti esecutivi che saranno predisposti a esclusiva cura e spese dell'operatore, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione.

3.- L'operatore si impegna a realizzare, a proprie esclusive cure e spese, ~~tutte le varianti dei i~~ progetti esecutivi ~~approvati da sottoporre all'approvazione~~ del Comune rientranti tra quelli di cui all'art. 132 D. Lgs. N. 163/2006.

4.- Le estensioni delle rete dei servizi verranno definite con gli enti competenti ed eventuali scostamenti tra il preventivato e l'effettiva richiesta degli enti rimarranno a carico dell'Operatore.

5.- L'Operatore, infine, si obbliga ad eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la scala di collegamento fra il ponte del fiume Lambro e la nuova piazza, individuata nella tavola 47 01 V3 del Programma integrato di intervento.

~~6.- Le predette opere, da intendersi come opere pubbliche, verranno realizzate dall'operatore, che acquisisce la qualifica di mandatario da parte del Comune, con la sottoscrizione della presente convenzione, affidando i relativi lavori, ai sensi dell'art. 122, comma 8, del D:Lgs n. 163/2006, con la procedura di cui all'art. 57, comma 6 del medesimo Decreto Legislativo. L'operatore attiverà quindi procedura negoziata e successiva sottoscrizione di contratto libero ai sensi artt. 1322-1323 Codice Civile; con riserva di valorizzazione in misura reale e/o con eventuali benefici conseguiti in fase di gara a favore dell'operatore stesso.~~

~~7.- L'Operatore si impegna a consegnare al Comune:~~

~~- prima dell'inizio dei lavori di cui al punto n. 1 del presente articolo, polizza di assicurazione, a prima richiesta, per la copertura dei danni che il comune dovesse subire in conseguenza del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori suddetti e contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei medesimi lavori, con massimali non inferiori a 500.000,00 con decorrenza dalla data di inizio di lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione. Copia della polizza dovrà essere consegnata dall'operatore al Comune prima dell'inizio dei lavori.~~

~~b) La documentazione comprovante lo svolgimento delle procedure di cui all'art. 57 comma 6 soprarichiamata, ed in particolare l'elenco dei soggetti invitati, il verbale delle operazioni di gara, e il~~

~~soggetto aggiudicatario con la dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione ex art. 40 del D. Lgs N. 163/2006 e 3 del DPR 34/2000.~~

~~Articolo 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA — EDIFICIO SEDE CONSORZIO PARCO VALLE LAMBRO — MECCANISMO PREMIALE : SOVRAPASSO~~

~~1.- Con il presente atto l'Operatore si impegna a cedere al Comune che a mezzo del suo rappresentante accetta, in conformità a quanto previsto dall'art. 5, punto 6, comma 2 del D.I.P.U. l'edificio esistente, identificato nella tavola n. 33 con colore marrone di superficie pari a mq. 835,85 con riserva di una migliore identificazione catastale.~~

~~2.- Il valore di tale immobile, stabilito con perizia asseverata, redatta dall'architetto Daniele Grossi iscritto all'Albo degli architetti di Como al n. 2223, ammonta ad euro 345.000,00~~

~~3.- L'Operatore si impegna, con la sottoscrizione della presente convenzione, a far eseguire le opere di ristrutturazione di detto immobile, secondo il progetto e il cronoprogramma allegati al Programma integrato di intervento.~~

~~4.- La proprietà e il possesso dell'immobile verranno trasferiti al Comune entro quattro mesi dalla data del certificato di collaudo provvisorio.~~

Articolo 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E DI RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' E SISTEMAZIONI URBANE

1) L'operatore si impegna con la sottoscrizione del presente atto ad eseguire le seguenti opere:

a) realizzazione della nuova mensa della scuola elementare di Tregasio

c) riqualificazioni della viabilità e sistemazioni urbane :

- Rotatoria viabilistica di via Diaz
- riqualificazione via Diaz
- riqualificazione via Don Colli ambito antistante scuole – asilo
- riqualificazione via Immacolata - Taverna
- riqualificazione via Appiani - via A. Biffi

secondo il progetto e il cronoprogramma allegati alla proposta di variante al P.I.I.

L'Amministrazione Comunale si riserva in sede di sviluppo dei relativi progetti esecutivi di indicare ulteriori tratti di viabilità cittadina oggetto di riqualificazione.

2) L'operatore, infine, a titolo di "meccanismo premiale", si obbliga a progettare e a realizzare un ~~sovrappasso~~ **sottopasso** pedonale alla linea ferroviaria Monza – Molteno **in prossimità della stazione ferroviaria oltre al completamento e riqualificazione del percorso pedonale di collegamento tra l'ambito di trasformazione previsto dal PII e l'esistente stazione ferroviaria** . Il progetto sarà predisposto a cura e spese dell'operatore, il quale si obbliga altresì ad apportare al medesimo tutte le variazioni che gli enti preposti dovessero richiedere.

~~6.~~ 3) Il Comune si obbliga a richiedere le autorizzazioni necessarie a seguire l'iter burocratico, mentre l'operatore eseguirà l'opera entro 36 mesi dalla intervenuta autorizzazione.

~~7.~~ 4) Nell'ipotesi in cui il Comune non ottenga le autorizzazioni per l'esecuzione dell'opera entro 36 mesi dalla richiesta agli enti preposti, l'obbligo previsto dal precedente paragrafo ~~cinque~~ ~~tre~~ a carico dell'operatore dovrà intendersi risolto. Lo stesso dovrà comunque indagare e verificare la possibilità di una soluzione alternativa idonea a raggiungere l'obiettivo prefissato dall'Amministrazione Comunale con l'identificazione dell'opera di cui sopra ad un costo non superiore a quanto previsto nella relazione tecnica allegata al programma integrato di intervento.

~~8.~~ 5.- In relazione al disposto di cui all'art. 122, comma 8, D. Lgs. N. 163/2006, ~~l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del predetto immobile nonché~~ la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria, ~~ivi compreso lo standard aggiuntivo~~, qualificabile a tutti gli effetti come appalti pubblici di lavori, dovranno necessariamente essere affidati dall'operatore, che agisce in veste di stazione appaltante per espresso mandato conferitogli dal Comune di Triuggio mediante la sottoscrizione della presente convenzione, ad impresa/e in possesso dei requisiti prescritti dal D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e dall'art. 3 del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 ed individuata/e con le procedure di cui all'art. 57, comma 6, del medesimo D.Lgs e sue modifiche e integrazioni.

~~L'operatore attiverà quindi procedura negoziata e successiva sottoscrizione di contratto libero ai sensi artt. 1322-1323 C.C., con riserva di valorizzazione in misura reale e/o con eventuali benefici conseguiti in fase di gara a favore dell'operatore stesso.~~

L'operatore agirà, con riserva di valorizzazione in misura reale e/o con eventuali benefici conseguiti in fase di gara a favore dell'operatore stesso, ferme rimanendo le garanzie in ordine al limite finanziario connesso agli oneri di urbanizzazione comunali."

9. 6.- L'Operatore si impegna a consegnare, prima dell'inizio dei lavori, al Comune:

a) polizza di assicurazione, a prima richiesta, che copra i danni che dovesse subire il Comune in conseguenza del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori suddetti e contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei medesimi lavori, con massimali non inferiori a € 500.000,00 con decorrenza dalla data di inizio lavori sino alla data di emissione del certificato provvisorio del certificato di regolare esecuzione.

b) la documentazione comprovante lo svolgimento della procedura di cui all'art. 57 comma 6 soprarichiamata, ed in particolare l'elenco dei soggetti invitati, il verbale delle operazioni di gara, e il soggetto aggiudicatario con la dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione ex art. 40 del D. Lgs N. 163/2006 e 3 del DPR 34/2000.

ARTICOLO 7 BIS CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO AL COMUNE DELL'IMMOBILE CON FRONTE LUNGO IL FIUME LAMBRO

L'operatore si impegna a concedere in comodato d'uso gratuito al Comune per la durata di anni sei più altri sei anni, l'immobile di due piani fori terra, con fronte lungo il corso del Fiume Lambro, individuato al catasto del Comune di Triuggio al FG. 29 mapp. 78.

L'immobile verrà destinato ad attività culturali e museali, esso sarà consegnato al Comune in buono stato manutentivo, a tutti gli effetti agibile e corredato di tutte le certificazioni relative all'abitabilità dello stesso.

Articolo 8. ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.- L'importo degli oneri di urbanizzazione ex art. 44 della L.R. 12/2005 è così determinato:

- Oneri di urbanizzazione primaria (tab. E relazione allegata al programma integrato di intervento) :

per la residenza : 9,00 euro /mc. ~~44.083,26~~ 42.130,35 = euro ~~396.749,34~~ 379.173,12

per il terziario /commerciale in ristrutturazione : 40,50 euro/mq. ~~806,33~~ 1.642,18 = euro ~~32.656,36~~ 66.508,29

per il commercio: 81,10 euro/mq. ~~367,48~~ 278,45 = euro ~~29.802,62~~ 22.582,37

- Oneri di urbanizzazione secondaria (tab. E relazione allegata al programma integrato di intervento) :

per la residenza : 10,20 euro /mc. ~~44.083,26~~ 42.130,35 = euro ~~449.649,25~~ 429.729,54

per il terziario – commerciale in ristrutturazione : 20,90 euro/mq. ~~806,33~~ 1.642,18 = euro ~~16.852,29~~ 34.321,56

per il commercio: 41,90 euro/mq. ~~367,48~~ 278,45 = euro ~~15.397,41~~ 11.667,09

totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria € 943.981,99

2. – poiché si prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il cui costo complessivo pari a € ~~3.407.963,02~~ 2.896.326,54 + euro ~~1.160.401,24~~ 1.520.000,00 (tab. Q relazione allegata al programma integrato di intervento) è superiore a quello complessivo degli oneri stessi come sopra determinato, si conviene che l'operatore nulla dovrà al Comune a tale titolo.

