

COMUNE DI ISPRA  
(Provincia di Varese)

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE**

**PIIVAR “AREA INDUSTRIA EX CAMICERIA LEVA” – TIGROS S.P.A.**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

Allegato a delibera c.c. Ispra n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
esecutiva il \_\_\_\_\_

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, \_\_\_\_\_, presso il mio studio in \_\_\_\_\_, avanti a me dott. \_\_\_\_\_, notaio con residenza in \_\_\_\_\_, iscritto nel ruolo dei Distretti notarili di \_\_\_\_\_, si sono personalmente costituiti

da una parte:

1. **Ing. Marina Bertoni**, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, la quale interviene non in proprio ma quale organo del **COMUNE DI ISPRA**, C.F. 00309310126, con sede in Ispra (VA), Via Milite Ignoto, n. 1, e dichiara di agire in forza del vigente decreto sindacale di nomina ed in attuazione della delibera n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ assunta dal Consiglio comunale di Ispra recante approvazione della proposta progettuale di Programma Integrato di Intervento in variante formulata dalla società Tigros S.p.a. (All. 1),

ente locale da ora anche denominato 'COMUNE'

dall'altra parte

2. **Sig. Giovanni Slavazza** (c.f. SLVGNN60M06E514R), nato a Legnano il 6 agosto 1960, e **Sig. Guido Ceron** (c.f. CRNGDU51E10B300F), nato a Busto Arsizio il 10 maggio 1951, entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociali, i quali dichiarano di agire congiuntamente in qualità di legali rappresentanti della società **TIGROS S.P.A.** (P.IVA 12790620152), capitale sociale \_\_\_\_\_, durata sino al \_\_\_\_\_, con sede legale in Solbiate Arno (VA), Via del Lavoro, n. 45, giusti i poteri loro conferiti dallo Statuto societario e dalla delibera del Consiglio d'Amministrazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (All. 2)

società da ora anche denominata 'PARTE ATTUATRICE'

\* \* \*

Detti comparenti, della cui identità e poteri di firma io, Ufficiale rogante, sono certo, di comune accordo

- dichiarano di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, ai sensi dell'art. 48 della Legge 16 febbraio 1913, n. 89;
  - dichiarano congiuntamente di agire in vista della attuazione di un
-

Programma Integrato di Intervento in variante (per l'innanzi anche 'PIIvar') di vigente Programma Integrato di Intervento, corrispondente alla figura giuridica definita dagli artt. 87-93 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, approvato dal Consiglio comunale di Ispra con delibera n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva (All. 1);

- per l'effetto, mi richiedono affinché riceva quest'atto costituente *ex lege* parte essenziale della documentazione del suddetto PII in variante (All. 3), al quale

**PREMETTONO CHE**

- la Parte attuatrice è proprietaria delle aree di cui all'Allegato 3 e precisamente:

a) di un compendio sito in Ispra (VA), Via Roma, censito al Catasto del Comune amministrativo e censuario di Ispra al mappale n. 5458 (al catasto terreni), n. 2341 (al catasto urbano), foglio n. 5, per una superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 28.670,00. Tale area è pervenuta alla Società giusto atto pubblico di compravendita, rep. n. 82260, stipulato a Varese in data \_\_\_/06/2020 dal notaio Dott.ssa Franca Bellorini;

b) di un compendio sito in Ispra (VA), Via Don Bosco, censito al Catasto del Comune amministrativo e censuario di Ispra ai mappali n. 700 e 5827, foglio n. 5, per una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 10.383,00. Tale area è pervenuta alla Società giusto atto pubblico di compravendita, rep. n. 82260, stipulato a Varese in data \_\_\_/06/2020 dal notaio Dott.ssa Franca Bellorini;

- il comparto nel quale ricadono le predette aree è dismesso da diversi decenni, in seguito alla cessazione, agli inizi degli anni Ottanta, delle attività produttive della Camiceria Leva Letra S.p.A. e versa in stato di completo abbandono: si tratta pertanto di un detrattore in relazione al quale – anche ai sensi dell'art. 131 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e del capitolo del PTR relativo ai paesaggi degradati e agli opifici dismessi - si rende opportuna una complessa operazione di riqualificazione urbana ed ambientale, atta a garantire la rifunzionalizzazione di un luogo carico di valenze simboliche, in una prospettiva tesa a restituire tale spazio alla

fruizione collettiva ed a garantire il consentaneo rafforzamento della maglia infrastrutturativa pubblica;

- il comparto, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Ispra, è azzonato quale "ambito di trasformazione comparto F (Programma Integrato di Intervento)" ed è suscettibile di trasformazioni entro la cornice giuridico-procedurale di un programma integrato di intervento, estensibile – secondo lo schema del comparto discontinuo – anche ad aree esterne su cui verranno eseguiti unicamente interventi infrastrutturali esocomparto;

- il comparto è stato effettivamente oggetto di un Programma Integrato di Intervento, adottato e approvato in variante al P.G.T., rispettivamente mediante le deliberazioni del Consiglio comunale di Ispra n. 21 del 7 giugno 2018 e n. 34 del 23 ottobre 2018;

- all'approvazione del Programma Integrato di Intervento non ha fatto seguito la sottoscrizione della correlativa convenzione urbanistica e nessun titolo edilizio è stato rilasciato mentre sono stati eseguiti parte degli interventi compensativi conseguenti al mutamento del suolo boscato (segnatamente tutti gli interventi da attuare sul territorio di Ispra ai sensi della deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 04/02/2019;

- in seguito, Tigros S.p.a. è subentrata a Verbano East Coast S.r.l. nella proprietà del compendio oggetto del Programma Integrato di Intervento;

