

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

## SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

### PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT VIGENTE DI VIA ALBANIA – PA N. 7/2019

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... nella casa comunale di Somma Lombardo (VA), davanti a me dott. .... notaio in ..... iscritto nel Ruolo del collegio notarile di ..... e senza l'assistenza di testimoni avendovi i comparenti rinunciato in comune accordo

### SONO PRESENTI

Da una parte:

..... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica presso la casa comunale la quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile Settore Pianificazione del Comune Somma Lombardo, con sede in piazza Vittorio Veneto n. 2, Codice Fiscale 00280840125, in seguito chiamato nel presente atto "Comune" che agisce ai sensi degli artt. 107 e 109 del D. Lgs n. 267 del 18.08.2000 per l'attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. .... (approvazione del Piano Attuativo), esecutiva ai sensi di legge che a quest'atto si allega in copia conforme sotto la lettera "A";

e dall'altra parte:

- Sig.ra IOLE FRANCA JAMETTI nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società **JAMETTI A. & C. Srl.**, con sede in 21019 Somma Lombardo, Via Albania 60, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Varese numero 001899000129.

La Sig.ra Jole Franca Jametti, nata \_\_\_\_\_, domiciliata presso la società di cui sopra, interviene nella sua qualità di Amministratore delegato, munita dei necessari poteri, ad esso conferiti con atto del \_\_\_\_\_

- Ing. GIANENRICO NEGRI nella qualità di Amministratore Unico della Società **AIKODE Srl.**, con sede in 20123 Milano, Via Carroccio 8, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi numero 03460290962.

L'ingegner Gianenrico Negri, nato a \_\_\_\_\_, domiciliato presso la società di cui sopra, interviene nella sua qualità Amministratore Unico, munito dei necessari poteri, in forza di Statuto;

- Sig. ROBERTO PERUZZOTTI nella qualità di Amministratore Unico della società **BRENNERO Srl.**, con sede in 20121 Milano, Via Filippo Turati 28, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi numero 11262740159.

Il signor Roberto Peruzzotti \_\_\_\_\_, domiciliato presso la società di cui sopra, interviene nella sua qualità Amministratore Unico, munito dei necessari poteri, in forza di Statuto;

- Sig. \_\_\_\_\_ nella qualità di procuratore speciale della società **LIDL ITALIA S.r.l.**, con sede in 37040 Arcole (VR), Via Augusto Ruffo 36, codice fiscale e partita IVA IT02275030233, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Verona numero 02275030233.

Il signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, domiciliato presso la società di cui sopra, interviene nella sua qualità di procuratore speciale, munito dei necessari poteri, in forza di \_\_\_\_\_;

- Dott. NICOLA MUCCI \_\_\_\_\_, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società **SOMMA LOMBARDO REAL ESTATE S.r.l.**, munito dei necessari poteri in forza di Statuto, con sede in Gallarate (VA), Largo Camussi 1, codice fiscale e

numero di iscrizione 03649480120 presso il Registro delle Imprese di Varese.

In seguito denominati nel presente atto "Attuatori".

Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personalmente sono certo stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi degli artt. 12, 14 e 46 della LR 12/2005 e s.m. e i

## PREMESSO

- a. che la Società **JAMETTI A. & C. Srl.** è proprietaria degli immobili siti in comune di Somma Lombardo distinto al N.C.E.U. con i seguenti dati: Sezione di Mezzana Superiore (ME) – Foglio n.906 – mappali: 4007 (fabbricato), 4008, 4009, 1169, 1168, 1167, 4264, 2583 e 18673, della superficie catastale di 3.608,00 mq. di area urbana e di 8.335,00 mq. di area libera;
- b. che la Società **AIKODE Srl.** è proprietaria degli immobili siti in comune di Somma Lombardo distinto al N.C.E.U. con i seguenti dati: Sezione di Mezzana Superiore (ME) – Foglio n. 906 – mappale 18672 della superficie catastale di 450,00 mq.;
- c. che la Società **BRENNERO Srl** è proprietaria degli immobili siti in comune di Somma Lombardo distinto al N.C.E.U. con i seguenti dati: Sezione di Mezzana Superiore (ME) – Foglio n. 906 – mappali: 4005, 763, 2296,2431 e 1166, della superficie catastale di 6.495,00 mq.;
- d. che il Comune di Somma Lombardo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.13 e pubblicato sul BURL n°6 del 5.02.14 e che in data 21.2.2020 con deliberazione del Consiglio comunale n. 78 del 19/11/2021 è stata approvata la Variante Parziale al Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. la cui efficacia decorrerà dalla pubblicazione sul BURL del provvedimento di approvazione;
- e. che il Comune di Somma Lombardo appartiene al Parco Regionale Valle del Ticino, dotato di Piano territoriale di Coordinamento approvato con delibera di G.R. n° 7/5983 del 02.08.01 e pubblicato sul BURL n° 40 del 05.10.2001;
- f. che gli immobili come sopra individuati di proprietà dei Proprietari, sono interessati dalle seguenti previsioni del vigente P.G.T, come confermate dalla Variante Parziale approvata:
  - ambito di trasformazione AC3 quanto ai mappali 4005, 2296, 763, 2431, 2583 parzialmente, 18672, 1166, 18673 parzialmente, 4264 parzialmente;
  - ambito in zona D2 (con modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato) quanto ai mappali 1169, 1168, 4264 parzialmente, 18673 parzialmente;
  - fabbricato insistente sul mappale 4007, 4008, 4009, 2583 parzialmente, 1867 parzialmente, in zona D1,
- g. che a seguito di parere richiesto dai Proprietari in data 01 giugno 2017, prot. 13256, la Giunta Comunale, nella seduta del 04 ottobre 2017 ha espresso PARERE FAVOREVOLE alla presentazione di Piano Esecutivo unitario;
- h. che in forza di detto PARERE FAVOREVOLE i Proprietari hanno sottoscritto un accordo con la società Somma Lombardo Real Estate S.r.l. per lo sviluppo del progetto di intervento;
- i. che in data 18/12/2019 con prot. 35637 i proponenti JAMETTI A. & C. SRL, BRENNERO SRL, AIKODE SRL hanno presentato al Comune di Somma Lombardo istanza di approvazione Piano attuativo in Variante al P.G.T. vigente per la realizzazione dell'attività commerciale della LIDL e l'insediamento di altre attività commerciali autonome, per le finalità di verifica di assoggettabilità VAS di cui ai successivi paragrafi;