Articolo 9. COSTO DI COSTRUZIONE

1.- Il contributo commisurato al costo di costruzione dovuto dall'Operatore è pari, ad oggi, ai fini del calcolo del contributo aggiuntivo di cui al successivo articolo 10, in euro ~~606.999,98~~ 680.409,48 (tab. F relazione allegata al Programma integrato di intervento)

2.- Lo stesso sarà determinato, in via definitiva, al momento del rilascio dei permessi di costruire o della presentazione delle D.I.A. per l'esecuzione delle opere private e sarà corrisposto nei termini e con le garanzie previsti dalla disciplina allora vigente.

Articolo 10. CONTRIBUTO AGGIUNTIVO

1.- L'Operatore ha corrisposto al Comune il contributo aggiuntivo previsto dall'art. 5, punti 6, 7 e 8 del D.I.P.U. pari al 25% degli importi così come riportati nella relazione tecnica.

Poiché l'operatore ha versato la somma di euro 600.000,00, eccedente l'importo previsto di euro 596.398,66, si conviene che la differenza pari a euro 3.601,34 venga computata come anticipo degli oneri concessori che saranno dovuti dall'operatore in relazione alla prima pratica edilizia che verrà rilasciata dal Comune di Triuggio relativa al Programma Integrato di Intervento.

L'incremento di 9.808,04 del suddetto contributo, indotto dal cambio d'uso da terziario per sede parco a terziario privato, concorre alla definizione degli oneri compensati dal costo delle opere di urbanizzazione.

Articolo 11. TEMPI DI CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1.- Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard aggiuntivo di cui ai precedenti artt. 6 e 7 della presente convenzione dovranno essere integralmente ultimate entro e non oltre 5 anni dalla stipulazione della presente convenzione, indipendentemente dalle opere private effettivamente costruite e dalla loro consistenza e comunque entro e non oltre 10 anni dalla data di approvazione del PII

2.- I lavori ~~di ristrutturazione dell'immobile di~~ relativi alla realizzazione della mensa della scuola di Tregasio e della viabilità cittadina di cui all'art. 7 della convenzione dovranno invece essere realizzati e ultimati entro e non oltre 36 mesi dalla aggiudicazione dei lavori-

Subordinatamente alla autorizzazione degli entri preposti e alla data di approvazione definitiva della presente variante al PII l'operatore si impegna ad avviare i lavori relativi alla realizzazione di un'opera pubblica di urbanizzazione prevista dal presente PII, indicata dall'Amministrazione Comunale, entro il mese di Giugno 2015 e a concludere gli stessi lavori entro Settembre 2015

3.- L'operatore disporrà, con riferimento alle opere ultimate, la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-contabile, per stralci funzionali, nominando il collaudatore in corso d'opera, operazioni che il Comune si impegna a controllare attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale. Le operazioni di collaudo dovranno comunque essere concluse entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, certificata dal Direttore dei Lavori.

4.- Non appena positivamente concluso il collaudo, l'Operatore si impegna a trasferire al Comune il possesso delle aree e delle opere sullo stesso eseguite; di detto trasferimento sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle opere realizzate.

5.- I termini di cui ai precedenti commi 1 e 2 sono considerati come essenziali, nell'interesse del Comune di Triuggio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1457 del codice civile.

6.- In caso di inadempimento dell'operatore, il Comune potrà eseguire la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dello standard aggiuntivo in sostituzione ed a spese dell'operatore. In tal caso il Comune dovrà assegnare con diffida e messa in mora inviata con raccomandata con r.r. un termine di 40 giorni affinché provveda direttamente, effettuando, in caso di ulteriore inadempienza, la presa di possesso del cantiere ed avviando le procedure per il

completamento delle opere previa escussione della fideiussione di cui al successivo articolo 12. In ogni caso l'operatore dovrà rimborsare al Comune le spese relative all'aggiudicazione dei lavori a terzi e tutte le altre spese non coperte dalla garanzia fideiussoria.

Articolo 12. FIDEIUSSIONE.

1.- A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, l'operatore costituisce le seguenti cauzioni:

a) per l'importo di euro 5.075.962,36 mediante consegna, da parte dell'operatore al Comune, all'atto della stipula della presente convenzione, di polizza fideiussoria assicurativa a prima richiesta, rilasciata da Allianz S.p.A. n. 067126555 in data 2 novembre 2009 e relativa appendice di dichiarazione a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard aggiuntivo di cui agli articoli 6 e 7 della presente convenzione.

2.- L'importo delle polizze fideiussorie di cui al precedente comma 1, che non prevedono nessun particolare onere a carico del Comune se non quella di attestare l'inadempienza che rende necessaria l'escussione del garante, potrà con formale preventivo consenso espresso dal Comune – essere ridotto in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute, sempre che l'importo – valutato all'attualità – delle somme relative alle obbligazioni ancora da adempiere risulti garantito. La suddetta fideiussione prevede il tacito rinnovo automatico sino alla data di collaudo provvisorio.

3.- La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Articolo 13. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGI CONVENZIONALI

1.- Gli aventi causa a qualsiasi titolo dell'Operatore saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

2.- L'operatore, comunque, si obbliga a introdurre negli eventuali atti di trasferimento a terzi della proprietà dei beni oggetto della presente convenzione, un espresso richiamo alla convenzione stessa e la previsione dell'impegno della parte acquirente di adempiere le obbligazioni di cui alla convenzione medesima.

3.- Le proprietà acquisite dal Comune, diverse da quelle cedute per le urbanizzazioni, per effetti della stipula della presente convenzione, entreranno a far parte del futuro supercondominio "Ex scatolificio Tassi". Il Comune risponderà pro quota delle spese per la manutenzione dell'intero comparto.

Articolo 14. VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1.- La presente convenzione ha validità decennale a partire dalla data ~~ediziona~~ **di approvazione del PII**

2. – Trascorso detto termine, i fabbricati privati eventualmente non ancora (in tutto od in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria siano state ultimate e favorevolmente collaudate, che le costruzioni rispettino le previsioni del Programma Integrato di Intervento e che lo stesso sia conforme alla disciplina urbanistico-edilizia e a tutte le disposizioni al tempo vigenti in materia. Ferma restando la quantità delle aree asservite, l'operatore potrà modificare la destinazione degli immobili secondo le destinazioni d'uso indicate nell'art. 9.1. a) delle N.T.A. del P.R.G.

Articolo 15. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO E DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI

1.- L'intervento relativamente all'edilizia convenzionata, espressamente previsto dal Programma integrato di Intervento, oltre a quanto specificato nella relazione tecnica illustrativa alla quale si rimanda, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- l'edificio sarà definito da una superficie complessiva, composta secondo le norme vigenti, da:
- superficie utile (S.U.) non superiore a 95 mq. per alloggio;
- superficie non residenziale (S.N.R.) contenuta entro il 45% della S.U. complessiva dell'organismo abitativo;
- superficie a parcheggio (Sp) contenuta entro il 45% della S.U. complessiva dell'organismo abitativo e comunque non inferiore a quanto stabilito ai sensi della legge 122/1989 (1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione).
- La superficie complessiva è così calcolata:

$$S_c = S_U + 60\% (S_{nr} + S_p)$$

Per superficie a parcheggio si intende la superficie da destinare a autorimesse o posti auto coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti; si intendono quindi esclusi dal computo della Sp le aree coperte o scoperte destinate alla viabilità di disimpegno delle diverse unità immobiliari, fra cui la rampa di accesso.

Tale superficie dovrà essere contenuta nel limite del 45% dell'intera superficie Su dell'organismo abitativo e comunque non inferiore a quanto stabilito dalla legge 122/1989.

2.- Nel progetto edilizio dovranno risultare, per ciascun tipo di unità abitativa, l'esatto numero dei vani e la quantificazione delle superfici utili, residenziale, non residenziale e complessiva.

Articolo 16. PREZZI DI PRIMA CESSIONE

1.- Il prezzo di vendita è determinato in euro/mq. 1.550,00 di superficie complessiva.

2.- Tale valore potrà variare nei modi seguenti:

- incremento fino al 10% per particolare morfologia dell'area, caratterizzata da soluzioni tecniche tecnologiche onerose sotto il profilo esecutivo.
- incremento del 5% nel caso di dimostrata e documentata applicazione di tecniche di bio-edilizia e di bio-architettura relativo all'impiego di materiali naturali e tecniche costruttive particolari;

- incremento fino al 5% nel caso di installazione di impianti di recupero dell'energia solare per i consumi domestici e di impianti di cogenerazione: tale incremento è applicabile quando viene offerto un miglioramento prestazionale pari o superiore al 10% di quanto richiesto dalla normativa in vigore. Tale incremento dovrà essere certificato nei modi previsti dalle disposizioni di legge in vigore: la mancata certificazione comporta la decadenza dell'incremento energetico, fatta salva e impregiudicata ogni azione civile da parte dell'assegnatario degli alloggi. Sono fra loro cumulabili i predetti incrementi. Sarà facoltà dell'operatore variare il prezzo di vendita in funzione delle scelte progettuali qualora queste rispondessero agli incrementi previsti ai punti precedenti.

3.- Il canone iniziale di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,6% (tre virgola sei per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio come determinato dalla presente convenzione.

Articolo 17. REVISIONE DEI PREZZI DI PRIMA CESSIONE

1.- Può essere sottoposta a revisione dei prezzi la sola quota del costo di costruzione con le seguenti modalità:

la quota revisionale del prezzo di vendita può essere aggiornata per il periodo che va dal mese di inizio lavori a quello di ultimazione dei lavori applicando la seguente formula :

$$Q_f = Q_i (1 + 0,5 \times \frac{Q_f - I_i}{I_f})$$

Dove:

I_f = Indice ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione lavori;

I_i = lo stesso indice alla data di inizio lavori;

Q_f = valore finale della quota revisionale

Q_i = valore iniziale della quota revisionale alla data di inizio lavori.

Articolo 18. TRASFERIMENTI

1.- Il prezzo di prima cessione può essere rivalutato per il tempo che intercorre dalla prima compravendita (oppure dalla prima assegnazione) degli alloggi per tutta la durata della convenzione.