- la Parte attuatrice, ai sensi degli artt. 87 e seg., l.r. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, ha proposto al Comune di Ispra in data \_\_\_/11/2021, protocollo n. \_\_\_\_\_, un progetto complessivo teso a prefigurare una variante sostanziale al predetto Programma Integrato di Intervento in vista di una diversa soluzione di recupero del comparto di minor impatto e di matrice propriamente rigenerativa, in coerenza con i più recenti orientamenti della legislazione regionale lombarda espressi dalla l.r. 26 novembre 2019, n. 18;

- la proposta presentata dalla Parte attuatrice ha ripreso i contenuti emersi ad esito di una sessione di puntuazione delle coordinate progettuali e prestazionali dell'intervento convocata dal Responsabile del Servizio

Tecnico di Ispra, tesa a definire le possibilità di intervento e il quadro esigenziale alla luce delle carenze e dei bisogni infrastrutturali riscontrabili sul territorio;

- la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento presentata dalla Parte attuatrice, prevede:

**a. dal punto di vista insediativo:**

la demolizione dei fabbricati dismessi ed irrecuperabili ricadenti entro il comparto, ad eccezione della ciminiera e della caldaia in ghisa dell'originaria unità produttiva (che saranno oggetto di un restauro filologico), e la ricostruzione dei seguenti edifici: struttura destinata ad ospitare una media struttura di vendita, struttura destinata ad ospitare un esercizio di vicinato, struttura destinata ad ospitare un edificio con funzione turistica-ricettiva, due palazzine residenziali, il tutto come descritto nelle tavole e nella relazione (all. 4, lettere 3.1B-1.1);

**b. dal punto di vista infrastrutturativo:**

la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, meglio descritte nella relazione, nei progetti e nei computi metrici allegati sub. 4, lettere tavola 4.1D -4.1E -4.1F -9.1C -9.1D -9.1E-9.1F -9.1G -9.1H e 9.2:

- pista ciclo-pedonale su via Fermi;
- completamento pista ciclo-pedonale su via Roma;
- riduttore velocità su via Roma;
- collegamento al collettore comunale delle acque nere;
- realizzazione di nuova cabina elettrica;
- sistemazione colatore Baragiola;
- parcheggio Baragiola;
- fermata autobus;

nonché delle ulteriori opere di urbanizzazione, da attuarsi in guisa di contributo straordinario - standard qualitativo, meglio descritte nella relazione e nel computo metrico allegati sub 4 lettere tavola 10 e allegato 1.6:

- nuova palestra della Baragiola;
-

- area a verde pubblico con funzioni di drenaggio sostenibile e di spazio fruibile;
  - la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento, come positivamente verificato dal Comune, si conforma al paradigma espresso dall'art. 87, II comma, della l.r. 12/2005 cit., in ragione:
    - a. della previsione di una pluralità di funzioni e di una finalità di riqualificazione e rigenerazione;
    - b. del ricorrere di modalità di intervento integrate orientate alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
    - c. della rilevanza territoriale dell'intervento, idoneo ad incidere positivamente sui processi di valorizzazione e di riorganizzazione dell'area della ex camiceria e del suo intorno;
  - il progetto di intervento è stato sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, conclusasi con parere motivato n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
  - il progetto di variante è stato sottoposto – ai sensi dell'art. 16 della l. 17 agosto 1942, n. 1150 - alla valutazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, tramite la Soprintendenza per l'Archeologia, le Belle Arti e il Paesaggio;
  - la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento è stata esaminata in linea tecnica dal Comune negli aspetti procedurali, prestazionali ed urbanistici ed il PII in variante è stato adottato dal Consiglio comunale di Ispra in data \_\_\_\_\_ e, successivamente alle formalità di pubblicazione, è stato definitivamente approvato dal Consiglio comunale di Ispra in data \_\_\_\_\_, con la citata deliberazione n. \_\_\_\_\_, esecutiva in data \_\_\_\_\_, allegata alla presente Convenzione (All. 1);
  - l'approvazione è avvenuta in variante alla scheda area di trasformazione F- via Roma via E. Fermi allegata al Piano delle Regole del vigente PGT approvato con D.C.C. n° 34 del 23 ottobre 2018, scheda che fissa e definisce la cornice urbanistica dell'intervento;
  - nel presente atto vengono identificate le obbligazioni assunte dalla Parte
-

attuatrice connesse all'attuazione degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento in variante.

TUTTO CIO' PREMESSO,

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

SI CONVIENE

E SI STIPULA QUANTO SEGUE

**Art. 1** - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte.

Per il Comune di Ispra le opportunità di riqualificazione di un comparto connotato da elevate valenze identitarie e il rafforzamento della maglia infrastrutturale suscettibile di irraggiare effetti positivi sull'intero territorio comunale e su tutte le coorti popolazionali costituiscono motivi essenziali per l'espressione del consenso.