- j.** che, in particolare, la superficie territoriale del Piano Attuativo in variante al P.G.T. vigente e alla sua Variante parziale somma a 19.555,00 mq.;
  - k.** che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 02 del 17/01/2020 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della proposta di Piano attuativo unitario in Variante al P.G.T. in oggetto;
  - l.** che a seguito di Conferenza di Verifica e giusto verbale redatto in data 24/02/2020 (prot. 5976 del 25/02/2020), è stato assunto il Decreto di Assoggettabilità alla VAS prot. 6014 del 25/02/2020;
  - m.** che è stata presentata in data 11.6.2020 – prot. 16015 istanza da parte di JAMETTI A. & C. SRL, BRENNERO SRL, AIKODE SRL di avvio procedura di Valutazione Ambientale strategica relativa alla proposta di Piano Attuativo unitario in variante al P.G.T. vigente in via Albania;
  - n.** che con deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 19/06/2020 sono state confermate l'autorità procedente e competente per lo svolgimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica della Proposta di Piano attuativo unitario in variante al PGT vigente;
  - o.** che valutata nella sua interezza la proposta progettuale del Piano attuativo unitario in variante al P.G.T. vigente e alla Variante Parziale al P.G.T. vigente in salvaguardia ed all'esito delle risultanze dell'attività tecnico-istruttorie svolte in collaborazione con l'Autorità procedente, l'Autorità Competente ha espresso Parere motivato con prescrizioni prot. 34888 del 23/11/2020 quanto alla Proposta di Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente in via Albania nei termini risultanti dalla documentazione allegata alla presente convenzione e meglio riassunti all'art. 4 presente convenzione;
  - p.** che il rilascio delle autorizzazioni commerciali all'esercizio delle attività dovrà precedere o essere concomitante a quello dei titoli edilizi che seguiranno la stipula della presente convenzione;
  - q.** che il Piano Attuativo in Variante è stato adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 49 del 30/06/2021 ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n..... del ....., deliberazioni esecutive ai sensi di legge e che vengono allegate alla presente in copia conforme.  
Dette deliberazioni sono state assunte nel rispetto della procedura di cui all'art 14, c. 2 e segg., L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e, pertanto, si può procedere alla stipulazione del presente atto.  
L'avviso di approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) in data ..... ai sensi e per gli effetti degli artt. 14, c. 5 e 13, c.11 L.R. 12/2005;
  - r.** che il Piano Attuativo di cui alla presente convenzione prevede opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo dei corrispondenti oneri e costo di costruzione da compensarsi con la realizzazione di opere ai sensi dell'art. 46 comma 1 bis della L.R. 12/2005 come introdotto dalla L. 18/2019;
  - s.** che le correlate garanzie fideiussorie saranno rilasciate dagli operatori già individuati dai Proprietari per l'attuazione del Piano, nella loro qualità di promissari acquirenti degli immobili sopra meglio descritti (ed avendo i Proprietari assunto il correlato obbligo di cedere la presente Convenzione unicamente agli stessi come da successivo art. 7), in forza di contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 26/05/2018 tra i Proprietari e Somma Lombardo Real Estate S.r.l., e successive integrazioni, e in forza di contratto preliminare di compravendita stipulato tra quest'ultima e LIDL ITALIA S.r.l. in data 05/06/2018, e successive integrazioni;
  - t.** che la presente Convenzione deve essere trascritta presso l'Agenzia del Territorio a cura e spese dei Proprietari.
- Tutto ciò premesso e ritenute le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto.

## **si conviene e si stipula quanto segue:**

### **Art. 1- Oggetto**

La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Somma Lombardo ed i Proprietari e gli attuatori, per l'esecuzione dell'intervento destinato alla realizzazione di fabbricati ad uso commerciale di media struttura di vendita di rilevanza locale (MSLP), medie strutture di vendita di prossimità (MSP) e/o attività di somministrazione.

Eventuali modifiche sono normate dal successivo artt. 4 e 18 della presente convenzione.

### **Art. 2 - Durata della Convenzione**

La durata della presente Convenzione è fissata in 10 (dieci) dalla data di sottoscrizione della stessa.

Gli attuatori si impegnano a stipulare la presente convenzione entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio comunale.

Decorso inutilmente detto termine, il Comune, previa diffida con assegnazione di termine non inferiore a giorni 30, ha facoltà di dichiarare l'avvenuta decadenza.

### **Art. 3 - Trasmissione degli obblighi**

Gli obblighi assunti con la presente Convenzione sono trasmessi in tutto o in parte a terzi ed in fattispecie di alienazione di sedimi ricompresi nel perimetro del Piano Attuativo, previa comunicazione al Comune.

I Proprietari restano comunque obbligati nei confronti dell'Amministrazione Comunale in caso di inadempienza degli aventi causa.

Anche in tale caso valgono i disposti di cui all'art. 20 seguente.

Agli aventi causa è riconosciuta la facoltà di subentrare nelle fidejussioni in proporzione agli obblighi assunti; ai danti causa è contestualmente riconosciuta la riduzione delle fidejussioni prestate originariamente, previa rivalutazione degli obblighi ancora da assolvere, fatta salva l'assunzione diretta in sede di sottoscrizione della presente convenzione degli obblighi fideiussori da parte di LIDL Italia S.r.l. (*promissaria acquirente del lotto 1 in forza di contratto preliminare sottoscritto in data 5/06/2018*) quanto alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei Lotti 1, 2 e 3 di cui ai successivi punti e di Somma Real Estate S.r.l. (*promissaria acquirente dei lotti "2" e "3" in forza di contratto preliminare sottoscritto in data 26/05/2018*) quanto alle opere aggiuntive esterne al comparto di cui al successivo punto 13.

### **Art. 4 - Prescrizioni urbanistiche ed edilizie: attuazione del Piano Attuativo**

Gli Attuatori si impegnano a realizzare quanto descritto nel progetto di Piano Attuativo secondo le modalità ed i tempi previsti, in conformità alle normative vigenti ed alla presente convenzione.

La superficie territoriale (St) dell'intervento somma a **mq. 19.550,00**.

La superficie fondiaria (Sf) dell'intervento somma a **mq. 16.507,50**.

La volumetria totale consentita in base all'art. 18 delle Norme Tecniche allegata al Piano delle Regole è pari a **mc. 49.522,50**, mentre la superficie lorda di pavimento totale consentita è di **mq. 16.507,50**.

La superficie coperta (Rc) massima è di **mq. 8.253,75**.

Il presente Piano prevede la realizzazione di una volumetria di **mc. 14.902,65**, di cui **mc. 9.862,47** per nuove costruzioni e **mc 5.040,18**, per ristrutturazione di fabbricato esistente, in conformità alle caratteristiche tipologiche e dimensionali meglio individuate nelle tavole progettuali allegata alla deliberazione di Consiglio comunale n. .... del .....di approvazione del Piano Attuativo oggetto della presente Convenzione che allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale.

L'attuazione del Piano Attuativo avverrà per lotti funzionali, ai sensi dell'art. 12, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 nonché dell'art. 28, l. 7 agosto 1942, n. 1150, in conformità alle previsioni dello stesso ed alle norme di cui alla presente convenzione.

Il presente piano prevede un'attuazione suddivisa in 3 lotti funzionali —tra loro autonomi ancorché collegati, consistenti in:

- **Lotto 1** - nuovo edificio ad un piano fuori terra con annesso parcheggio dove troverà locazione

struttura di vendita (sales area) food e no food di mq. 1.340,00, ed una superficie complessiva lorda (storage/office/delivery e wall) di mq. 747,49, per una superficie lorda complessiva di mq 2.087,49 che si configura come una: Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP – PGT vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 – Variante parziale);

- **Lotto 2** - la ristrutturazione dell'edificio esistente dal quale verranno ricavate tre unità immobiliari più precisamente una media struttura no food, con una superficie di vendita (sales area) di mq. 255,00, ed una superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 45,00 per una superficie lorda complessiva di mq 300,00 che si configura come una Media struttura di vendita di prossimità (MSP – PGT vigente); Media struttura di vendita di prossimità (MSV1 – Variante parziale, una media struttura no food, con una superficie di vendita (sales area) di mq.800,00, ed una superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 95,00 per una superficie lorda complessiva di mq 895,00 che si configura come una Media struttura di vendita di prossimità (MSP – PGT vigente); Media struttura di vendita di rilevanza locale (MSV2 – Variante parziale) con superficie di vendita (sales area) e una somministrazione di mq. 485,00 di Slp complessiva;
- **Lotto 3** - un nuovo edificio sempre ad un piano fuori terra, con una media struttura no food, con una superficie di vendita (sales area) di mq. 1.000,00, ed una superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 200,00 per una superficie complessiva lorda di mq 1.200 che si configura come una: Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP – PGT vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 – Variante parziale).