2.- La revisione del prezzo massimo di cessione per i trasferimenti successivi della proprietà è da effettuarsi tenendo conto di :

a) incrementi dei costi di costruzione : le rivalutazioni dei prezzi di prima cessione per i successivi passaggi di proprietà saranno calcolate applicando a tali prezzi la variazione degli indici Istat dei costi di costruzione.

b) vetusta degli alloggi: si applica un coefficiente di degrado per ogni anno intercorrenti dal 6° anno successivo a quello di ultimazione dei lavori pari all'1% (uno per cento) per ogni anno. In caso di esecuzione dei lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'alloggio si assume come anno di costruzione l'anno di ultimazione dei suddetti lavori.

3.- Copia dei singoli atti di trascrizione delle compravendite effettuate dovranno essere trasmessi, entro sei mesi dal trasferimento al Comune.

4.- Il canone di locazione, che potrà essere revisionato secondo scadenze biennali, si aggiornerà applicando la seguente formula:

$$Cr = C1 \times I2/I1$$

Dove

Cr = canone revisionato;

C1 = canone iniziale di cui al primo comma;

I1 = indice Istat del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione

I2 = indice Istat del costo di costruzione noto alla data della revisione

5.- L'operatore ha l'obbligo di inserire nell'atto di compravendita e nei successivi atti di trasferimento la dichiarazione degli acquirenti del possesso dei requisiti soggettivi previsti dal regolamento nonché le seguenti clausole:

a) l'alloggio e i suoi accessori, oggetto di compravendita, non potranno essere ceduti, ad alcun titolo, per un periodo di tempo di cinque anni dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita salvo casi di documentata e comprovata necessità accertati dalla Giunta Comunale; in questi casi potranno essere ceduti ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 12;

b) dopo il suddetto periodo di cinque anni, e per un periodo di ulteriori quindici anni, l'alloggio, e i suoi accessori, potranno essere ceduti, solo ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 19;

c) trascorso il suddetto limite di venti anni il concessionario o chi ne avrà titolo sarà sollevato dagli obblighi qui convenuti e potrà cedere gli alloggi a libero mercato;

d) l'alloggio e suoi accessori potranno essere dati in locazione per un periodo di 20 anni solo ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 19;

e) la dichiarazione dell'acquirente, da inserire anche nella nota di trascrizione, di conoscere ed accettare gli obblighi e i requisiti definiti dalla convenzione di cui all'art. 6 del REGOLAMENTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA del Comune di Triuggio.

Articolo 19. REQUISITI SOGGETTIVI DELL'UTILIZZATORE

1.- Gli acquirenti degli alloggi devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea oppure avere la cittadinanza in uno stato non appartenente all'Unione Europea purché regolarmente soggiornante in uno stato dell'Unione Europea;

b) avere residenza anagrafica o svolgere attività lavorativa nel territorio della Regione Lombardia da almeno cinque anni continuativi per il periodo immediatamente precedente alla data di assegnazione dell'alloggio e, limitatamente alla quota del 60% degli assegnatari e solo per un periodo di anni uno dal rilascio del titolo abilitativo edilizio, avere residenza anagrafica nel Comune di Triuggio o svolgervi

attività lavorativa da almeno tre anni. Decorso tale periodo si applicheranno i criteri di cui al primo paragrafo del presente punto b).

Sono fatte salve le disposizioni speciali che derogano in maniera espressa al requisito della residenza anagrafica.

c) non essere titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale e all'estero. A tal fine è da considerarsi adeguato l'alloggio che presenta le caratteristiche così definite:

. superficie convenzionale complessiva (superficie utile maggiorata del 20% delle aree accessorie e servizi) nelle seguenti proporzioni:

per 1 o 2 persone: mq. 45 + mq. 9 = mq. 54

per 3 o 4 persone: mq. 60 + mq. 12 = mq. 72

per 5 o 6 persone: mq. 75 + mq. 15 = mq. 90

per 7 o più persone: mq. 95 + mq. 19 = mq. 114;

d) non avere ottenuto l'assegnazione di proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o con concorso o contributo o con il finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dello Stato o di altro ente pubblico;

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quanto stabilito dalla Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. 28 giugno 1999 n. 6/43922 e successivi aggiornamenti annuali per l'accesso all'edilizia agevolata.

Qualora tale limite non fosse aggiornato da più di un anno, verrà incrementato di una percentuale pari all'aumento del costo della vita, secondo gli indici ISTAT.

2.- tali requisiti, eccetto il punto b), devono essere posseduti anche dal coniuge convivente e non separato legalmente, purché la stabile convivenza con l'acquirente o l'assegnatario duri da almeno un anno prima dalla data di presentazione della domanda e sia dimostrata nelle forme di legge, o dal convivente, secondo quanto stabilito dall'art. 2 del regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1, e successive modificazioni.

3.- Nel caso in cui gli acquirenti siano nubendi o futuri conviventi, i requisiti soggettivi previsti nel presente articolo alle lettere a), c), d) ed e) devono essere posseduti e dichiarati da entrambi, mentre il requisito di cui alla lettera b) è sufficiente che sussista per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

4.- nell'ipotesi che uno degli acquirenti non abbia reddito proprio viene attribuito allo stesso il reddito medio familiare di provenienza.

5.- L'operatore si impegna a fornire al Comune, antecedentemente alla prima consegna degli alloggi stessi, i documenti comprovanti che gli acquirenti hanno i requisiti sopra elencati (e le eventuali idonee integrazioni richieste dal Comune) sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli.

Articolo 20. LOCAZIONE

1.- la locazione sarà conforme alla legislazione vigente in materia.

2.- Nei contratti di locazione, tra l'altro, dovranno essere inserite clausole nelle quali il conduttore dichiarerà:

- di possedere i requisiti di cui all'art. 19 della presente convenzione;
- di impegnarsi nel caso di perdita dei suddetti requisiti nel corso della locazione, a comunicarlo mediante raccomandata al locatore entro 6 (sei) mesi dalla data di perdita dei requisiti, nonché a lasciare libero l'immobile alla prima scadenza contrattuale;
- di impegnarsi a non sublocare in nessun caso l'immobile o parte di esso e a non darlo in comodato;
- di confermare, per iscritto, ad ogni eventuale richiesta di rinnovo di locazione, la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 19 della presente convenzione.

Articolo 21. SANZIONI

1.- Fatte salve le sanzioni di origine amministrativa e penale in materia edilizia, sono determinate le seguenti sanzioni in caso di inosservanza dei termini e delle disposizioni previste dalla presente convenzione:

- patti locativi in deroga: si applica l'adeguamento dei canoni, con effetto retroattivo e restituzione agli aventi diritto delle somme riscosse in più, nonché una sanzione a carico del locatore, pari al valore del canone di un anno;
- mancato rispetto dei requisiti degli assegnatari: è prevista una sanzione pari al 20% del prezzo di cessione dell'unità assegnata, da applicarsi nell'identica misura sia al concessionario sia all'assegnatario, nonché il versamento, a carico del concessionario della quota del contributo del costo di costruzione aumentata del 100%.
- mancata certificazione di cui al punto n. 2 del regolamento PA-EP: comporta la decadenza dell'incremento energetico, fatta salva e impregiudicata ogni azione civile da parte dell'acquirente dell'alloggio.

2.- La sanzione sarà applicata entro 60 giorni dopo la messa in mora con lettera raccomandata da parte del Comune.

Articolo 22. DEFINIZIONI PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA

Superficie utile abitabile (Su)

Si intende la superficie utile del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

Superficie netta non residenziale (Snr)

Si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantinole e soffitti e di quello di pertinenza dell'organismo abitativo

quali androne di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, misurati al netto di muri perimetrali e di quelli interni.

Tale superficie non residenziale (Snr) dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie abitabile. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo. Alla suddetta percentuale si potrà derogare in presenza di organismi abitativi con numero di alloggi, di superficie utile abitabile (Su) inferiore a 60 mq., pari o superiore al 50% degli alloggi considerati, comunque la Snr non potrà superare l'entità della S. U. di ogni unità abitativa.

Superficie parcheggi (Sp)

Si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti auto coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti; si intendono quindi esclusi dal computo della Sp le aree coperte o scoperte destinate alla viabilità di disimpegno delle diverse unità immobiliari, fra cui la rampa di accesso.

Tale superficie dovrà essere contenuta nel limite del 45% dell'intera superficie Su dell'organismo abitativo e comunque non inferiore a quanto stabilito dalla legge 122/1989

Superficie complessiva (sc) : si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie netta non residenziale e della superficie a parcheggi:

$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$.

Articolo 23. CLAUSOLA AMBIENTALE

I permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione dell'area oggetto del Programma integrato di intervento potranno essere rilasciate/presentate solo dopo la stipula per atto pubblico della presente convenzione e comunque previa verifica di idoneità dei terreni certificata da apposito piano di caratterizzazione ambientale.

Articolo 24. ATTIVITÀ DI MONITORAGGIO CONSEGUENTI ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'operatore si obbliga, con la sottoscrizione del presente atto, a prestare la propria collaborazione in ordine allo svolgimento delle attività di monitoraggio conseguenti alla VAS da effettuarsi nel corso della attuazione del Programma integrato di intervento: In particolare si impegna a sopportarne i relativi costi complessivi, come deliberato dai rispettivi enti preposti al controllo (ARPA, ASL ecc).

Articolo 25. SPESE TASSE E TRASCRIZIONI

2. L'OPERATORE ED IL Comune autorizzano il signor Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione (ivi comprese le spese di frazionamento della ree da cedere nonché le aliquote I.V.A. afferenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria) sono a carico dell'operatore, che chiede tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Articolo 26. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

Le parti mi esonerano della lettura degli allegati.

Schema di Convenzione

Convenzione urbanistica
Programma integrato di intervento ex scatolificio Tassi
Ai sensi dell'art. 93 della L.R. n. 12/2005

L'anno

In Triuggio..... sono presenti...