**Art. 2** - L'attuazione del Programma Integrato di Intervento in variante rispetto al vigente Programma Integrato di Intervento avverrà, nel rispetto della disciplina nazionale, regionale e locale (definita primariamente dal PGT e segnatamente dalla scheda riservata al comparto ex Leva come variata), in conformità alle clausole della presente convenzione nonché in totale conformità alle previsioni degli allegati grafici ed elaborati tecnici depositati presso gli Uffici Tecnici Comunali di Ispra e conformi a quelli allegati alla presente Convenzione (All. 4), più precisamente composti da:

**Tavole P.I.I. in Variante:**

1. Relazioni
  2. Inquadramento e SDF
  3. Progetto
  4. Standard urbanistici e sotto servizi
  5. Relazione storica
  6. Analisi del verde
  7. Analisi del sottosuolo
  8. Verifiche statiche ciminiera
  9. Urbanizzazioni primaria e secondaria
-

10. Standard qualitativo
11. Valutazione impatto clima acustico e viabilistico
12. Invarianza idraulica
13. Schema di convenzione

Piano di caratterizzazione (tavola 13 PII approvato)

Documento strategico (tavola 16 PII approvato)

### **1. Architettonico palestra comunale:**

#### **Elaborati grafici:**

1. Architettonico - Planivolumetrico
2. Architettonico – Planimetria
3. Architettonico – Piante
4. Architettonico – Prospetti / Sezioni

#### **Documentazione:**

5. Relazione Tecnica
6. Computo metrico estimativo
7. Piano di Manutenzione
8. Prime indicazioni per redigere PSC con cronoprogramma
9. Capitolato speciale d'appalto

### **2. Strutture palestra comunale:**

#### **Elaborati grafici:**

- 2.1 Strutture - Pianta tracciamento pali di fondazione
- 2.2 Strutture - Pianta tracciamento cordoli di fondazione
- 2.3 Strutture - Pianta elevazioni pianto terra
- 2.4 Strutture - Pianta di carpenteria impalcato di copertura
- 2.5 Strutture - Pianta tracciamento cordoli di copertura
- 2.6 Strutture – Sezioni, armatura cordoli di fondazione campo da gioco
- 2.7 Strutture - Armatura cordoli locali di servizio
- 2.8 Strutture – Armatura pareti
- 2.9 Strutture – Armatura pilastri
- 2.10 Strutture – Armatura travi/1 e solette in elevazione
- 2.11 Strutture – Armatura travi/2

#### **Documentazione**

---

2.12 Relazione tecnica illustrativa e di calcolo

2.13 Relazione sui materiali

2.14 Piano di manutenzione opere strutturali

2.15 Fascicolo dei calcoli

### **3. Impianti meccanici palestra**

#### **Elaborati grafici:**

3.1 Schema funzionale impianti meccanici / Schema e piante locali tecnici

3.2 Impianto HVAC / Distribuzione rete aeraulica

3.3 Impianto HVAC / Distribuzione rete idronica

3.4 Impianto idrico-sanitario e di irrigazione / Distribuzione reti

3.5 Impianto di scarico acque reflue / Distribuzione reti

3.6 Impianto di estinzione incendi

#### **Documentazione**

3.7 Relazione tecnica illustrativa impianti meccanici

3.8 Computo metrico estimativo

3.9 Analisi prezzi

3.10 Elenco prezzi unitari

3.11 Stima dell'incidenza della manodopera

3.12 Capitolato descrittivo prestazionale

### **4. Impianti elettrici palestra**

#### **Elaborati grafici:**

4.1 Planimetrie aree esterne

4.2 Impianto elettrico palestra

4.3 Impianto rilevazione incendi palestra

4.4 Impianto antintrusione palestra

4.5 Impianto illuminazione area gioco e palestrina

4.6 Impianto e schema fotovoltaico

4.7 Piante sezioni e prospetti per scariche atmosferiche

4.8 Schema a blocchi distribuzione elettrica

4.9 Schema QE sottocontatore

4.10 Schema QE generale

4.11 Schema QE centrale termica

4.12 Schema Collegamenti elettrici sistema riscaldamento

**Documentazione:**

4.13 Relazione verifica autoprotezione scariche atmosferiche (cop + rel + all.)

4.14 Relazione progettazione illuminotecnica (cop + relazione+ calcoli)

4.15 Relazione progettazione impianto rilevazione incendi e fumi (cop + rel.)

4.16 Relazione progettazione impianto di messa a terra (cop + relazione calcolo)

4.17 Relazione progettazione impianto fotovoltaico (cop + relazione)

4.18 Relazione e calcoli dimensionamento reti elettriche) cop + calcoli)

4.19 Relazione e calcoli sovratemperature QE (cop +rel + pot diss + 17-43)

4.20 Computo metrico estimativo

4.21 Analisi prezzi

4.22 Elenco prezzi unitari

4.23 Stima dell'incidenza della manodopera

4.24 Capitolato descrittivo prestazionale

**5. Energetica**

**Relazioni**

5.1 Relazione ex L. 10/91

**6. Cronoprogramma generale.**

I suddetti elaborati e la presente convenzione sostituiscono integralmente gli elaborati e lo schema di convenzione che costituivano parte del Programma Integrato di Intervento su cui si innesta il presente strumento urbanistico in variante.

**Art. 3** – La Parte attuatrice assume obbligazioni di natura urbanistica, di cessione di aree e infrastrutturali, dichiara di essere in grado di adempiere a ciascuna di esse e rimuove ogni riserva circa la giustificazione causale delle prestazioni garantite al Comune, proporzionate rispetto ai vantaggi da essa deducibili dall'attuazione dell'intervento programmato, e rinuncia ad ogni eccezione od azione tesa a rimessa in discussione di tale

equilibrio sinallagmatico.