Le domande di Permesso di Costruire e/o titolo equipollente, cui accederà la presente convenzione, potranno essere richieste senza limiti temporali entro la durata della convenzione per singoli edifici.

Il rilascio delle autorizzazioni commerciali all'esercizio delle attività di media struttura di vendita (alimentare e non alimentare) dovrà precedere o essere concomitante a quello del primo titolo edilizio che seguirà la stipula della presente convenzione.

In fase esecutiva ed ai sensi dell'art 14, comma 12, della L.R. 12/20905, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione di modificazioni planivolumetriche, 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 o generale.

Le costruzioni dovranno essere terminate entro i termini di validità dei relativi titoli abilitativi edilizi.

Qualora i lavori non risultassero ultimati nei termini sopra indicati, gli attori e/o i loro aventi causa potranno richiedere il rinnovo del titolo impegnandosi a versare l'eventuale conguaglio del contributo di costruzione, se dovuto.

La presente Convenzione, oltre agli interventi privati, sviluppa il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a carico degli attori e/o loro aventi causa a scomputo (opere di urbanizzazione funzionali al Piano) nonché a compensazione del costo di costruzione (opere esterne al Piano), ai sensi dell'art 46, 1 bis L.R. 12/2005 (nel rispetto dei tempi, modalità e prescrizioni di cui agli artt, 10-11-12-13).

In caso di inadempienza nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale si riserva, previa diffida notificata o comunicata per lettera raccomandata, di subentrare nella realizzazione delle stesse.

#### **Art. 5 – Cessione delle opere di urbanizzazione**

I proprietari, a mezzo degli intervenuti legali rappresentanti, ai sensi del vigente P.G.T. e del Piano dei Servizi, cedono gratuitamente, ai sensi degli artt 45 e 46 della L.R. 12/2005, al Comune di Somma Lombardo, che le accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione previste dall'intervento cui la presente Convenzione accede, per una superficie complessiva di: mq. 3.04,50, per la nuova strada di piano di collegamento tra la statale del Sempione e Via Albania e per l'area della rotatoria interna al perimetro del Piano attuativo; mq. 1.188,04 per le aree esterne al Piano Attuativo necessaria alla realizzazione della rotatoria e per

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

l'attraversamento faunistico da cedere al comune di Somma Lombardo come descritto nella Tav. 38 V02 ed oggetto di relativo accordo tra i comuni ed ANAS, in qualità di Ente proprietario della strada.

Si dà atto che sono a scomputo oneri:

- 1) la strada interna e i sottoservizi;
- 2) i lavori stradali di realizzazione della rotonda e i lavori per l'attraversamento faunistico.

Le aree cedute per le opere di urbanizzazione primaria sono individuate nel Catasto Terreni del Comune di Somma Lombardo come segue:

*[mappali: 2296 - 2431 - 2583 - 18673 -4264 -1167 -1168 e 1169 da frazionare per strada e rotonda interna al perimetro del Piano Esecutivo unitario mappali: da frazionare per la realizzazione della rotonda esterna al perimetro del Piano Esecutivo unitario]*

In quello di Arsago Seprio come segue:

*[mappali: 3710 - 3711 - 3712 - 3713, 3714 e 3695 ente urbano, da frazionare per la realizzazione della rotonda esterna al perimetro del Piano Esecutivo unitario].*

Dette aree vengono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o cessioni, da usufrutti ed usi, da oneri reali e d'imposta, da gravami e vincoli d'ogni specie, pena l'immediata risoluzione della presente convenzione ad eccezione dell'ipoteca iscritta a \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, ai numeri \_\_\_\_\_, a garanzia di un mutuo concesso dalla \_\_\_\_\_ in forza di atto a rogito del \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, repertorio \_\_\_\_\_, assentita di cancellazione mediante svincolo delle unità immobiliari in oggetto in forza di atto in mia autentica, in data odierna, in corso di registrazione e annotamento in quanto nei termini.

Sulle aree in cessione è fatto divieto di installare qualsivoglia manufatto (es. impianti pubblicitari) che possa ostacolare la visibilità dei punti vendita.

Le aree cedute ed oggetto della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria resteranno nella disponibilità degli attuatori e/o dei loro aventi causa per l'esecuzione delle opere stesse sino alla loro ultimazione e, comunque, non oltre il termine della validità del Permesso di Costruire e potranno essere utilizzate per il cantiere degli edifici privati.

Contestualmente al positivo collaudo che dovrà avvenire entro 60 gg dalla fine lavori, le stesse saranno consegnate al Comune.

Dopo il collaudo con esito positivo delle opere di urbanizzazione, si conviene che dette aree passeranno in consegna all'Amministrazione Comunale e/o ai gestori per quanto riguarda i sottoservizi con ogni onere derivante per manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 6 - Regolarizzazione dei parcheggi di uso pubblico**

Viene assoggettata ad uso perpetuo regolamentato pubblico una superficie pari a **mq. 5.106,66** come evidenziato nella tavola U.08, al fine di realizzare, a totale cura e spese dei Proprietari e/o dei loro aventi causa, un parcheggio di uso pubblico (tav. 18-U08).

Tale uso pubblico è così regolamentato:

- a) sarà facoltà dell'operatore inibire l'accesso mediante sbarra automatizzata con comando elettrico negli orari di chiusura dell'esercizio commerciale;
- b) sarà garantito l'uso del parcheggio dalle ore 08:30 alle ore 21:00 e comunque ogni qualvolta il Comune lo richiedesse per eventi e/o manifestazioni previa comunicazione all'operatore e nei giorni di chiusura dell'esercizio commerciale;
- c) manutenzione ordinaria, straordinaria, pulizia, sgombero neve e manutenzione del verde saranno a totale carico perpetuo degli attuatori e/o dei loro aventi causa;
- d) illuminazione del parcheggio ed ogni eventuale spesa per una corretta gestione e manutenzione dell'area sarà a carico degli attuatori e/o dei loro aventi causa.

Le aree assoggettate ad uso pubblico sono individuate con campitura in verde acqua sulla Tav. Urbanistica U08 – planimetria A6, allegata al Piano-Attuativo approvato.

**Art. 7 – Oneri di urbanizzazione primaria**

Gli attuatori e/o i loro aventi causa si impegnano ad eseguire la nuova strada di collegamento interna al Piano Attuativo tra la Statale del Sempione e Via Albania, nonché la rotatoria sull'asta del Sempione sia internamente che esternamente al Piano Attuativo, nonché le opere complementari, quali opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale, secondo quanto riportato al successivo art. 10, per un importo di **€ 527.666,40** come da computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo.