...COMUNE DI TRIUGGIO

...IMMOBILIARE ONDA SRL

Premesso

- Che l'Operatore è proprietario delle aree site in Comune di Triuggio, via dell'acqua n. 1, della superficie catastale complessiva di mq. 31.199, ed individuate al catasto del comune di triuggio come segue:
catasto terreni:
foglio 29, particelle 7,78,79,80,81,83,84,86,90,91,92,93,94 e 97
foglio 30, mappale 166, bosco ceduo, classe 1 ettari 0.49.40
foglio 30, mappale 168, seminativo, classe 2, ettari 0.07.00
foglio 30, mappale 171, seminativo, classe 2, ettari 0.03.07
foglio 30, mappale 178, seminativo, classe 1, ettari 0.07.05
catasto fabbricati:
foglio 29, mappali 77,79,80,81 sub703, 83 sub. 701, 84,86,90, 91, 92 sub. 703, 93, 94, 97 (graffati), categoria d/7, rendita catastale euro 73.242,00.
Foglio 29, mappale 78, categoria A/4, classe 1, vani 5, rendita catastale euro 18,51;
- Che dette aree sono così classificate nel previgente piano regolatore del Comune di Triuggio:
 - parte in "Zona BS/U di completamento e di ristrutturazione per servizi urbani contraddistinto al n. 3 cerchiato";
 - parte in "Zona E3 agricola boschiva – ambiti boscati";
 - parte in "Zona E2 agricola di tutela ambientale"
 - parte in "Zona R1 di rispetto stradale";
 - parte in zona destinata a sede stradale
 - parte in zona per edifici storici al 1888 e 1930L'ambito in esame è soggetto a piano di recupero denominato P.R.M. 1
- che dette aree sono comprese e classificate nel P.T.C. Parco regionale Valle del Lambro, approvato con DGR n. 7/601 del 28 luglio 2000:
 - parte nel sistema delle aree fluviali e lacustri

- parte nel sistema degli aggregati urbani
 - parte negli insediamenti abitativi
 - parte negli ambienti boscati
 - parte nel sistema degli aggregati urbani – elementi di archeologia industriale
(fatta salva l'imprecisione cartografica rettificata con DGR n. 7/6757 del 9 novembre 2011)
- che dette aree sono destinate dal PTCP vigente della Provincia di Milano :
- parte in ambito di rilevanza paesistica
 - parte in ambito di archeologia industriale
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 6 del 16 febbraio 2006 ha approvato il documento di inquadramento delle politiche urbanistiche (di seguito D.I.P.U.) definendo gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata di intervento sul territorio comunale;
- che le aree di proprietà dell'operatore rientrano tra le aree industriali dismesse o sottoutilizzate
- che è interesse delle parti determinare tempi e modalità per l'esecuzione del programma integrato di intervento
- che è prevista la realizzazione della nuova mensa della scuola elementare di Tregasio, e la riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina
- che l'operatore ha presentato una proposta di programma integrato di intervento ex art. 91 L.R. n. 12/2005 e sue modifiche ed integrazioni relativo alle aree di cui sopra, che è costituito dai seguenti elaborati e documenti allegati alla delibera di approvazione del PII n. 8 del 12.3.2009 :

Tavole

- 01 Inquadramento territoriale – subsistemi territoriali
- 02 Inquadramento territoriale – subsistemi locali
- 03 Inquadramento territoriale – infrastrutture locali
- 04 Analisi destinazioni d'uso
- 05 Inquadramento urbanistico
- 06 Ambito di intervento – stato di fatto
- 07 Rilievo fotografico 1
- 08 Rilievo fotografico 2
- 09 Rilievo fotografico 3
- 10 Rilievo fotografico 4
- 11 Rilievo fotografico 5
- 12 Rilievo fotografico 6
- 12 bis Rilievo fotografico – foto aeree
- 13 Stato di fatto – Piante

- 14 Stato di fatto – Prospetti e viste assonometriche
 - 16 Rilievo terreno – Vincoli urbanistici
 - 17 Planimetria di progetto
 - 18 Planimetria aree a standard
 - 21 Planimetrie interrato
 - 23 Inserimento ambientale – Viste assonometriche – profili
 - 28 Accessibilità disabili
 - 29 Opere di urbanizzazione primaria – reti tecnologiche
 - 30 Opere di urbanizzazione primaria – schema rete fognaria
 - 31 Opere di urbanizzazione primaria – piano interrato: schema rete fognaria
 - 32 Opere di urbanizzazione primaria: progetto illuminazione spazi comuni
 - 33 Opere di urbanizzazione primaria: identificazione aree in cessione
 - 34 Inserimento ambientale: viste assonometriche
 - 35 Opere di urbanizzazione primaria – progetto illuminazione spazi interrati
 - 36 Opere di urbanizzazione primaria schemi parcheggi a raso
 - 37 Opere di urbanizzazione primaria piazza
 - 38 Opere di urbanizzazione secondaria sede Parco Lambro
 - 39 Opere di urbanizzazione secondaria sede Parco Lambro
 - 40 Opere di urbanizzazione secondaria sede Parco Lambro
 - 41 Opere di urbanizzazione secondaria sede Parco Lambro
 - 42 Opere di urbanizzazione secondaria sede Parco Lambro
 - 44 Meccanismo premiale : sovrappasso
 - 1v Estratti planimetrici: fotogrammetrico, p.r.g., catastale
 - 2v Stato di fatto – rilievo quotato
 - 3v Progetto planimetria quotata
 - 4v Progetto – planimetria di sovrapposizione stato di fatto e progetto
 - 5v Progetto – planimetria dei sottoservizi
 - 6v Progetto – planimetria di segnalamento
 - 7v Progetto – sezioni trasversali ala S.P. 135
- allegati
- A Relazione illustrativa
 - C Cronogramma delle opere
 - D Stima dei costi
 - E Schede variante P.R.G.
 - F Valutazione di clima di impatto acustico
 - Fbis Integrazioni di clima di impatto acustico
 - G Rapporto ambientale

- H Documento di sintesi non tecnica
- I Relazione geologica
- L Computi metrici
- M Relazione tecnica opere di urbanizzazione secondaria : Sede Parco Valle Lambro
- N Perizia di stima

- che l'operatore ha presentato una proposta di variante al programma integrato di intervento, che è costituita dai seguenti elaborati e documenti allegati alla delibera di approvazione della variante al PII

Tav	oggetto	Scala	rif. PII vigente
Tav 01 V3	Planivolumetrico	Scala 1:500	TAV. 17
Tav 02 V3	Rappresentazione dei vincoli	Fuori scala	TAV. 18
Tav 03 V3	Planimetria interrato	Scala 1:500	TAV. 21
Tav 04 V3	Azzonamento e dati tecnici	Scala 1:500	
Tav 05 V3	Profili/sezioni ambientali (raffronto P.I.I. vigente – proposta di variante)	Scale 1:500	TAV. 23
Tav 06 V3	Accessibilità disabili	Scala 1:500	TAV. 28
Tav 07 V3	Opere di urbanizzazione primaria: schema reti tecnologiche	Scala 1:500	TAV. 29
Tav 08 V3	Opere di urbanizzazione primaria: schema rete fognaria	Scala 1:500	TAV. 30
Tav 09 V3	Opere di urbanizzazione primaria – piano interrato: schema rete fognaria	Scala 1:500	TAV. 31
Tav 10 V3	Opere di urbanizzazione: identificazione aree in cessione	Scala 1:500	TAV. 33
Tav 11 V3	Inserimento ambientale: viste assonometriche	Scala 1:500	TAV. 34
Tav 12 V3	Opere di urbanizzazione primaria: schema parcheggi a raso	Scala 1:500	TAV. 36
Tav 13 V3	Estratti planimetrici: P.G.T. Vigente e catastale	Fuori scala	TAV. 1V
Tav 14 V3	Stato di fatto: rilievo quotato	Scala 1:500	TAV. 02V
Tav 15 V3	Viste tridimensionali	Fuori scala	
Tav 16 V3	Elementi qualitativi	Fuori scala	

Tav 17 V3	Opere di urbanizzazione primaria: Illuminazione spazi pubblici	Scala 1:500	TAV. 32
Tav 18 V3	Progetto illuminazione interrato	Scala 1:500	TAV. 35
Tav 19 V3	Progetto viabilità	Scale varie	TAV. 6V
Tav 20 V3	Connessione via Dante – via De Gasperi: sottopasso ferroviario	Scale varie	TAV. 6V
Scuola elementare di Tregasio di via Don Colli – progetto nuova mensa			
Tav 01M V3	Planimetria generale, estratto catastale, demolizioni	Scale varie	
Tav 02M V3	Planimetria di progetto - Pianta coperture, pianta piano terra, prospetti, sezioni	Scale varie	
Riqualificazione viabilità cittadina			
Tav 01 V V3	Riqualificazione via Diaz – tratto S. Giuseppe via Puccini	Scale varie	
Tav 02 V V3	Riqualificazione via Diaz – tratto via Garibaldi – via Don Gnocchi	Scale varie	
Tav 03 V V3	Riqualificazione via Diaz – realizzazione nuova rotonda	Scale varie	
Tav 04 V V3	Riqualificazione via Immacolata – via Taverna – tratto via Don Sturzo – via Turati – 1° lotto	Scale varie	
Tav 05 V V3	Riqualificazione via Don Colli – ambito antistante scuole e asilo	Scale varie	
Tav 06 V V3	Riqualificazione via Appiani – via Biffi	Scale varie	
Allegati			
Allegato A V3	Relazione		ALL. A
Allegato B V3	Schema di convenzione		ALL. B
Allegato CV3	Cronoprogramma		ALL. C
Allegato DV3	Stima dei costi delle urbanizzazioni		ALL. D
Allegato MV3	Relazione tecnica e Computo metrico estimativo: - Nuova mensa scuola elementare di Tregasio - Riqualificazione viabilità cittadina		ALL. M
Allegato OV3	Variante al PGT		ALL. O