Per l'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal Programma Integrato di Intervento in variante sono tabellarmente dovuti al Comune:

CONTRIBUTI COSTRUTTIVI:

euro 1.248.152,10;

di cui euro 275.449,20 oneri di urbanizzazione primaria;

euro 278.698,80 oneri di urbanizzazione secondaria;

euro 694.004,10 costo di costruzione /onere ecologico;

STANDARD QUALITATIVO (contributo straordinario causalmente giustificato per inferenza analogica rispetto alla previsione di cui all'art. 16, IV comma, lett. *e-ter*, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380): Euro 2.200.970,25, commisurato ai vantaggi ritraibili dalla parte privata in ragione della variante introdotta al Programma Integrato di Intervento vigente, ivi compreso il mantenimento in proprietà privata della superficie a parcheggio pertinenziale alla piastra commerciale e alle ulteriori funzioni insediante e la costituzione di una servitù di scarico delle acque superficiali del comparto entro l'area pubblica riservata al drenaggio urbano sostenibile da formarsi a cura della Parte attuatrice;

MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD (destinate a parcheggio pubblico non cedute), in misura pari al 50% della dotazione prevista dal Piano delle Regole (artt. 33.8.5., § 2, e 33.8.7, § 3) pari ad euro 1.329.600,00;

CONTROVALORE COSTITUZIONE SERVITÙ DI SCARICO acque meteoriche pari ad euro 181.000,00.

**Art. 4** - La Parte attuatrice,

IN PRIMO LUOGO,

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE

a dare attuazione al Programma Integrato di Intervento in variante al vigente Programma Integrato di Intervento avente oggetto l'area descritta nelle premesse, nel rispetto del cronoprogramma di cui all'art. 2 (punto 6.)

---

e dei progetti che compongono il PII var. ed il Comune si riserva di effettuare in ogni momento le più opportune verifiche.

**Art. 5** - La Parte attuatrice,

IN SECONDO LUOGO,

CEDE

al Comune che accetta

**A)** in guisa di standard urbanistico, la seguente area, individuata con il n. tavola 9.1B nella planimetria allegata (All. 5), preventivamente frazionata a cura della Parte attuatrice e resa corrispondente a mappale autonomo:

- area di cui al mappale 5848 parte, pari mq 894,00;
- coerenze: a nord mappali 703 -5284 -5459, a est strada provinciale via E. Fermi, a sud strada comunale di via Roma, a ovest mappale 5848 parte.

Il possesso di tale area rimane in capo alla Parte attuatrice, la quale su tale area dovrà realizzare una pista ciclopedonale lungo via Fermi, come indicato alla lett. 9.1C -9.1D dell'art. 2. Il possesso da parte del comune su tale area si consoliderà in seguito al positivo collaudo del predetto intervento ovvero in caso di esecuzione coattiva.

**B)** in guisa di standard urbanistico, la seguente area, individuata con il n. tavola 4.1D e 9.1E nella planimetria allegata (All. 5):

- area di cui ai mappali 5186 -5775 -5772 -5771 -7718;
- coerenze: a nord strada, a est RFI (Rete Ferroviaria Italiana), a sud mappali 5188 -6246 e a ovest strada provinciale E. Fermi e mappale 5458.

La Parte attuatrice, su tale area dovrà realizzare il collegamento al collettore della fognatura delle acque nere, come indicato al punto 4 e 9 dell'art. 2. Il possesso dell'opera da parte del comune si consoliderà in seguito al positivo collaudo del predetto intervento ovvero in caso di esecuzione coattiva.

**C)** in guisa di standard urbanistico, la seguente area, individuata con il n. tavole 9.1H e 10.2A nella planimetria allegata (All. 5), preventivamente frazionata a cura della Parte attuatrice e resa corrispondente a mappale autonomo:

- area di cui al mappale 5827 parte, pari mq 1.819,00;
-

- coerenze: a nord strada comunale via S. Giovanni Bosco, a est colatore della Baragiola e mappale 700, a sud mappale 5827 e a ovest colatore della Baragiola.

Il possesso di tale area rimane in capo alla Parte attuatrice, la quale su tale area dovrà realizzare il parcheggio a servizio della palestra realizzanda, come indicato al punto 9 e 10 dell'art. 2. Il possesso da parte del Comune su tale area si consoliderà in seguito al positivo collaudo del predetto intervento ovvero in caso di esecuzione coattiva.

**D)** in guisa di standard urbanistico, la seguente area, individuata con il n. tavola 10 nella planimetria allegata (All. 5), preventivamente frazionata a cura della Parte attuatrice e resa corrispondente a mappale autonomo:

- area di cui al mappale 5827 parte e mappale 700;  
- coerenze: a nord strada comunale via S. Giovanni Bosco, a est colatore della Baragiola e mappale 700, a sud mappale 5827 e a ovest colatore della Baragiola.

Il possesso di tale area rimane in capo alla Parte attuatrice, la quale su tale area dovrà realizzare una palestra polifunzionale, come indicato al punto 10 dell'art. 2. Il possesso da parte del comune su tale area si consoliderà in seguito al positivo collaudo del predetto intervento ovvero in caso di esecuzione coattiva.

**E)** in guisa di standard urbanistico, la seguente area, individuata con il n. tavola 9.1B nella planimetria allegata (All. 5), preventivamente frazionata a cura della Parte attuatrice e resa corrispondente a mappale autonomo:

- area di cui al mappale 5827 parte e mappale 700;  
- coerenze: a nord strada comunale via S. Giovanni Bosco, a est colatore della Baragiola e mappale 700, a sud mappale 5827 e a ovest colatore della Baragiola.

Il possesso di tale area rimane in capo alla Parte attuatrice, la quale su tale area dovrà realizzare un'area a verde pubblico con funzioni fruibili e di drenaggio urbano sostenibile in località Baragiola, come indicato alla lett. tavola 10 dell'art. 2. Il possesso da parte del comune su tale area si consoliderà in seguito al positivo collaudo del predetto intervento ovvero

in caso di esecuzione coattiva.