L'importo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria è calcolato, ai sensi di legge, secondo l'importo unitario vigente alla data di stipula della presente Convenzione, che somma complessivamente a:

Lotto (1) nuovo edificio:

Slp. 2.087,49 mq. x 65,00 €/mq. = **€ 135.686,85**

maggiorazione 5% sul contributo di costruzione Fondo aree verdi (art. 43 comma 2) = **€ 17.013,04**

maggiorazione 20% sul contributo relativo al costo di costruzione per consumo di suolo art. 43 comma 2 sexes = **€ 29.224,86**

Lotto (2) ristrutturazione edificio esistente (importo ridotto del 60%):

Slp 1.680,00 mq. x 65 €/mq - [(1680\*65)\*60%] = **€ 43.681,56**

Lotto (3) nuovo edificio:

Slp 1.200,00 mq. x 65,00 €/mq. = **€ 78.000,00**

Per un totale di **€ 303.604,75**

Dette somme sono calcolate in via presunta; la determinazione degli importi definitivi avverrà al rilascio dei titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.

Pertanto gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione del Lotto 1 – LIDL e gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione dei Lotto 2 e 3 risultano interamente scomputati in quanto il valore delle opere di urbanizzazione interne al perimetro del piano attuativo (pari ad € 735.599,17 di cui € 527.666,40 scomputabili) risultano maggiori rispetto agli oneri dovuti (€ 303.604,75 primaria + € 110866,39 secondaria + maggiorazioni lotto 1 € 46.237,90 = **€ 414.470,47** importo dovuto per oneri di urbanizzazione).

Si dà espressamente atto che essendo stato individuato, come da premesse, il soggetto acquirente del Lotto denominato "1" nella LIDL ITALIA S.r.l., la stessa eseguirà integralmente tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero comparto ed a scomputo, e deposita la fidejussione per le predette opere a favore del Comune di Somma Lombardo, per l'importo complessivo di € 735.599,17 a garanzia della integrale e corretta esecuzione.

Si dà atto che la fidejussione rilasciata da LIDL ITALIA S.r.l. avrà efficacia sino al collaudo delle opere di cui al presente articolo, da effettuarsi entro il termine perentorio ed essenziale di 90 giorni dalla comunicazione di fine lavori da parte della DL come da art. 14 che segue.

La detta fidejussione deve contenere la clausola che gli attuari obbligati e/o i loro aventi causa, per essere liberati dall'obbligo di pagamento del premio annuale, devono consegnare alla società garante l'originale della polizza restituitole dall'Ente garantito con autorizzazione di svincolo, oppure apposita dichiarazione liberatoria dello stesso.

L'avvenuto collaudo legittima gli attuatori e/o i loro aventi causa a richiedere lo svincolo della relativa fidejussione.

**Art. 8 - Standard urbanistico**

Gli attuatori e/o i loro aventi causa, ai sensi dell'art. 8 delle Norme del Piano dei Servizi e dell'art. 52 comma 3 delle Norme del Piano delle Regole del vigente PGT, devono garantire una dotazione di aree da destinare a servizi pari al 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinato a parcheggio.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'attività commerciale.

Inoltre, nei Piani Attuativi ai sensi dell'art. 18 delle Norme del Piano delle Regole gli spazi pubblici destinati a parcheggio devono essere almeno 1/10 del 50% della Superficie Territoriale (St), pertanto: 19.550,00 mq. di

(St) x 50% x 1/10 = **mq. 977,75** .

Parcheggi minimi 50% della SLP. = Slp. 4.967,55 mq. x 50% = **mq. 2.623,78** di cui previsti in progetto **mq. 5.106,66** , superiori al 100% della Slp realizzanda.

#### **Art. 9 - Viabilità**

La rotatoria realizzata dagli attuatori e/o dai soggetti aventi causa avrà gli impatti descritti dettagliatamente nello studio di impatto viabilistico di cui all'elaborato denominato Allegato E del Piano Attuativo approvato.

#### **Art. 10 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria**

Gli attuatori, e/o i loro aventi causa, assumono a proprio carico la realizzazione delle opere necessarie alla realizzazione della nuova strada di piano che collegherà l'asta del Sempione a Via Albania, nonché la rotatoria intestata in corrispondenza dell'asta della S.S. 33, tutte le opere complementari ed i sotto servizi, per un importo pari ad **€ 735.599,17** di cui **€ 527.666,40** a scomputo degli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e maggiorazioni di legge (pari a **€ 414.470,47**) come specificato nel computo metrico estimativo e negli elaborati progettuali allegati al Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ....del..... che si intendono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Tutte le opere previste saranno realizzate solidamente a cura e a spese degli attuatori anche se in misura eccedente l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione degli interventi in progetto all'interno del Piano Attuativo.

In particolare si prevede, secondo quanto supervisionato dall'Ufficio LL.PP. quanto segue:

#### **Pavimentazione stradale composta da:**

- strato di usura modificato spessore
- strato di collegamento (binder)
- strato di base in conglomerato bituminoso (tout-venant)
- sottofondazione in misto granulare stabilizzato

8

#### **Opere complementari quali:**

- marciapiedi lungo tutto lo sviluppo stradale su entrambi i lati
- segnaletica orizzontale e verticale
- impianti
- drenaggio acque di piattaforma
- barriere di sicurezza
- opere a verde e continuità faunistica

#### **Sotto servizi:**

- rete idrica
- rete antincendio
- rete fognate
- rete elettrica

L'importo delle opere di urbanizzazione che i proponenti realizzeranno direttamente si mantiene al di sotto della "soglia comunitaria".

Gli attuatori e/o i loro aventi causa si impegnano altresì:

- a depositare all'atto della stipula della presente convenzione una o più fidejussioni bancarie e/o assicurative a garanzia della regolare esecuzione delle opere, di importo pari a quanto riportato nell'art. 7;
- a far redigere a propria cura e spese i progetti definitivi ed esecutivi secondo il vigente Codice dei Contratti, che dovranno essere depositati al Comune entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione per l'ottenimento del titolo abilitativo paesaggistico ed edilizio;
- Gli attuatori o loro aventi causa nomineranno, a loro cura e spese, il Responsabile Unico del



Procedimento Privato (RUPP) per le opere di urbanizzazione, che dovrà essere individuato in un professionista qualificato;

- ad esito del favorevole collaudo – da eseguirsi nelle forme di legge -art 102 T.U. appalti- previste per opere pubbliche di eguale importo e complessità – le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in carico al Comune, con contestuale sottoscrizione di verbale di consegna e di immissione nel possesso del Comune;
- a sostenere tutte le spese e provvedere alla nomina delle figure professionali addette alla direzione lavori, sicurezza cantiere e collaudo.

Gli attuatori e/o i loro aventi causa eseguiranno direttamente tali opere di urbanizzazione primaria a totale scomputo poiché funzionali all'intervento privato.

Sono compresi a carico degli attuatori e/o dei loro aventi causa gli oneri per la realizzazione da parte degli Enti preposti degli impianti eseguiti direttamente dagli Enti stessi.

Gli attuatori e/o i loro aventi causa dovranno curare la corretta esecuzione delle opere di cui trattasi e sopportarne integralmente i relativi costi.

Ad esito favorevole del collaudo – da eseguirsi nelle forme di legge previste per le opere pubbliche di uguale importo e complessità – le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in carico al Comune.