- che la proposta del programma integrato di intervento di cui alla precedente premessa ha superato favorevolmente l'istruttoria dei competenti uffici del comune
- che le soluzioni compositive adottate nel programma integrato di intervento, ed in particolare le volumetrie dei singoli corpi di fabbrica, verranno valutate dagli uffici del comune in maniera più approfondita prima del rilascio delle eventuali autorizzazioni paesaggistiche e dei titoli abilitativi all'edificazione;
- che a seguito del parere della Soprintendenza di Milano del 13 marzo 2014 prot. n. 1323 BBNN/DR di massima favorevole per quanto riguarda il planivolumetrico e l'assetto viabilistico la stessa Soprintendenza di Milano evidenzia la necessità che *“nelle successive fasi progettuali sia approfondita la definizione di soluzioni tipologiche , compositive e materiche dei nuovi edifici che sappiano confrontarsi e armonizzarsi con gli esempi di archeologia industriale presenti nell'area e con la memoria storica degli stessi”* per tali aspetti nonché per la definizione dei dettagli degli spazi aperti e delle opere di mitigazione e compensazione ogni valutazione sarà eseguita dalla medesima Soprintendenza nella fase di esame dei relativi progetti nell'ambito delle procedure di autorizzazione paesaggistica.
- che il programma integrato di intervento in questione persegue la finalità di riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizia ed ambientale di cui all'art. 87, primo comma , L.R. 12/2005 in quanto prevede:
 - la riqualificazione e riconversione dell'area industriale dismessa, tramite un progetto che ripropone alcuni stilemi dell'edificato esistente (edificato su più livelli, viabilità veicolare prevalentemente interrata, percorsi pedonali privilegiati, ecc...)
 - il recupero, ove possibile, delle preesistenze di interesse storico e architettonico e in particolare il recupero dell'edificio industriale in fregio al fiume Lambro per una sua riutilizzazione ad uso commerciale terziario;
 - la creazione di un luogo di centralità, avente elevata importanza sociale, quale piazza antistante l'edificio recuperato a uso terziario oltre all'individuazione di uno spazio destinato a verde e giochi per i bimbi;
 - la minimizzazione del consumo del suolo, riutilizzando porzione di territorio già edificate;
 - la progettazione di edifici a elevata efficienza energetica per minimizzare l'impatto ambientale e ottimizzare il risparmio energetico
 - la riqualificazione del sito industriale dismesso
- che il programma integrato è altresì caratterizzato dalla presenza di tutti e tre gli elementi di cui all'art. 87, comma secondo, della legge regionale 12/2005 in quanto:
 - e) prevede una pluralità di destinazioni e funzioni – residenziale, terziario, commerciale, e mira alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica dell'area;
 - f) prevede la realizzazione ed il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed in particolare l'adeguamento della viabilità sulla strada provinciale n. 135 con la

formazione di nuovo svincolo con via dell'Acqua, la realizzazione di spazi di sosta in fregio alla via dell'Acqua, di una piazza all'interno del comparto la realizzazione della nuova mensa della scuola elementare di Tregasio, oltre agli interventi di riqualificazione della viabilità cittadina e di riqualificazione urbana:

- g) la cessione in comodato d'uso al comune dell'edificio con fronte sul fiume Lambro per la durata di anni 6 + 6 ad uso culturale e museale.
- h) comporta la ridefinizione del margine urbano dell'edificato di Triuggio;
 - che la proposta di programma integrato di intervento risulta difforme, in parte, dal previgente P.R.G. vigente, così da rendere necessaria la contestuale variante del P.R.G. stesso;
 - che la proposta del programma integrato di intervento comporta altresì variante al D.I.P.U. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 6 del 16 febbraio 2006
 - che gli immobili interessati dal programma integrato di intervento sono compresi nell'ambito del Consorzio Regionale parco Valle del Lambro;
 - che con delibera n. 44 del 15 maggio 2008 la Giunta Comunale ha nominato l'autorità competente per la specifico provvedimento di valutazione ambientale strategica (d'ora innanzi VAS) del programma integrato di intervento in questione nella persona dell'Arch. Ambrogio Erba, responsabile del Settore Gestione Territorio del Comune;
 - che con delibera n. 45 del 15 maggio 2008 la giunta comunale ha deliberato l'avvio sia del procedimento del programma integrato di intervento in oggetto che della procedura di VAS;
 - che con avviso del 19 maggio 2008, pubblicato sul BURL serie Inserzioni e Concorsi n. 22 del 28 maggio 2008, il responsabile del settore Gestione del Territorio del Comune ha avviato il procedimento di redazione del programma integrato di intervento in questione unitamente al procedimento di valutazione ambientale strategica
 - che con delibera n. 49 del 28 maggio 2008, la giunta comunale:
- d) ha dato atto dell'avvio della procedura di VAS del programma integrato di intervento "ex Tassi" in data 15 maggio 2008, con individuazione della autorità procedente e competente;
- e) ha individuato i soggetti e gli Enti competenti da invitare alla conferenza di valutazione
- f) ha deciso di indire la conferenza di valutazione, articolata in almeno due sedute, indicando altresì le modalità di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni;
 - che è stato pubblicato sul sito internet del Comune il documento di orientamento (c.d. scoping);
 - che in data 3 giugno 2008 si è svolta la prima conferenza di valutazione
 - che con avviso del 1 luglio 2008, pubblicato all'albo pretorio comunale e sul sito internet del Comune, il responsabile del settore Gestione del Territorio del Comune ha reso noto che la proposta di programma integrato di intervento in esame, unitamente alla specifica variante urbanistica, al rapporto ambientale e alla sintesi non tecnica sono depositati presso la segreteria comunale in libera visione sino al 31 luglio 2008, con facoltà per gli interessati di presentare suggerimenti e proposte;

- che l'Autorità competente ha espresso parere motivato con provvedimento del 5 novembre 2008;
- che il Consiglio Comunale ha adottato il programma integrato di intervento con contestuale variante parziale del P.R.G. vigente, con deliberazione n. 55 del 9 dicembre 2008, esecutiva ai sensi di legge;
- che sono state adempiute le formalità di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 14 L.R. n. 12/2005 e sue modifiche e integrazioni; alle osservazioni pervenute, sia in ordine al programma integrato di intervento che alla variante al P.R.G. vigente, è stato controdedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 12 marzo 2009, esecutivo a ai sensi di legge;
- che è stata acquisita la verifica provinciale di compatibilità di cui all'art. 13, comma 5, L.R. 12/2005 e sue modifiche e integrazioni;
- che il programma integrato di intervento e la variante parziale del P.R.G. vigente sono stati approvati, in via definitiva, con la suddetta deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 12 marzo 2009 con la conseguente pubblicazione sul B.U.R.L. n. 13 serie inserzioni e concorsi del giorno 1 aprile 2009;
- che in data è stata presentata la proposta di variante al suddetto P.I.I.;

**tutto ciò premesso
i predetti componenti, nelle loro rispettive qualità,
convengono quanto appresso.**

Articolo 1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse, gli elaborati e i documenti elencati nelle premesse stesse e nei successivi articoli fanno parte integrante della presente convenzione, anche al fine della sua corretta interpretazione.

Il Comune e l'operatore, in pieno accordo, stabiliscono che le tavole e gli allegati elencati in premessa, quali atti pubblici e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Articolo 2. ESECUZIONE DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

1.- L'operatore si impegna a dare esecuzione al programma integrato di intervento, adempiendo a tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione, nei modi e nei termini previsti in essa e nei documenti ed elaborati richiamati, nonché nel rispetto delle prescrizioni e nelle previsioni tutte del programma integrato di intervento, del P.R.G., delle disposizioni di legge e di regolamento (statali e regionali) vigenti in materia.

2.- Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 14 L.R. 12/2005, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planimetriche e volumetriche, con i volumi

contenuti nell'indicata area di galleggiamento, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale.

Articolo 3. OGGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1.- L'operatore si impegna a dare attuazione al programma integrato di intervento realizzando, nelle aree meglio descritte in premessa, interventi edilizi per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 15.964,08 con le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale per una s.l.p. complessiva di mq. 14.043,45 di cui 2.110,00 mq. di edilizia residenziale convenzionata in conformità a quanto previsto dall'art. 5, punto 9, comma 1, del documento di inquadramento approvato dal COMUNE;
- terziario – commerciale per una s.l.p. di mq. 1.084,78 + 835,85 (ex sede Parco Valle Lambro) tot. 1.920,63 mq;
- infrastrutture di interesse pubblico da cedere all'amministrazione per una superficie come indicata nel successivo articolo 4 e da asservire ad uso pubblico come indicata nel successivo articolo 5.

2.- L'esecuzione degli interventi edilizi nonché delle opere di urbanizzazione potrà avvenire dietro presentazione da parte dell'operatore di D.I.A. o permesso di costruire. La collocazione degli edifici privati deve essere compresa nell'ambito della linea di galleggiamento. La collocazione dei percorsi pedonali, dei parcheggi a raso e dei parcheggi standard, asserviti all'uso pubblico deve essere compresa nell'ambito del perimetro di programma Integrato di intervento, mantenendone inalterata la superficie prevista nella tavola 10V3.

3.- L'esecuzione degli interventi edilizi, nonché delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per lotti funzionali e per fasi temporali successive, meglio definite con il programma temporale degli interventi, entro 10 anni dalla data di approvazione definitiva del Programma integrato di intervento

4.- Decorso un anno dalla definitiva approvazione della variante al programma integrato di intervento senza che sia stata sottoscritta dagli operatori privati la presente convenzione di variante, il sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al programma integrato di intervento; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza ~~del~~ della variante al programma medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.

Articolo 4. CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.- In relazione al disposto dell'art. 28, comma 5, L. 1150 del 1942 e degli artt. 46 e 90 L.R. n. 12/2005 e sue modifiche ed integrazioni, l'operatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune la proprietà superficiale delle aree di cui appresso:

a) area di complessivi mq. 1.250,00 destinata alla realizzazione degli interventi di adeguamento della sede stradale di via dell'acqua come individuata con tinta rossa nella tav. 10V3

b) area di complessivi mq. 2.498,71, come individuata con tinta blu e verde scuro nella tav. ~~33~~-10V3

2.- Le predette aree saranno cedute al Comune liberi da pesi, vincoli, ipoteche, liti pendenti e trascrizioni pregiudizievoli, entro tre mesi dall'avvenuto positivo collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere, fermo restando sino a quel momento l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree di cui sopra e delle opere che sulla stessa verranno realizzate sino alla loro consegna al Comune. La consegna delle opere realizzate dall'Operatore al Comune avrà luogo contestualmente alla stipula dell'atto di cessione delle aree.