Contestualmente alla cessione, sull'area di cui al punto E) (mappale 5827 parte e mappale 700) le Parti costituiscono servitù prediale perpetua di scarico di acque meteoriche a favore dei mappali 5.458 parte, 5.827 parte, onde consentire il rispetto dei vincoli di invarianza idraulica del comparto e, più in generale, il drenaggio sostenibile delle acque meteoriche provenienti dalle aree oggetto della piastra commerciale, delle funzioni ulteriori e dei correlativi parcheggi. La servitù si eserciterà attraverso una tubazione del diametro minimo di 60 cm. come indicato nella tavola costituente l'All. 5, nonché a mezzo di conformazione delle quote dei suoli onde garantire il recapito delle acque meteoriche entro l'area a verde allagabile.

In merito alle aree sottoposte a servitù di sottopassaggio di condotta idrica il titolare del fondo dominate avrà libero accesso alle aree, alle opere ed ai propri impianti con il personale e i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione l'esercizio e le eventuali riparazioni o sostituzioni ed i recuperi.

Durante l'esercizio della servitù, gli eventuali danni, dovuti alle opere di manutenzione e ripristino, prodotti alle cose, alle piantagioni e in occasione di eventuali riparazioni, modifiche, sostituzioni, recuperi, manutenzioni, esercizio dell'impianto, saranno determinati di volta in volta e liquidati a chi di ragione.

Il Comune si impegna a:

- utilizzare la fascia di 5,00 m. asservita compatibilmente con la presenza della condotta e relativi impianti;
  - non compiere qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù;
  - dare preventiva comunicazione al titolare del fondo dominante di qualsiasi intervento straordinario o di innovazione all'interno della fascia asservita, al fine di consentire l'accertamento della compatibilità dell'intervento con la condotta presente nel sottosuolo;
-

- non costruire opere di qualsiasi genere, a distanza inferiore a tre metri dall'asse della tubazione;
- evitare la piantumazione di alberi l'alto fusto in prossimità della condotta, delle vasche e dell'impianto di pompaggio, tenuto conto ed in relazione della collocazione della condotta e della profondità dell'interramento;
- mantenere la superficie asservita a terreno libero con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali attività, senza alterazione della profondità di posa della tubazione stessa.

La presente servitù comporta il diritto in capo al titolare del fondo dominante o suoi aventi causa al passaggio pedonale e carraio in qualsiasi ora e con i mezzi adeguati alla dimensione e alle caratteristiche tecniche della via per accedere alla condotta interrata ed agli impianti collegati.

L'accesso è finalizzato alla costruzione, monitoraggio, manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e pertanto esercitabile in fase di costruzione ed esercizio dell'opera.

Tutte le cessioni avvengono a corpo e non a misura e sono state previamente frazionate a cura della Parte attuatrice.

La Parte attuatrice garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto oggetto di cessione per essere ad essa pervenuto secondo quanto indicato in premessa e da intendersi qui ripetuto.

La Parte attuatrice garantisce che ciascuna area ceduta è libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie, con accessione e pertinenze, servitù attive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le aree e garantisce il Comune per ogni evizione, molestia o turbativa del possesso che dovesse comunque seguire, con precisazione che ogni fatto o atto anteriore alla cessione da cui dovesse derivare spesa resterà a proprio integrale carico.

A maggior chiarimento viene allegata al presente atto (All. 5) una

---

planimetria quotata indicante le aree cedute e il tracciato e le sistemazioni preordinate alla fruizione della servitù di scarico.

Le Parti si danno atto che le superfici delle aree cedute sono largamente superiori al parametro minimo legale fissato, in via generale e residuale, dall'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.

**Art. 6** – La Parte attuatrice,  
IN TERZO LUOGO,

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE

**A)** a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sull'area oggetto di cessione ai sensi dell'art. 5, lett. A della presente convenzione, l'opera di urbanizzazione secondaria connessa all'intervento, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nel computo metrico allegato sub lettera tavola 91.B -9.1C e 9.2 consistente in una pista ciclopedonale lungo via Fermi e Via Roma, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

A tal fine il soggetto attuatore consegnerà all'Amministrazione comunale per la validazione il progetto definitivo entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione; i relativi lavori dovranno essere ultimati entro 3 anni (tre) dall'ottenimento dei definitivi e inoppugnati titoli abilitativi; alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 162.025,00 (di cui euro 9.095,00 per oneri per la sicurezza).

**B)** a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree di proprietà comunale (strada comunale via Roma, foglio 905, catasto terreni comune di Ispra) che le verranno consegnate l'opera di urbanizzazione secondaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nel computo metrico allegato sub lettera tavola 91.B - 9.1C e 9.2, consistente nel prolungamento della pista ciclopedonale lungo via Roma, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a

proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 17.092,77.

**C)** a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree di proprietà comunale (strada comunale via Roma, foglio 905, catasto terreni comune di Ispra) che le verranno consegnate l'opera di urbanizzazione secondaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nel computo metrico allegato sub lettera tavola 9.2 consistente nel nuovo dosso di rallentamento su via Roma, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 11.127,66.

**D)** a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sull'area oggetto di cessione ai sensi dell'art. 5, lett. B della presente convenzione, l'opera di urbanizzazione primaria connessa all'intervento, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nel computo metrico allegato sub lettera tavola 4.1D -9.1E, consistente nel collegamento al collettore della fognatura delle acque nere, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 54.549,61 (di cui euro 7.370,48 per oneri per la sicurezza).

**E)** a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree identificate ai mappali 5458 parte l'opera di urbanizzazione primaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nei computi metrici allegati sub lettere tavola 9.1B, consistente in una cabina elettrica, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 29.435,41 (di cui euro 1.123,50 per oneri per la sicurezza).