Gli attuatori e/o i loro aventi causa terranno una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al Comune e/o direttamente ai gestori per quanto riguarda i sottoservizi, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Spetteranno al Comune in relazione agli importi dovuti dai proponenti, la differenza tra lo scomputo previsto e gli importi effettivamente spesi dai proponenti per la realizzazione delle opere in progetto ed approvate.

Per le opere da attuarsi su sedimi comunali sarà prevista l'esenzione dalla corresponsione dei correlativi tributi d'occupazione.

Il Comune dà atto che nel caso in cui alcuni mappali (in particolare nr. 3695 parte, 3710 parte, 3711 parte, 3712 parte, 3713 parte, 3714 parte, necessari per una corretta esecuzione delle infrastrutture viabilistiche) interessati dall'esecuzione delle opere descritte nel presente articolo non risultassero ancora formalmente acquisiti e, conseguentemente, ove gli attuatori e/o i loro aventi causa non riuscissero a conseguire la disponibilità mediante negoziazione diretta con i proprietari, il Comune di Somma Lombardo, di concerto con il Comune di Arsago Seprio per i mappali per cui si renda necessario in quanto ricadenti nel suo territorio, si obbliga a conseguire la disponibilità coattivamente a favore degli attuatori e/o dei loro aventi causa, mediante esproprio, riguardando opere di pubblica utilità ed indifferibile esecuzione ai sensi del vigente T.U. espropri, entro la data di rilascio dei permessi edilizi per la realizzazione delle opere private e delle licenze amministrative.

### **Art. 11 - Oneri per opere di urbanizzazione secondaria**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono calcolati, ai sensi di legge, secondo l'importo unitario vigente alla data di stipula della presente Convenzione, come di seguito indicato.

Lotto (1) nuovo edificio:

Slp. 2.087,49 mq. x 28,00 €/mq. = **€ 58.449,72**

Lotto (2) ristrutturazione edificio esistente (importo ridotto del 60%):

Slp 1.680,00 mq. x 28,00 €/mq-[(1680\*28)\*60%]] = **€ 18.816,67**

Lotto (3) nuovo edificio: Slp 1.200,00 mq. x 28,00 €/mq. = **€ 33.600,00**

Per un importo totale di **€ 110.866,39**

Tale importo non viene versato dagli attuatori e/o loro aventi causa poiché a totale scomputo da imputare, come descritto in dettaglio all'art. 7, alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 10, funzionali all'intervento privato ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del DPR n.380/2001 e s.m.i.

Dette somme sono calcolate in via presunta; la determinazione degli importi definitivi avverrà al rilascio dei

titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.

#### **Art. 12 Contributo sul costo di costruzione**

La quota del contributo afferente al costo di costruzione dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi, stimato in via presunta in **€ 288.926,40** sarà compensato, ai sensi dell'art. 46, c. 1 bis L.R. 12/2005, con la realizzazione di opere aggiuntive ed esterne al piano attuativo e di interesse pubblico e generale di cui al successivo art. 13. Ove il costo di costruzione sia di importo maggiore al valore delle opere rientranti nella compensazione ai sensi dell'art. 46 cit., la differenza monetaria sarà versata al Comune di Somma Lombardo.

#### **Art. 13 – Opere aggiuntive esterne al Piano per interventi di interesse pubblico e generale**

Somma Lombardo Real Estate S.r.l, quale soggetto attuatore delle opere di cui al presente articolo nei termini di cui al par. s) delle premesse, si obbliga a realizzare gli interventi aggiuntivi di interesse pubblico e generale esterni al perimetro del piano attuativo, ovvero interventi edilizi di carattere socio - culturale indicati dal Comune di Somma Lombardo. L'importo stimato corrispondente al costo di costruzione è pari a **€ 288.924,30** e verrà determinato in via definitiva al rilascio dei titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.

L'impegno così assunto per un importo stimato di euro 288.924,30 è oggetto di autonomo accordo nel quale sono nel dettaglio indicati gli interventi che la Somma Lombardo Real Estate S.r.l deve realizzare entro il termine di durata della presente Convenzione. Con la realizzazione di tali interventi, ai sensi dell'art. 46 comma 1 bis della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. gli attori potranno compensare l'intero costo di costruzione di cui al precedente art. 12.

L'accordo definito e formalmente approvato, completo dei progetti delle opere di cui al presente articolo, dovrà essere sottoscritto entro un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione.

L'accordo stabilirà modalità, tempistiche, obbligazioni ed importi per la realizzazione delle opere oggetto del presente articolo.

Alla data di sottoscrizione della presente Convenzione ed a garanzia degli impegni assunti la Somma Lombardo Real Estate S.r.l. deposita a favore del Comune di Somma Lombardo la fidejussione dell'importo di € 288.924,30.

Si dà atto che la fidejussione garantisce l'impegno di sottoscrizione da parte della Somma Lombardo Real Estate srl dell'accordo relativo alle opere di cui al presente articolo a titolo di compensazione del costo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo oggetto della presente convenzione.

Si dà atto che la fidejussione così prestata avrà efficacia sino alla sottoscrizione dell'accordo relativo alla realizzazione delle opere esterne al piano a compensazione del costo di costruzione dovuto, da effettuarsi entro il termine perentorio ed essenziale di un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione.

La fidejussione prestata contiene la clausola che Somma Lombardo Real Estate S.r.l. e/o i suoi aventi causa, per essere liberati dall'obbligo di pagamento del premio annuale, devono consegnare alla società garante l'originale della polizza restituitole dall'Ente garantito con autorizzazione di svincolo, oppure apposita dichiarazione liberatoria dello stesso.

#### **Art. 14 - Progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere realizzate di urbanizzazione primaria**

L'allegato progetto di fattibilità tecnica ed economica e il computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria a totale scomputo necessarie alla realizzazione della nuova strada di piano che collegherà l'asta del Sempione a Via Albania, nonché l'intestazione della nuova strada per mezzo di rotatoria sull'asta del Sempione, le opere complementari ed i sotto servizi così come dagli allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in atti del Comune, sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Eventuali varianti migliorative potranno essere espressamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, fatto salvo l'adeguamento degli importi delle fidejussioni.

Gli attori e/o i loro aventi causa assumono a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Le opere potranno essere intraprese soltanto a seguito di acquisizione del titolo abilitativo sul progetto

esecutivo approvato dal competente ufficio. In particolare i lavori per la realizzazione della rotatoria potranno essere intrapresi solo dopo l'approvazione del progetto esecutivo della stessa da parte dei comuni di Somma Lombardo e Arsago Seprio ed espletate le relative procedure per l'acquisizione delle aree.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate verrà eseguito da un Tecnico del Settore Gestione del Territorio del Comune di Somma Lombardo, ovvero da un Tecnico all'uopo incaricato ed a spese dei Proprietari e/o dei loro aventi causa entro 90 gg dalla comunicazione di fine lavori da parte della DL.

#### **Art. 15 - Nomina del progettista, del direttore lavori e del collaudatore**

I Proprietari e/o i loro aventi causa provvedono alla nomina del Progettista e del Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria a totale scomputo da realizzare garantendo solidalmente con il professionista e/o i professionisti incaricati delle maggiori spese derivanti da errori nella progettazione ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., demandano al Comune la nomina del collaudatore, da effettuarsi in corso d'opera e comunque non oltre 30 gg dall'inizio dei lavori o di avvalersi del competente Settore Gestione del Territorio.