Articolo 5. AREE A STANDARD: ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO E MONETIZZAZIONI

1. In relazione al disposto dell'art. 28, comma 5, L. 1150 del 1942 e degli artt. 46 e 90 L.P. n. 12/2005 e sue modifiche ed integrazioni, l'Operatore si impegna ad asservire a titolo gratuito e perpetuo a favore del Comune, a titolo di standard, aree aventi una superficie catastale complessiva di ~~7.204,34~~ 5806,63 mq., e precisamente:

a) ad asservire ad uso pubblico il parcheggio interrato, individuato nella tav. 10V3 in tinta gialla, tinta blu e tinta grigio scuro, indotto dall'intervento con destinazione terziario - direzionale, commerciale e residenziale, avente una superficie complessiva di mq. 1.963,63

b) ad asservire ad uso pubblico i percorsi pedonali, individuati in tinta beige nella tav. 10V3 sopra richiamata, aventi una superficie di mq. 1.300,00 finalizzata a garantire l'accesso al pubblico alla piazza e il collegamento tra le varie funzioni previste all'interno del Programma integrato di intervento.

c) ad asservire ad uso pubblico gli spazi a parcheggio a raso, individuati con tinta azzurra nella tavola n. ~~33~~ 10V3 del programma integrato di intervento, aventi una superficie pari a mq. 800,00.

d) ad asservire ad uso pubblico le aree della superficie complessiva di mq 900,00 destinate a spazi di manovra dei parcheggi pubblici di superficie e di accesso alla prevista piazza, individuata con colore grigio chiaro nella tavola 10V3

e) ad asservire ad uso pubblico le aree a verde della superficie complessiva di mq. 843,00 individuate con colore verde chiaro nella tavola 10V3

Le predette aree verranno meglio definite nel progetto esecutivo, che dovrà unicamente mantenere inalterata la superficie complessiva sopra indicata.

2.- L'atto di asservimento, con la previsione della manutenzione sia ordinaria che straordinaria a carico dell'operatore e/o suoi aventi causa, sarà stipulato entro tre mesi dall'avvenuto collaudo positivo delle opere, a spese dell'operatore.

3.- Poiché la superficie delle aree oggetto di asservimento è inferiore alla quantità di aree da destinare a standard, l'operatore è tenuto a corrispondere al Comune a titolo di monetizzazione della superficie a standard non ceduta, la somma di € 441.296,28 (76,00 euro/mq. x mq. 5.806,53).

4.- Il valore di euro 76,00/mq è stato determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 5, punto 7, del D.I.P.U., somma che il Comune si impegna ad impiegare esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel PRG o nel futuro piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici.

5.- Dall'importo di euro 441.296,28 da corrispondere a titolo di monetizzazione delle aree a standard non cedute, come sopra determinato, andrà detratto, in conformità a quanto previsto dall'art. 5, punto 6 del D.I.P.U., l'importo di € 345.000 di parte dei costi delle opere di urbanizzazione secondaria attenenti la realizzazione della nuova mensa della scuola di Tregasio.

6.- L'importo definitivo che l'operatore è tenuto a versare al Comune contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, risulterà dall'applicazione del successivo articolo 10.

7.- L'operatore si obbliga, qualora il Comune lo richieda e comunque entro cinque anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, a cedere gratuitamente una parte della ripa da meglio identificare all'interno del perimetro attuale di proprietà.

8) .- L'operatore si obbliga, oltre a quanto previsto ai punti precedenti del presente articolo, a sostenere tutti gli oneri notarili, catastali e di tasse, nessuno escluso, connessi alla cessione al Comune delle aree messe a disposizione dal Comune stesso, necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal programma

Articolo 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.- L'operatore si impegna a far realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- adeguamento della viabilità sulla strada provinciale n. 135 con formazione di nuovo svincolo con via dell'acqua;
- realizzazione di reti tecnologiche: rete gas metano, rete di distribuzione idrica, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica;
- viabilità veicolare con realizzazione di spazi di sosta in fregio alla via dell'acqua, di spazi di sosta a raso interni al perimetro del programma integrato di intervento completa di segnaletica orizzontale e verticale;
- viabilità completa di marciapiedi e segnaletica;
- spazi adibiti a verde attrezzato in completamento dei parcheggi di cui al precedente punto;
- rete e impianti di illuminazione pubblica;
- rete fognaria suddivisa per tipologia di reflui, acque meteoriche, acque nere, entrambe recapitate in collettore comunale o consortile, con tubazioni a tenuta per presenza di pozzo acquedotto, impianto completo di caditoie, pozzetti disoleatori, pozzetti di ispezione e prelievo, sifone firenze;
- realizzazione di piazza interna e spazi a verde e attrezzati per il gioco.

2.- Le opere di cui sopra saranno realizzate a perfetta regola d'arte ed in conformità ai progetti esecutivi che saranno predisposti a esclusiva cura e spese dell'operatore, entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione.

3.- L'operatore si impegna a realizzare, a proprie esclusive cure e spese, i progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune.

4.- Le estensioni delle rete dei servizi verranno definiti con gli enti competenti ed eventuali scostamenti tra il preventivato e l'effettiva richiesta degli enti rimarranno a carico dell'Operatore.

5.- L'Operatore, infine, si obbliga ad eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la scala di collegamento fra il ponte del fiume Lambro e la nuova piazza, individuata nella tavola 01 V3 del Programma integrato di intervento.

Articolo 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E DI RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' E SISTEMAZIONI URBANE

1) L'operatore si impegna con la sottoscrizione del presente atto ad eseguire le seguenti opere:

a) realizzazione della nuova mensa della scuola elementare di Tregasio

c) riqualificazioni della viabilità e sistemazioni urbane :

- Rotatoria viabilistica di via Diaz
- riqualificazione via Diaz
- riqualificazione via Don Colli ambito antistante scuole – asilo
- riqualificazione via Immacolata - Taverna
- riqualificazione via Appiani - via A. Biffi

secondo il progetto e il cronoprogramma allegati alla proposta di variante al P.I.I.

L'Amministrazione Comunale si riserva in sede di sviluppo dei relativi progetti esecutivi di indicare ulteriori tratti di viabilità cittadina oggetto di riqualificazione.

2) L'operatore, infine, a titolo di "meccanismo premiale", si obbliga a progettare e a realizzare un sottopasso pedonale alla linea ferroviaria Monza – Molteno in prossimità della stazione ferroviaria oltre al completamento e riqualificazione del percorso pedonale di collegamento tra l'ambito di trasformazione previsto dal PII e l'esistente stazione ferroviaria. Il progetto sarà predisposto a cura e spese dell'operatore, il quale si obbliga altresì ad apportare al medesimo tutte le variazioni che gli enti preposti dovessero richiedere.

3) Il Comune si obbliga a richiedere le autorizzazioni necessarie a seguire l'iter burocratico, mentre l'operatore eseguirà l'opera entro 36 mesi dalla intervenuta autorizzazione.

4) Nell'ipotesi in cui il Comune non ottenga le autorizzazioni per l'esecuzione dell'opera entro 36 mesi dalla richiesta agli enti preposti, l'obbligo previsto dal precedente paragrafo ~~cinque~~ ^{quattro} è a carico dell'operatore dovrà intendersi risolto. Lo stesso dovrà comunque indagare e verificare la possibilità di una soluzione alternativa idonea a raggiungere l'obiettivo prefissato dall'Amministrazione Comunale con l'identificazione dell'opera di cui sopra ad un costo non superiore a quanto previsto nella relazione tecnica allegata al programma integrato di intervento.

5.- In relazione al disposto di cui all'art. 122, comma 8, D. Lgs. N. 163/2006 la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria, qualificabile a tutti gli effetti come appalti pubblici di lavori, dovranno necessariamente essere affidati dall'operatore, che agisce in veste di stazione appaltante per espresso mandato conferitogli dal Comune di Triuggio mediante la sottoscrizione della presente convenzione, ad impresa/e in possesso dei requisiti prescritti dal D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e dall'art. 3 del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 ed individuata/e con le procedure di cui all'art. 57, comma 6, del medesimo D.Lgs e sue modifiche e integrazioni.

L'operatore agirà, con riserva di valorizzazione in misura reale e/o con eventuali benefici conseguiti in fase di gara a favore dell'operatore stesso, ferme rimanendo le garanzie in ordine al limite finanziario connesso agli oneri di urbanizzazione comunali."

6.- L'Operatore si impegna a consegnare, prima dell'inizio dei lavori, al Comune:

a) polizza di assicurazione, a prima richiesta, che copra i danni che dovesse subire il Comune in conseguenza del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori suddetti e contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei medesimi lavori, con massimali non inferiori a € 500.000,00 con decorrenza dalla data di inizio lavori sino alla data di emissione del certificato provvisorio del certificato di regolare esecuzione.

b) la documentazione comprovante lo svolgimento della procedura di cui all'art. 57 comma 6 soprarichiamata, ed in particolare l'elenco dei soggetti invitati, il verbale delle operazioni di gara, e il

soggetto aggiudicatario con la dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione ex art. 40 del D. Lgs N. 163/2006 e 3 del DPR 34/2000.

ARTICOLO 7 BIS CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO AL COMUNE DELL'IMMOBILE CON FRONTE LUNGO IL FIUME LAMBRO

L'operatore si impegna a concedere in comodato d'uso gratuito al Comune per la durata di anni sei più altri sei anni, l'immobile di due piani fuori terra, con fronte lungo il corso del Fiume Lambro, individuato al catasto del Comune di Triuggio al FG. 29 mapp. 78.

L'immobile verrà destinato ad attività culturali e museali, esso sarà consegnato al Comune in buono stato manutentivo, a tutti gli effetti agibile e corredato di tutte le certificazioni relative all'abitabilità dello stesso.

Articolo 8. ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.- L'importo degli oneri di urbanizzazione ex art. 44 della L.R. 12/2005 è così determinato:

- Oneri di urbanizzazione primaria (tab. E relazione allegata al programma integrato di intervento) :

per la residenza : 9,00 euro /mc. 42.130,35 = euro 379.173,12

per il terziario /commerciale in ristrutturazione : 40,50 euro/mq. 1.642,18 = euro 66.508,29

per il commercio: 81,10 euro/mq. 278,45 = euro-22.582,37

- Oneri di urbanizzazione secondaria (tab. E relazione allegata al programma integrato di intervento) :

per la residenza : 10,20 euro /mc. 42.130,35 = euro 429.729,54

per il terziario – commerciale in ristrutturazione : 20,90 euro/mq. 1.642,18 = euro -34.321,56

per il commercio: 41,90 euro/mq. 278,45 = euro 11.667,09

totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria € 943.981,99

2. – poiché si prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il cui costo complessivo pari a € 2.896.326,54 + euro 1.520.000,00 (tab. Q relazione allegata al programma integrato di intervento) è superiore a quello complessivo degli oneri stessi come sopra determinato, si conviene che l'operatore nulla dovrà al Comune a tale titolo.