**F)** a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree identificate ai mappali 5827 parte e 700 parte, l'opera di urbanizzazione secondaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nei

computi metrici allegati sub lettere tavole 9.1F -9.1G, consistente nella sistemazione del colatore Baragiola, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 46.437,65 (di cui euro 6.022,62 per oneri per la sicurezza).

**G)** a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree identificate ai mappali 5827 parte e 700 parte, sull'area oggetto di cessione ai sensi dell'art. 5, lett. C della presente convenzione l'opera di urbanizzazione primaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nei computi metrici allegati sub lettere tavola 9.1.H, consistente nel parcheggio a servizio della palestra, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 271.669,43 (oltre oneri per la sicurezza per euro 2.660,10).

**H)** a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree di proprietà comunale (mappali 5727 parte e 5725 parte, foglio 905, catasto terreni comune di Ispra) che le verranno consegnate l'opera di urbanizzazione primaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nei computi metrici allegati sub lettere tavola 9.1.H, consistente nella nuova fermata degli autobus in Via San Giovanni Bosco, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 2.863,50.

**I)** a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, sulle aree identificate ai mappali 5827 parte e 700 parte, in guisa di standard qualitativo, sull'area oggetto di cessione ai sensi dell'art. 5, lett. D della presente convenzione l'opera di urbanizzazione, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nei computi metrici allegati sub lettere tavola 10 consistente in una palestra polifunzionale, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio

integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 2.200.970,25 (oltre oneri per la sicurezza per euro 67.475,53).

**L)** a progettare e realizzare, secondo la miglior tecnica, identificate ai mappali 5827 parte e 700 parte, in guisa di standard qualitativo, sull'area oggetto di cessione ai sensi dell'art. 5, lett. E della presente convenzione l'opera di urbanizzazione secondaria, come meglio specificata negli elaborati progettuali e nei computi metrici allegati sub lettere tavola 9.1H, consistente nella nuova area a verde pubblico in località Baragiola con lo scopo di generare una infrastrutturazione ambientale fruibile e polivalente, con funzione di drenaggio idrico sostenibile e piattaforma di biodiversità, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico.

Alla suddetta opera è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 58.892,32.

La Parte attuatrice redigerà e consegnerà al Comune i progetti definitivi delle opere eseguite di cui al presente articolo entro 180 giorni dalla sottoscrizione del presente atto e, nei successivi 120 giorni, l'Amministrazione provvederà all'approvazione degli stessi; mentre allegato al presente atto il progetto definitivo dello standard qualitativo "nuova palestra comunale", la Parte attuatrice redigerà e consegnerà al comune il progetto esecutivo dell'opera "nuova palestra comunale" di cui al presente articolo entro 180 giorni dalla sottoscrizione del presente atto e, nei successivi 120 giorni, l'Amministrazione provvederà all'approvazione dello stesso; con riferimento alle opere di cui alle lettere B, C, H del presente articolo, l'Amministrazione consegnerà all'operatore le aree infrastrutturate entro trenta giorni dall'approvazione del progetto esecutivo; con la consegna, il possesso delle predette aree si trasferirà in capo all'operatore, che dovrà depositare presso il Comune il contratto di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi.

La Parte attuatrice terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al

comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto della miglior tecnica e degli elaborati progettuali, sotto la vigilanza da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che designerà un tecnico incaricato della sorveglianza, il quale potrà operare ogni più ampia verifica documentale e materiale anche mediante accessi al cantiere.

La direzione lavori sarà assunta da un professionista che dovrà riscuotere il gradimento del Comune: il nominativo del professionista sarà comunicato dalla Parte attuatrice al Comune trenta giorni prima dell'affidamento dell'incarico (per tutte le opere o per talune di esse) ed il Comune potrà negare il proprio gradimento con atto scritto nei successivi dieci giorni, decorsi i quali il gradimento si intenderà espresso.

Ad esito del collaudo (sostituibile alle condizioni di legge da certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori, recante attestazione di esecuzione a regola d'arte e nel rispetto della presente convenzione), anche parziale, che dovrà avvenire entro 90 giorni dalla comunicazione di fine lavori, le opere verranno definitivamente accettate dal Comune, con liberazione dell'attuatore e le aree – previamente infrastrutturate – torneranno nel possesso dell'amministrazione comunale.

Il collaudo sarà effettuato direttamente dal Comune ovvero da professionista incaricato da quest'ultimo, con oneri a carico della Parte attuatrice. Al collaudatore ed al Comune sono attribuite tutte le prerogative previste in materia di lavori pubblici ed ogni ulteriore profilo anche in relazione alla disciplina dell'accettazione dell'opera, alla denuncia di vizi e alle garanzie per vizi e difetti sarà disciplinato da tali norme attualmente contenute nel D.lgs. 50/2016 e nel DPR 207/2010.

Ad intervenuto completamento delle opere relative alla realizzazione delle urbanizzazioni, la Parte attuatrice sarà tenuta a comunicare l'ultimazione dei lavori ai competenti Uffici Comunali ed a produrre tutte le certificazioni di legge. Tutte le spese saranno a carico dell'operatore, siano esse relative alla quota per attività tecniche indicata dall'art. 113 D.Lgs

50/2016 e s.m.i. o relative al compenso professionale calcolato nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, come tutte le spese relative a prove e verifiche anche strumentali se ritenute necessarie nelle fasi di collaudo.

Entro tre mesi dal completamento delle operazioni di collaudo finale di cui al comma precedente, il Comune per il tramite del proprio responsabile del procedimento provvederà alla definitiva approvazione del collaudo ed alla definizione, nel rispetto dei criteri stabiliti ai precedenti articoli, delle partite contabili inerenti allo scomputo e alla compensazione, cui seguirà la loro successiva presa in carico mediante verbale sottoscritto dalle Parti.

Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intenderà reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego o di proroga dei termini stessi per un periodo massimo di ulteriori tre mesi.

Nel caso in cui non risulti possibile concludere positivamente il collaudo a causa di accertate difformità esecutive rispetto ai progetti presentati ed assentiti, verrà assegnato alla Parte attuatrice, tramite diffida, congruo termine per il relativo adeguamento. Qualora la Parte attuatrice non provveda ai richiesti adeguamenti, le opere non potranno essere prese in carico dal Comune, nè potrà, in relazione alle stesse, essere riconosciuto alcun titolo allo scomputo e alla compensazione dei relativi costi.

Le Parti si danno reciprocamente atto che la non collaudabilità delle opere realizzate, configura grave inadempimento agli obblighi convenzionalmente assunti e comporta - oltre all'escussione della fidejussione prestate per un importo non inferiore ai costi delle opere oggetto di mancato adempimento, fatta salva l'escussione per l'intero ove ne ricorrano motivati presupposti, la liquidazione del danno in misura pari alla differenza tra l'importo degli oneri dovuti ed il costo preventivabile per il rifacimento delle opere da parte del Comune (comprensivo anche di spese di progettazione, direzione lavori etc. nonché

di eventuali oneri di smantellamento delle opere non accettate), con conseguente titolo per il Comune medesimo a rivalersi, anche per tale profilo, sulla fidejussione prestata.

La manutenzione delle aree e delle opere pubbliche eseguite rimane a carico della Parte attuatrice sino al momento del collaudo e della presa in carico da parte del Comune, con oneri assicurativi a carico della parte privata.

**Art. 7** - L'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 6 avverrà in base alle seguenti modalità:

a. la realizzazione delle opere di cui alle lettere A -D -E -F -G -I -L, dell'art. 6 avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 36 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 ed a compensazione del costo di costruzione ai sensi dell'art. 46, comma 1-bis, della l.r. 12/2005; trattandosi di opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento, le opere verranno realizzate direttamente dalla Parte attuatrice, previa segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art. 16, c. 2-*bis*, del d.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380;

b. la realizzazione delle opere di cui alle lettere B -C -D -H, tavole 9.1B -9.2 -10.2A dell'art. 6.1, costituendo le stesse opere di urbanizzazione non connesse all'intervento, avverrà nel rispetto dell'art. 36 del D.lgs. 50/2016 cit.; la Parte attuatrice indirà la procedura rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità secondo le previsioni del citato D.lgs. 50/2016 e curerà in proprio le attività di gestione della procedura per la selezione dell'impresa esecutrice; la Parte attuatrice sottoporrà al Comune, per la previa approvazione, lo schema di bando (od atto equivalente: lettera invito, etc.), lo schema di capitolato (che riprenderà le indicazioni del progetto e le eventuali prescrizioni impartite dagli organi tecnici del Comune e delle altre amministrazioni competenti), lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. La Parte attuatrice darà formale comunicazione al Comune degli esiti di procedura (aperta a soggetti dotati degli ordinari requisiti di qualificazione) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario; al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo

collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del Comune designato con funzione di controllo di legittimità; in caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel PII, onde beneficiare di possibili sinergie operative; per effetto del mandato ricevuto, la Parte attuatrice assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando il Comune da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

c. la realizzazione delle opere di cui alle lettere I e L dell'art. 6.1 verrà garantita direttamente dalla Parte attuatrice ai sensi dell'art. 20, d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 senza beneficiare né di scomputi né di compensazioni e le opere verranno eseguite direttamente dalla stessa trattandosi di opere da realizzarsi in guisa di standard qualitativo.

Con l'adempimento degli oneri connessi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di valore superiore ai pagamenti dovuti, la Parte attuatrice assolve agli oneri di diritto pubblico derivanti dall'approvazione del Programma Integrato di Intervento in variante e garantisce – in termini indiretti e diretti – un significativo apporto alla implementazione del patrimonio di dotazioni collettive costituenti la 'città pubblica': il Comune non potrà richiedere prestazioni ulteriori e, oltre ad approvare definitivamente il PII var, si impegna al rispetto dei termini di legge nel rilascio dei titoli *ad aedificandum*; è fatto salvo l'obbligo della parte privata di corrispondere eventuali conguagli in caso di aumento delle somme dovute a titolo di contributi costruttivi determinati al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, ove l'importo complessivo derivante

dall'applicazione dei valori tabellari sopravvenuti superasse il valore attribuito alle prestazioni garantite dalla Parte attuatrice.

I maggiori costi che dovessero verificarsi in sede di esecuzione delle opere di cui al presente articolo graveranno esclusivamente sulla Parte attuatrice; nel caso in cui il costo di realizzazione delle opere di cui al presente articolo risulti inferiore ai contributi costruttivi dovuti, la Parte attuatrice si impegna al versamento del conguaglio dovuto.

**Art. 8** - In caso di annullamento giurisdizionale del PII con preclusione, anche solo parziale, alla formazione dei manufatti progettati, il Comune indennizzerà il soggetto attuatore degli esborsi effettivamente sostenuti per la formazione delle opere di urbanizzazione e potrà trattenere le aree cedute corrispondendo alla Parte attuatrice il correlativo valore di mercato attualizzato, con esclusione di ogni risarcimento.

In caso di mancata o solo parziale esecuzione delle trasformazioni previste dal Programma Integrato di Intervento per le opere pubbliche realizzate dalla Parte attuatrice e per le cessioni da questa effettuate non sarà dovuto alcun indennizzo ma sarà concessa una proroga dell'efficacia del Programma Integrato di Intervento di tre anni.