Ogni eventuale spesa che ne dovesse derivare sarà a totale carico dei Proprietari e/o dei loro aventi causa.

#### **Art. 16 Obblighi del direttore lavori e del collaudatore**

Il Direttore lavori è tenuto a svolgere il proprio incarico con continuità e diligenza nel rispetto delle norme di legge e della deontologia professionale, con particolare riferimento alla normativa antinfortunistica.

In particolare è tenuto a segnalare tempestivamente al Comune eventuali ritardi nella realizzazione delle opere e i responsabili dei ritardi stessi in modo da permettere al Comune stesso di irrogare le sanzioni previste e attivare gli interventi sostitutivi previsti dalla presente convenzione.

Il Collaudatore è tenuto a svolgere il proprio incarico con continuità e diligenza nel rispetto delle norme di legge e della deontologia professionale. In particolare è tenuto a concordare con il direttore lavori visite in cantiere per controllare le fasi più significative della realizzazione delle singole opere.

E' tenuto inoltre a presentare al Comune il certificato di regolare esecuzione entro 30 gg dalla data di ultimazione lavori comunicata dal Direttore lavori per il collaudo definitivo.

Il Comune si obbliga ad approvare il collaudo, se positivo, entro 90 gg dalla data di presentazione del certificato di fine lavori.

#### **Art. 17 - Tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

L'inizio lavori delle opere di realizzazione della nuova strada di piano che collegherà l'asta del Sempione a Via Albania, nonché l'intestazione della nuova strada per mezzo di rotatorio sull'asta del Sempione, deve essere contestuale all'inizio lavori privati previsti per il primo intervento edilizio richiesto, e qui si dà atto che le stesse dovranno essere terminate e non collaudate prima della segnalazione certificata di agibilità mediante SCIA.

In caso di ritardo, tempestivamente segnalato dal Direttore Lavori, l'Amministrazione Comunale, dopo diffida formale ai Proprietari e/o ai loro aventi causa ad ottemperare entro il termine minimo di tre (3) mesi e massimo di dodici (12) mesi, eseguirà in danno le opere mancanti previa escussione della fidejussione.

#### **Art. 18 – Verifica progetti esecutivi per le opere di urbanizzazione e validazione**

I progetti esecutivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dovranno essere validati -ai sensi della vigente normativa in tema di opere pubbliche - dal Responsabile del Procedimento individuato nel Servizio Lavori Pubblici -, ai fini del rilascio dei corrispondenti titoli autorizzativi e loro esecuzione.

Eventuali varianti inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi del presente articolo non richiederanno la modifica della presente convenzione.

#### **Art. 19 - Agibilità e consegna degli edifici**

Gli attuatori e/o suoi aventi causa si impegnano a realizzare l'edificio privato entro i termini temporali stabiliti dal Permesso di Costruire e/o titolo equipollente e comunque entro la durata della presente convenzione.

Si dà atto che la Segnalazione certificata di Agibilità potrà essere presentata al termine delle opere previste e con il contestuale deposito del Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) per opere di urbanizzazione primaria a totale scomputo eseguite dai Proprietari e/o dai loro aventi causa a firma del Direttore dei Lavori e che il

detto deposito consentirà l'apertura delle attività commerciali nelle more del collaudo.

#### **Art. 20 – Realizzazione dei varchi faunistici e la realizzazione del verde**

Il progetto esecutivo dei sottopassi deve essere definito di concerto con il Parco Lombardo Valle del Ticino. I proponenti si fanno carico del mantenimento e corretta manutenzione dei sottopassi liberandoli da eventuali rifiuti, accumuli di terra, vegetazione all'interno dei manufatti, così da garantire un'adeguata luce e permeabilità agli stessi. I proponenti dovranno predisporre in concerto con il Parco un Piano di monitoraggio per verificarne l'efficacia una volta completata l'opera e realizzate le opere a verde a corredo.

Nella realizzazione delle opere a verde di progetto si richiede l'utilizzo di specie autoctone anche per le aree di parcheggio e l'arredo stradale, in continuità e omogeneità con quelle previste per il "bosco mesofilo" di progetto per il quale si richiede una maggior varietà di specie da piantumarsi. Le aree a verde che costituiscono un continuum di collegamento tra i due sottopassi non dovranno essere recintate e se configurabili come "bosco" ai sensi della normativa forestale, dovranno rispettarne i relativi vincoli.

Eventuali maggiori spese conseguenti alla ridefinizione del progetto del verde sono comunque a carico dei proponenti come tutti i costi di manutenzione degli impianti arborei messi a dimora garantendone il completo attecchimento anche con la sostituzione delle eventuali fallanze. Il progetto dovrà essere sottoposto al Parco per una valutazione preliminare. Inoltre in relazione alla parte di progetto del verde presso la zona est, la fascia arborea – arbustiva localizzata a ridosso dell'edificato, avente duplice funzione di schermatura rispetto all'urbanizzato ed ecologica, non dovrà essere delimitata da recinzioni, a garanzia della permeabilità faunistica; le uniche recinzioni eventualmente prevedibili sono quelle da utilizzare nei pressi dei sottopassi ecologici con funzione di convogliamento direzionale della fauna; al fine di non inquinare il patrimonio floristico delle aree limitrofe, la composizione di tutte le opere a verde dovrà essere depurata dalle specie non autoctone (es. Liquidambar styraciflua, Parrotia persica), come richiesto in sede di VAS sia dalla Provincia, sia dal Parco Valle del Ticino; al fine di guidare correttamente la fauna verso il punto di uscita del sottopasso, in relazione alla lunghezza dello stesso, si ritiene opportuno dotare il manufatto di punti per la filtrazione della luce; per ridurre il disturbo nei confronti della fauna (alterazione ciclo circadiano), l'impianto di illuminazione dovrà essere realizzato ai sensi della LR del 5 ottobre 2015, n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso", la quale fornisce specifiche misure di mitigazione degli impatti luminosi quali, ad esempio, l'orientamento dei fasci luminosi verso il basso e la dotazione di sistemi di spegnimento o di diminuzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

#### **Art. 21- Responsabilità solidale e inadempienze**

Gli attuatori e/o i loro aventi causa sono solidamente responsabili dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione, con particolare riferimento a quanto previsto all'art. 5.

In caso di inadempienza e fatto salvo quanto previsto negli artt. 5 e 15, previa diffida a adempiere entro un termine congruo in relazione all'adempimento da assolvere e comunque non inferiore a quindici giorni certificata o comunicata per lettera raccomandata all'inadempiente e agli altri responsabili, l'Amministrazione Comunale procede all'esecuzione in danno ferma restando la facoltà di escussione delle fidejussioni per importo pari all'ammontare dovuto. In caso di inadempienze ripetute e gravi, l'Amministrazione Comunale, previa messa in mora e con preavviso di quindici giorni almeno, può sospendere i lavori.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno dell'adempimento stesso e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, l'Amministrazione Comunale revocherà i provvedimenti cautelativi di cui sopra.

#### **Art. 21 - Garanzie finanziarie**

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, gli attuatori prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % (cento per cento) di quello previsto nei precedenti artt. 7-10 e 13.