Articolo 9. COSTO DI COSTRUZIONE

1.- Il contributo commisurato al costo di costruzione dovuto dall'Operatore è pari, ad oggi, ai fini del calcolo del contributo aggiuntivo di cui al successivo articolo 10, in euro 680.409,48 (tab. F relazione allegata al Programma integrato di intervento)

2.- Lo stesso sarà determinato, in via definitiva, al momento del rilascio dei permessi di costruire o della presentazione delle D.I.A. per l'esecuzione delle opere private e sarà corrisposto nei termini e con le garanzie previsti dalla disciplina allora vigente.

Articolo 10. CONTRIBUTO AGGIUNTIVO

1.- L'Operatore ha corrisposto al Comune il contributo aggiuntivo previsto dall'art. 5, punti 6, 7 e 8 del D.I.P.U. pari al 25% degli importi così come riportati nella relazione tecnica.

Poiché l'operatore ha versato la somma di euro 600.000,00, eccedente l'importo previsto di euro 596.398,66, si conviene che la differenza pari a euro 3.601,34 venga computata come anticipo degli oneri concessori che saranno dovuti dall'operatore in relazione alla prima pratica edilizia che verrà rilasciata dal Comune di Triuggio relativa al Programma Integrato di Intervento.

L'incremento di 9.808,04 del suddetto contributo, indotto dal cambio d'uso da terziario per sede parco a terziario privato, concorre alla definizione degli oneri compensati dal costo delle opere di urbanizzazione.

Articolo 11. TEMPI DI CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1.- Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard aggiuntivo di cui ai precedenti artt. 6 e 7 della presente convenzione dovranno essere integralmente ultimate entro e non oltre 5 anni dalla stipulazione della presente convenzione, indipendentemente dalle opere private effettivamente costruite e dalla loro consistenza e comunque entro e non oltre 10 anni dalla data di approvazione del PII

2.- I lavori relativi alla realizzazione della mensa della scuola di Tregasio e della viabilità cittadina di cui all'art. 7 della convenzione dovranno invece essere realizzati e ultimati entro e non oltre 36 mesi dalla aggiudicazione dei lavori.

Subordinatamente alla autorizzazione degli entri preposti e alla data di approvazione definitiva della presente variante al PII l'operatore si impegna ad avviare i lavori relativi alla realizzazione di un'opera pubblica di urbanizzazione prevista dal presente PII, indicata dall'Amministrazione Comunale, entro il mese di Giugno 2015 e a concludere gli stessi lavori entro Settembre 2015

3.- L'operatore disporrà, con riferimento alle opere ultimate, la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-contabile, per stralci funzionali, nominando il collaudatore in corso d'opera, operazioni che il Comune si impegna a controllare attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale. Le operazioni di collaudo dovranno comunque essere concluse entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, certificata dal Direttore dei Lavori.

4.- Non appena positivamente concluso il collaudo, l'Operatore si impegna a trasferire al Comune il possesso delle aree e delle opere sullo stesso eseguite; di detto trasferimento sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle opere realizzate.

5.- I termini di cui ai precedenti commi 1 e 2 sono considerati come essenziali, nell'interesse del Comune di Triuggio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1457 del codice civile.

6.- In caso di inadempimento dell'operatore, il Comune potrà eseguire la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dello standard aggiuntivo in sostituzione ed a spese dell'operatore. In tal caso il Comune dovrà assegnare con diffida e messa in mora inviata con

raccomandata con r.r. un termine di 40 giorni affinché provveda direttamente, effettuando, in caso di ulteriore inadempienza, la presa di possesso del cantiere ed avviando le procedure per il completamento delle opere previa escussione della fideiussione di cui al successivo articolo 12. In ogni caso l'operatore dovrà rimborsare al Comune le spese relative all'aggiudicazione dei lavori a terzi e tutte le altre spese non coperte dalla garanzia fideiussoria.

Articolo 12. FIDEIUSSIONE.

1.- A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, l'operatore costituisce le seguenti cauzioni:

a) per l'importo di euro 5.075.962,36 mediante consegna, da parte dell'operatore al Comune, all'atto della stipula della presente convenzione, di polizza fideiussoria assicurativa a prima richiesta, rilasciata da Allianz S.p.A. n. 067126555 in data 2 novembre 2009 e relativa appendice di dichiarazione a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard aggiuntivo di cui agli articoli 6 e 7 della presente convenzione.

2.- L'importo delle polizze fideiussorie di cui al precedente comma 1, che non prevedono nessun particolare onere a carico del Comune se non quella di attestare l'inadempienza che rende necessaria l'escussione del garante, potrà con formale preventivo consenso espresso dal Comune – essere ridotto in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute, sempre che l'importo – valutato all'attualità – delle somme relative alle obbligazioni ancora da adempiere risulti garantito. La suddetta fideiussione prevede il tacito rinnovo automatico sino alla data di collaudo provvisorio.

3.- La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Articolo 13. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGI CONVENZIONALI

1.- Gli aventi causa a qualsiasi titolo dell'Operatore saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

2.- L'operatore, comunque, si obbliga a introdurre negli eventuali atti di trasferimento a terzi della proprietà dei beni oggetto della presente convenzione, un espresso richiamo alla convenzione stessa e la previsione dell'impegno della parte acquirente di adempiere le obbligazioni di cui alla convenzione medesima.

3.- Le proprietà acquisite dal Comune, diverse da quelle cedute per le urbanizzazioni, per effetti della stipula della presente convenzione, entreranno a far parte del futuro supercondominio "Ex scatolificio Tassi". Il Comune risponderà pro quota delle spese per la manutenzione dell'intero comparto.

Articolo 14. VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

- 1.- La presente convenzione ha validità decennale a partire dalla data di approvazione del PII
2. – Trascorso detto termine, i fabbricati privati eventualmente non ancora (in tutto od in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria siano state ultimate e favorevolmente collaudate, che le costruzioni rispettino le previsioni del Programma Integrato di Intervento e che lo stesso sia conforme alla disciplina urbanistico-edilizia e a tutte le disposizioni al tempo vigenti in materia. Ferma restando la quantità delle aree asservite, l'operatore potrà modificare la destinazione degli immobili secondo le destinazioni d'uso indicate nell'art. 9.1. a) delle N.T.A. del P.R.G.

Articolo 15. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO E DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI

1.- L'intervento relativamente all'edilizia convenzionata, espressamente previsto dal Programma integrato di Intervento, oltre a quanto specificato nella relazione tecnica illustrativa alla quale si rimanda, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- l'edificio sarà definito da una superficie complessiva, composta secondo le norme vigenti, da:
- superficie utile (S.U.) non superiore a 95 mq. per alloggio;
- superficie non residenziale (S.N.R.) contenuta entro il 45% della S.U. complessiva dell'organismo abitativo;
- superficie a parcheggio (Sp) contenuta entro il 45% della S.U. complessiva dell'organismo abitativo e comunque non inferiore a quanto stabilito ai sensi della legge 122/1989 (1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione).

- La superficie complessiva è così calcolata:

$$S_c = S_U + 60\% (S_{nr} + S_p)$$

Per superficie a parcheggio si intende la superficie da destinare a autorimesse o posti auto coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti; si intendono quindi esclusi dal computo della Sp le aree coperte o scoperte destinate alla viabilità di disimpegno delle diverse unità immobiliari, fra cui la rampa di accesso.

Tale superficie dovrà essere contenuta nel limite del 45% dell'intera superficie Su dell'organismo abitativo e comunque non inferiore a quanto stabilito dalla legge 122/1989.

2.- Nel progetto edilizio dovranno risultare, per ciascun tipo di unità abitativa, l'esatto numero dei vani e la quantificazione delle superfici utili, residenziale, non residenziale e complessiva.

Articolo 16. PREZZI DI PRIMA CESSIONE

1.- Il prezzo di vendita è determinato in euro/mq. 1.550,00 di superficie complessiva.

2.- Tale valore potrà variare nei modi seguenti:

- incremento fino al 10% per particolare morfologia dell'area, caratterizzata da soluzioni tecniche tecnologiche onerose sotto il profilo esecutivo.

- incremento del 5% nel caso di dimostrata e documentata applicazione di tecniche di bio-edilizia e di bio-architettura relativo all'impiego di materiali naturali e tecniche costruttive particolari;
 - incremento fino al 5% nel caso di installazione di impianti di recupero dell'energia solare per i consumi domestici e di impianti di cogenerazione: tale incremento è applicabile quando viene offerto un miglioramento prestazionale pari o superiore al 10% di quanto richiesto dalla normativa in vigore. Tale incremento dovrà essere certificato nei modi previsti dalle disposizioni di legge in vigore: la mancata certificazione comporta la decadenza dell'incremento energetico, fatta salva e impregiudicata ogni azione civile da parte dell'assegnatario degli alloggi. Sono fra loro cumulabili i predetti incrementi. Sarà facoltà dell'operatore variare il prezzo di vendita in funzione delle scelte progettuali qualora queste rispondessero agli incrementi previsti ai punti precedenti.
- 3.- Il canone iniziale di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,6% (tre virgola sei per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio come determinato dalla presente convenzione.

Articolo 17. REVISIONE DEI PREZZI DI PRIMA CESSIONE

1.- Può essere sottoposta a revisione dei prezzi la sola quota del costo di costruzione con le seguenti modalità:

la quota revisionale del prezzo di vendita può essere aggiornata per il periodo che va dal mese di inizio lavori a quello di ultimazione dei lavori applicando la seguente formula :

$$Q_f = Q_i (1 + 0,5 \times \frac{Q_f - I_i}{I_f})$$

Dove:

I_f = Indice ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione lavori;

I_i = lo stesso indice alla data di inizio lavori;

Q_f = valore finale della quota revisionale

Q_i = valore iniziale della quota revisionale alla data di inizio lavori.