Si dà espressamente atto che essendo stato individuato dagli attuatori, come da premesse, l'acquirente del lotto 1 nella società LIDL ITALIA S.r.l. e l'acquirente dei lotti "2" e "3" nella società Somma Lombardo Real Estate S.r.l., la fideiussione per l'importo di € 735.599,17 quanto allo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stata rilasciata da LIDL mentre per quanto riguarda l'impegno per la realizzazione delle opere aggiuntive ed estranee al piano di cui all'art. 13 della presente Convenzione per la compensazione

del costo di costruzione stimato per l'importo di €288.924,30, la fideiussione è stata rilasciata da Somma Lombardo Real Estate

A tal fine LIDL ITALIA S.r.l. e Somma Lombardo Real Estate S.r.l. depositano quindi contestualmente alla stipula della presente convenzione fidejussioni bancarie e/o assicurative nr..... e nr..... immediatamente escutibile in deroga al Codice Civile di importo pari all'ammontare delle opere a scomputo, dell'IVA al \_\_\_\_\_, aumentato delle somme corrispondenti al tasso di svalutazione intercorrente dalla presente convenzione al termine ultimo per il completamento delle opere stesse con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune

Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta dei proprietari, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La riduzione della garanzia fidejussoria relativa alle opere di urbanizzazione potrà avvenire a partire dalla realizzazione di almeno il 50% stimato delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione previste.

La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proprietari, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

Gli attuatori si obbligano inoltre ad integrare la garanzia medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proprietari sono obbligati in soli-do sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione di cui sopra, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia co-me ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza al-cuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proprietari, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

L'importo di cui sopra deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 7- 10 e 11. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **Art. 22 – Pubblicità degli atti ed elaborati del Piano Attuativo**

1. Il progetto di Piano denominato "Piano attuativo di Via Albania in Variante al PGT vigente, è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch. Guido Pietro Colombo iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Varese al n..... e da G.B. & Partners s.r.l. – Progetti e Servizi Immobiliari ed è costituito dai seguenti elaborati:

##### ALLEGATI TECNICO AMMINISTRATIVI

*ALLEGATO (A) - Relazione generale*

*ALLEGATO (B) - Documentazione fotografica*

*ALLEGATO (C) - Relazione sull'impatto paesaggistico*

*ALLEGATO (D) - Valutazione dell'impatto commerciale*

*ALLEGATO (E) - Studio di impatto viabilistico*

*ALLEGATO (F) - Indagine ambientale preliminare*

*ALLEGATO (G) - Studio geologico*  
*ALLEGATO (H) - Piano di indagine ambientale*  
*ALLEGATO (I) - Invarianza idraulica piattaforma stradale*  
*ALLEGATO (L) - Invarianza idraulica singoli lotti*  
*ALLEGATO (M) - Valutazione previsionale di impatto acustico*  
*ALLEGATO (N) - Valutazione previsionale di clima acustico*  
*ALLEGATO (O) - Analisi acustica preliminare*  
*ALLEGATO (P) - Compatibilità PTCP*  
*ALLEGATO (Q) - Parco del Ticino. Promozione corridoio ecologico*  
*ALLEGATO (R) - Adempimenti a parere motivato*  
*ALLEGATO (S) - Invarianza idraulica. Piano di manutenzione*  
*ALLEGATO (T) - Piano particellare rotatoria. Elenco ditte. Indennità di esproprio*

### ALLEGATI GRAFICI

#### *INQUADRAMENTO*

*Tavola L-00\_V2 (Tavola 00 di 45) - Carta stradale e Ortofoto*  
*Tavola L-01\_V2 (Tavola 01 di 45) - Aerofotogrammetrico, Estratto catastale, Rilievo Georeferenziato, PGT vigente*  
*Tavola L-02\_V2 (Tavola 02 di 45) - PGT vigente: Carta dei vincoli, Rete ecologica Comunale, Piano paesistico, Sensibilità*  
*Tavola L-03\_V2 (Tavola 03 di 45) - PGT adottato: Azzonamento, Carta condivisa del paesaggio, Criticità*  
*Tavola L-04\_V2 (Tavola 04 di 45) - Piano di contenimento ed abbattimento del rumore- tratto ferroviario GALLARATE-DOMODOSSOLA - Decreto Legislativo 194/2005*  
*Tavola L-05\_V2 (Tavola 05 di 45) - Individuazione degli ampliamenti stradali previsti dai PGT di Somma Lombardo e Arsago Seprio all'interno del corridoio di salvaguardia infrastrutturale*

14

#### *RILIEVO*

*Tavola R-01\_V2 (Tavola 06 di 45) - Documentazione fotografica*  
*Tavola R-02\_V2 (Tavola 07 di 45) - Rilievo celerimetrico - Rilievo quotato dello stato di fatto - drone/GPS*  
*Tavola R-03\_V2 (Tavola 08 di 45) - Sezioni e profili dello stato di fatto*  
*Tavola R-04\_V2 (Tavola 09 di 45) - Rete fognaria, rete acqua, rete metanizzata*  
*Tavola R-05\_V2 (Tavola 10 di 45) - Sottoservizi esistenti al limite del Piano Attuativo – Particolare 01*

#### *URBANISTICA*

*Tavola U-01\_V2 (Tavola 11 di 45) - Mappa catastale con sovrapposizione rilievo celerimetrico referenziato*  
*Tavola U-02\_V2 (Tavola 12 di 45) - Dimostrazione analitica superficie territoriale redigendo Piano Attuativo unitario - Sovrapposizione aerofotogrammetrico - Layout di progetto*  
*Tavola U-03\_V2 (Tavola 13 di 45)*  
*Individuazione delle superfici coerenti con le zonizzazioni del Piano delle Regole di PGT vigente e del Piano delle Regole della sua variante adottata. Superficie territoriale*  
*Individuazione delle superfici coerenti nell'ambito della definizione di Piano Attuativo unitario - Ambito di trasformazione AC3\_Permesso di costruire D2\_Fabbricato esistente D1. Superficie territoriale*  
*Tavola U-04\_V2 (Tavola 14 di 45) - Determinazione della superficie territoriale - Area oggetto d'intervento unitario - Determinazione della superficie fondiaria - Area oggetto dell'intervento unitario*  
*Tavola U-05\_V2 (Tavola 15 di 45) - Immagine georeferenziata - Individuazione perimetro di intervento, perimetro di PGT e asse corridoio ecologico, barriera fonoassorbente RFI e diaframmazione per la realizzazione del corridoio ecologico*  
*Tavola U-06\_V2 (Tavola 16 di 45) - Dimostrazione grafico-analitica indici di piano - Superficie fondiaria (Sf), superficie lorda di pavimento (Slp)*  
*Tavola U-07\_V2 (Tavola 17 di 45) - Dimostrazione grafico-analitica indici di piano - Superficie permeabile (Sp), superficie coperta (Sc)*  
*Tavola U-08\_V2 (Tavola 18 di 45) - Dimostrazione grafico-analitica indici di piano*

*Superficie legge 122 Tognoli, superficie standard parcheggi pubblici*

*Tavola U-09\_V2 (Tavola 19 di 45) - Dimostrazione grafico-analitica indici di piano - Superficie parcheggi pubblici Art. 18 del DpR - Tabella finale delle verifiche e dei parametri edilizi e dello standard di Piano*

*Tavola U-10\_V2 (Tavola 20 di 45) - Dimostrazione nei lotti della superficie commerciale derivante dalle destinazioni previste dal PGT vigente e dalla sua variante parziale.*