Articolo 18. TRASFERIMENTI

1.- Il prezzo di prima cessione può essere rivalutato per il tempo che intercorre dalla prima compravendita (oppure dalla prima assegnazione) degli alloggi per tutta la durata della convenzione.

2.- La revisione del prezzo massimo di cessione per i trasferimenti successivi della proprietà è da effettuarsi tenendo conto di :

a) incrementi dei costi di costruzione : le rivalutazioni dei prezzi di prima cessione per i successivi passaggi di proprietà saranno calcolate applicando a tali prezzi la variazione degli indici Istat dei costi di costruzione.

b) vetusta degli alloggi: si applica un coefficiente di degrado per ogni anno intercorrenti dal 6° anno successivo a quello di ultimazione dei lavori pari all'1% (uno per cento) per ogni anno. In caso di

esecuzione dei lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'alloggio si assume come anno di costruzione l'anno di ultimazione dei suddetti lavori.

3.- Copia dei singoli atti di trascrizione delle compravendite effettuate dovranno essere trasmessi, entro sei mesi dal trasferimento al Comune.

4.- Il canone di locazione, che potrà essere revisionato secondo scadenze biennali, si aggiornerà applicando la seguente formula:

$$Cr = C1 \times I2/I1$$

Dove

Cr = canone revisionato;

C1 = canone iniziale di cui al primo comma;

I1 = indice Istat del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione

I2 = indice Istat del costo di costruzione noto alla data della revisione

5.- L'operatore ha l'obbligo di inserire nell'atto di compravendita e nei successivi atti di trasferimento la dichiarazione degli acquirenti del possesso dei requisiti soggettivi previsti dal regolamento nonché le seguenti clausole:

a) l'alloggio e i suoi accessori, oggetto di compravendita, non potranno essere ceduti, ad alcun titolo, per un periodo di tempo di cinque anni dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita salvo casi di documentata e comprovata necessità accertati dalla Giunta Comunale; in questi casi potranno essere ceduti ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 12;

b) dopo il suddetto periodo di cinque anni, e per un periodo di ulteriori quindici anni, l'alloggio, e i suoi accessori, potranno essere ceduti, solo ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 19;

c) trascorso il suddetto limite di venti anni il concessionario o chi ne avrà titolo sarà sollevato dagli obblighi qui convenuti e potrà cedere gli alloggi a libero mercato;

d) l'alloggio e suoi accessori potranno essere dati in locazione per un periodo di 20 anni solo ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 19;

e) la dichiarazione dell'acquirente, da inserire anche nella nota di trascrizione, di conoscere ed accettare gli obblighi e i requisiti definiti dalla convenzione di cui all'art. 6 del REGOLAMENTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA del Comune di Triuggio.

Articolo 19. REQUISITI SOGGETTIVI DELL'UTILIZZATORE

1.- Gli acquirenti degli alloggi devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea oppure avere la cittadinanza in uno stato non appartenente all'Unione Europea purché regolarmente soggiornante in uno stato dell'Unione Europea;

b) avere residenza anagrafica o svolgere attività lavorativa nel territorio della Regione Lombardia da almeno cinque anni continuativi per il periodo immediatamente precedente alla data di assegnazione

dell'alloggio e, limitatamente alla quota del 60% degli assegnatari e solo per un periodo di anni uno dal rilascio del titolo abilitativo edilizio, avere residenza anagrafica nel Comune di Triuggio o svolgervi attività lavorativa da almeno tre anni. Decorso tale periodo si applicheranno i criteri di cui al primo paragrafo del presente punto b).

Sono fatte salve le disposizioni speciali che derogano in maniera espressa al requisito della residenza anagrafica.

c) non essere titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale e all'estero. A tal fine è da considerarsi adeguato l'alloggio che presenta le caratteristiche così definite:

. superficie convenzionale complessiva (superficie utile maggiorata del 20% delle aree accessorie e servizi) nelle seguenti proporzioni:

per 1 o 2 persone: mq. 45 + mq. 9 = mq. 54

per 3 o 4 persone: mq. 60 + mq. 12 = mq. 72

per 5 o 6 persone: mq. 75 + mq. 15 = mq. 90

per 7 o più persone: mq. 95 + mq. 19 = mq. 114;

d) non avere ottenuto l'assegnazione di proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o con concorso o contributo o con il finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dello Stato o di altro ente pubblico;

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quanto stabilito dalla Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. 28 giugno 1999 n. 6/43922 e successivi aggiornamenti annuali per l'accesso all'edilizia agevolata.

Qualora tale limite non fosse aggiornato da più di un anno, verrà incrementato di una percentuale pari all'aumento del costo della vita, secondo gli indici ISTAT.

2.- tali requisiti, eccetto il punto b), devono essere posseduti anche dal coniuge convivente e non separato legalmente, purché la stabile convivenza con l'acquirente o l'assegnatario duri da almeno un anno prima dalla data di presentazione della domanda e sia dimostrata nelle forme di legge, o dal convivente, secondo quanto stabilito dall'art. 2 del regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1, e successive modificazioni.

3.- Nel caso in cui gli acquirenti siano nubendi o futuri conviventi, i requisiti soggettivi previsti nel presente articolo alle lettere a), c), d) ed e) devono essere posseduti e dichiarati da entrambi, mentre il requisito di cui alla lettera b) è sufficiente che sussista per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

4.- nell'ipotesi che uno degli acquirenti non abbia reddito proprio viene attribuito allo stesso il reddito medio familiare di provenienza.

5.- L'operatore si impegna a fornire al Comune, antecedentemente alla prima consegna degli alloggi stessi, i documenti comprovanti che gli acquirenti hanno i requisiti sopra elencati (e le eventuali idonee

integrazioni richieste dal Comune) sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli.

Articolo 20. LOCAZIONE

1.- la locazione sarà conforme alla legislazione vigente in materia.

2.- Nei contratti di locazione, tra l'altro, dovranno essere inserite clausole nelle quali il conduttore dichiarerà:

- di possedere i requisiti di cui all'art. 19 della presente convenzione;
- di impegnarsi nel caso di perdita dei suddetti requisiti nel corso della locazione, a comunicarlo mediante raccomandata al locatore entro 6 (sei) mesi dalla data di perdita dei requisiti, nonché a lasciare libero l'immobile alla prima scadenza contrattuale;
- di impegnarsi a non sublocare in nessun caso l'immobile o parte di esso e a non darlo in comodato;
- di confermare, per iscritto, ad ogni eventuale richiesta di rinnovo di locazione, la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 19 della presente convenzione.

Articolo 21. SANZIONI

1.- Fatte salve le sanzioni di origine amministrativa e penale in materia edilizia, sono determinate le seguenti sanzioni in caso di inosservanza dei termini e delle disposizioni previste dalla presente convenzione:

- patti locativi in deroga: si applica l'adeguamento dei canoni, con effetto retroattivo e restituzione agli aventi diritto delle somme riscosse in più, nonché una sanzione a carico del locatore, pari al valore del canone di un anno;
- mancato rispetto dei requisiti degli assegnatari: è prevista una sanzione pari al 20% del prezzo di cessione dell'unità assegnata, da applicarsi nell'identica misura sia al concessionario sia all'assegnatario, nonché il versamento, a carico del concessionario della quota del contributo del costo di costruzione aumentata del 100%.
- mancata certificazione di cui al punto n. 2 del regolamento PA-EP: comporta la decadenza dell'incremento energetico, fatta salva e impregiudicata ogni azione civile da parte dell'acquirente dell'alloggio.

2.- La sanzione sarà applicata entro 60 giorni dopo la messa in mora con lettera raccomandata da parte del Comune.

Articolo 22. DEFINIZIONI PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA

Superficie utile abitabile (Su)

Si intende la superficie utile del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

Superficie netta non residenziale (Snr)

Si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantinole e soffitti e di quello di pertinenza dell'organismo abitativo quali androne di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, misurati al netto di muri perimetrali e di quelli interni.

Tale superficie non residenziale (Snr) dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie abitabile. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo. Alla suddetta percentuale si potrà derogare in presenza di organismi abitativi con numero di alloggi, di superficie utile abitabile (Su) inferiore a 60 mq., pari o superiore al 50% degli alloggi considerati, comunque la Snr non potrà superare l'entità della S. U. di ogni unità abitativa.

Superficie parcheggi (Sp)

Si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti auto coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti; si intendono quindi esclusi dal computo della Sp le aree coperte o scoperte destinate alla viabilità di disimpegno delle diverse unità immobiliari, fra cui la rampa di accesso.

Tale superficie dovrà essere contenuta nel limite del 45% dell'intera superficie Su dell'organismo abitativo e comunque non inferiore a quanto stabilito dalla legge 122/1989

Superficie complessiva (sc) : si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie netta non residenziale e della superficie a parcheggi:

$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$.

Articolo 23. CLAUSOLA AMBIENTALE

I permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione dell'area oggetto del Programma integrato di intervento potranno essere rilasciate/presentate solo dopo la stipula per atto pubblico della presente convenzione e comunque previa verifica di idoneità dei terreni certificata da apposito piano di caratterizzazione ambientale.

Articolo 24. ATTIVITÀ DI MONITORAGGIO CONSEGUENTI ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'operatore si obbliga, con la sottoscrizione del presente atto, a prestare la propria collaborazione in ordine allo svolgimento delle attività di monitoraggio conseguenti alla VAS da effettuarsi nel corso della attuazione del Programma integrato di intervento: In particolare si impegna a sopportarne i relativi costi complessivi, come deliberato dai rispettivi enti preposti al controllo (ARPA, ASL ecc).

Articolo 25. SPESE TASSE E TRASCRIZIONI

2. L'OPERATORE ED IL Comune autorizzano il signor Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione (ivi comprese le spese di frazionamento della ree da cedere nonché le aliquote I.V.A. afferenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria) sono a carico dell'operatore, che chiede tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Articolo 26. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

Le parti mi esonerano della lettura degli allegati.