*Tavola U-11\_V2 (Tavola 21 di 45) - Layout progetto e viste rendering - Superficie lorda realizzanda di Piano Attuativo unitario- Superficie lorda proposta dal realizzando Piano Attuativo*

## ARCHITETTONICO

*Tavola A-01\_V2 (Tavola 22 di 45)*

*Planimetria generale dell'intervento e sistemazione a verde*

*Lettera Protocollo n. 0018069 del 19/06/2019*

*Tavola A-01.1\_V2 (Tavola 23 di 45) - Planimetria comparativa*

*Tavola A-01.2\_V2 (Tavola 24 di 45) - Planimetria di progetto*

*Tavola A-01.3\_V2 (Tavola 25 di 45) - Sezioni e profili comparativi*

*Tavola A-01.4\_V2 (Tavola 26 di 45) - Sezioni e profili di progetto*

*Tavola A-02\_V2 (Tavola 27 di 45) - Edificio 1 alimentare - Planimetria generale con indicazione uso del suolo e pianta copertura (+1)*

*Tavola A-02.1\_V2 (Tavola 28 di 45) - Edificio 1 alimentare - Pianta piano terra (0) con distribuzione edilizia.*

*Tavola A-02.2\_V2 (Tavola 29 di 45) - Edificio 1 alimentare - Prospetti e sezioni*

*Tavola A-03\_V2 (Tavola 30 di 45) - Edifici 2-3-5 commerciale e somministrazione*

*Planimetria generale con indicazione uso del suolo e pianta copertura (+1)*

*Tavola A-03.1\_V2 (Tavola 31 di 45) - Edifici 2-3-5 commerciale e somministrazione*

*Pianta piano terra (0) con distribuzione edilizia*

*Tavola A-03.2\_V2 (Tavola 32 di 45) - Edifici 2-3-5 commerciale e somministrazione*

*Prospetti e sezioni*

*Tavola A-04\_V2 (Tavola 33 di 45) - Edificio 4 non alimentare*

*Planimetria generale con indicazione uso del suolo e pianta copertura (+1)*

*Tavola A-04.1\_V2 (Tavola 34 di 45) - Edificio 4 non alimentare - Pianta piano terra (0) con distribuzione edilizia*

*Tavola A-04.2\_V2 (Tavola 35 di 45) - Edificio 4 non alimentare - Prospetti e sezioni*

*Tavola A-05\_V2 (Tavola 36 di 45) - Particolari architettonici.*

## VIABILITA'

*Tavola V-01\_V2 (Tavola 37 di 45) - Viabilità stato di fatto e di progetto*

*Flussi viabilistici in ingresso e in uscita da Somma Lombardo*

*Tavola V-02\_V2 (Tavola 38 di 45) Realizzanda rotonda: Piano particellare con individuazione delle proprietà - Piano particellare individuazione proprietà redigendo Piano Attuativo unitario*

*Ambito di trasformazione AC3\_Permesso di costruire D2\_Fabbricato esistente D1*

*Tavola V-03\_V2 (Tavola 39 di 45) - Parte stradale - Rotatoria Via Milano (SS.33) - Planimetria stato di fatto*

*Tavola V-04\_V2 (Tavola 40 di 45) - Parte stradale - Rotatoria Via Milano (SS.33) - Planimetria di sovrapposizione*

*Tavola V-05\_V2 (Tavola 41 di 45) - Parte stradale - Rotatoria Via Milano (SS.33) - Planimetria stato di progetto*

*Tavola V-06\_V2 (Tavola 42 di 45) - Parte stradale - Rotatoria Via Milano (SS.33) - Sezioni tipo e particolari costruttivi*

*Tavola V-07\_V2 (Tavola 43 di 45) - Opere complementari - Rotatoria Via Milano (SS.33) - Planimetria segnaletica e particolari costruttivi*

*Tavola V-08\_V2 (Tavola 44 di 45) - Opere complementari - Rotatoria Via Milano (SS.33) Planimetria illuminazione e particolari costruttivi*

*Tavola V-09\_V2 (Tavola 45 di 45) - Opere complementari - Rotatoria Via Milano (SS.33) - Opere a verde e continuità faunistica*

#### **INVARIANZA IDRAULICA**

*Tavola I.ID.01 (Tavola 01 di 06) - SINGOLI LOTTI - Rete smaltimento acque meteoriche*

*Tavola I.ID.02 (Tavola 02 di 06) - PIATTAFORMA STRADALE - Rete smaltimento acque meteoriche*

*Tavola I.ID.02.1 (Tavola 03 di 06) - PIATTAFORMA STRADALE - Profilo longitudinale - Trincea drenante*

*Tavola I.ID.02.2 (Tavola 04 di 06) - PIATTAFORMA STRADALE - Profilo longitudinale - acque bianche parcheggio asservito - fosso vegetale umido*

*Tavola I.ID.02.3 (Tavola 05 di 06) - PIATTAFORMA STRADALE - Particolari costruttivi tipo trincea drenante*

*Tavola I.ID.02.4 (Tavola 06 di 06) - PIATTAFORMA STRADALE - Particolari costruttivi tipo pozzetti caditoie*

#### **URBANIZZAZIONI**

*Tavola OO.U.01 (Tavola 01 di 02) - Planimetria dei sottoservizi - rete acqua potabile, rete acque nere*

*Tavola OO.U.02 (Tavola 02 di 02) - Planimetria dei sottoservizi - rete telecom, rete enel, rete illuminazione pubblica, rete metano, particolari costruttivi*

#### **RELAZIONE ECONOMICA OO.UUU. e QUADRO ECONOMICO GENERALE**

#### **RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ed EMISSIONI IMPUTABILI AI MEZZI IMPIEGATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

#### **Art. 23 - Trascrizione e benefici fiscali**

1. Il Soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto attuatore autorizza il Direttore dell' Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

#### **Art. 24 - Controversie**

1. Il tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – Sezione di Varese.
2. In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

#### **Art. 25 - Certificato di Destinazione Urbanistica**

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 le parti, come sopra rappresentate, esibiscono i certificati di destinazione urbanistica, rilasciati dal Comune di Somma Lombardo, in data\_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_; in data\_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_ e in data\_\_\_\_\_, prot. n.\_\_\_\_, che in copia conforme all'originale si allegano, in unica fascicolazione, al presente atto sotto la lettera "C", contenenti le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal presente atto.

Le parti dichiarano inoltre che dalla data di rilascio degli stessi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici ivi contenuti.

#### **Art. 26 - Spese e oneri**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei Proprietari e/o dei loro aventi causa, che per quanto attiene alle tasse di registrazione si chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente.

Quanto allegato al presente atto costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso. Omessa la lettura di quanto sopra allegato per espressa dispensa avutane delle parti.



---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

Richiesto, io Dott. \_\_\_\_\_, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti, le quali approvandolo e confermandolo meco lo sottoscrivono alle ore tredici e venti.

Consta di \_\_\_\_\_ fogli per complessive \_\_\_\_\_ facciate scritte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completate a mano da me Dott. \_\_\_\_\_.

Firmato

IL COMUNE

JAMETTI A. & C. Srl.  
AIKODE Srl  
BRENNERO Srl.  
LIDL ITALIA S.r.l.  
SOMMA LOMBARDO REAL ESTATE S.r.l.