**Art. 9** - I termini di completamento delle opere infrastrutturali definiti dal cronoprogramma generale di cui all'art. 2 saranno sospesi in caso di eventi meteorici avversi nonché in caso di interruzioni dei lavori per forza maggiore e saranno procrastinati solo in caso di varianti approvate dal Comune.

Per ogni settimana di ritardo nell'esecuzione di ciascuna delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini fissati dal cronoprogramma generale di cui all'art. 2 sarà dovuta una penale di 300,00 euro per ciascuna delle opere non attuate, senza oneri di preventiva contestazione da parte del Comune e in aggiunta al risarcimento del maggior danno.

**Art. 10** - Rimangono a carico della Parte attuatrice tutte le opere previste nel Programma Integrato di Intervento in variante e quelle di sistemazione anche a verde delle aree di proprietà privata e di allacciamento degli edifici alle reti dei servizi comunali previste nei progetti di massima che la Parte

attuatrice ha presentato con il Programma Integrato di Intervento in variante; per quanto concerne gli allacciamenti alla rete della fognatura comunale, sarà assicurata la conformità degli scarichi alle disposizioni vigenti, con costi di allacciamento a carico della Parte attuatrice.

**Art. 11** - Per dare attuazione agli interventi previsti, la Parte attuatrice si impegna a presentare richiesta di permesso di costruire per ogni singolo intervento; sarà consentita alla Parte attuatrice (e ai propri aventi causa) la presentazione al Comune di singole segnalazioni certificate di inizio attività - ai sensi dell'art. 22, IV comma, D.P.R. n. 380/2001 relativamente alle opere progettate con adeguato grado di definizione.

Le opere di urbanizzazione potranno essere attuate prevista segnalazione certificata di inizio attività od altro titolo.

**Art. 12** – In sede esecutiva, dovranno essere rigorosamente rispettati i criteri che hanno condotto l'amministrazione ad un giudizio di ammissibilità della proposta progettuale. La Parte attuatrice potrà apportate al Programma Integrato di Intervento in variante unicamente modifiche unilaterali non sostanziali, nei limiti di quanto previsto in termini generali dall'art. 14, XII comma, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, comunque nel rispetto delle destinazioni previste e del piano del verde, che costituiscono invarianti progettuali.

Sono comunque sin da ora escluse varianti unilaterali di cui al comma precedente suscettibili di determinare maggiori impatti percettivi, incremento del carico insediativo, riduzione degli spazi a parcheggio o incidenza sulle previsioni infrastrutturali e sugli equilibri sinallagmatici.

**Art. 13** –Le Parti si danno atto che in data \_\_\_\_\_ la Parte attuatrice ha stipulato con la società \_\_\_\_\_ una polizza fidejussoria, regolarmente consegnata al Comune contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione elencate ai precedenti articoli ed a garanzia delle eventuali penali dovute al comune.

Tale polizza, conforme al d.m. 19 gennaio 2018, n. 31, presenta le seguenti caratteristiche:

---

- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');

- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;

- operatività entro 60 giorni a semplice richiesta del beneficiario;

per l'importo corrispondente al totale dei computi metrici pari a € 2.855.063,60 (duemilionioctococinquantacinquemilasessantatre euro/60 ), maggiorato di euro 100.000,00,

tale polizza verrà svincolata – unicamente in seguito a formale atto del Comune – solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra*, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali.

Per l'ipotesi di inadempimento o ritardo nella formazione delle opere, la Parte attuatrice autorizza - senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione - il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio (per l'esecuzione sostitutiva, per il pagamento delle penali e per il risarcimento dell'eventuale maggior danno) e consente altresì – rimossa ogni riserva – all'esecuzione degli interventi in via sostitutiva da parte del Comune, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse; eventuali materiali e macchinari presenti in cantiere si intenderanno in tal caso definitivamente dismessi dalla Parte attuatrice ed il Comune potrà disporre liberamente.

**Art. 14** – La Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: "*L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Ispra in data ..... rep. n. ...., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del programma integrato di intervento nei confronti del Comune di Ispra, in solido con la parte venditrice, ivi compresa quella di subordinare il trasferimento della proprietà alla presentazione preventiva o contestuale rispetto*

*all'atto di cessione, da parte degli acquirenti, di una garanzia reale o personale a favore del Comune per un importo pari a quello indicato al precedente articolo o riproporzionato in termini volumetrici". Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, la Parte attuatrice rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione. La fideiussione di cui all'articolo precedente sarà restituita alla Parte attuatrice solo ove sostituita con altra, aventi eguali caratteristiche e capienza, consegna dal soggetto subentrante.*

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

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

Al riguardo, la Parte attuatrice dà atto e riconosce che l'esatta osservanza degli impegni con essa assunti costituisce il presupposto necessario per l'ottenimento e il mantenimento dell'agibilità delle strutture da realizzarsi in attuazione del Programma Integrato di Intervento in variante. Segnatamente, il collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6, ad esclusione di quelle di cui ai punti F -G -I ed L, costituirà presupposto per l'ottenimento dell'agibilità della piastra commerciale per media struttura di vendita prevista dal PII var, mentre l'agibilità di altre strutture sarà condizionato all'esatto adempimento di tutte le obbligazioni gravanti sulla Parte attuatrice.

Restano fermi i termini indicati dal cronoprogramma generale per il completamento dell'opere pubbliche da cedere al Comune.

Il periodo di efficacia della presente convenzione potrà essere oggetto di proroga e/o rinnovo da parte del Comune, sulla scorta di una valutazione discrezionale correlata anche al grado di attuazione delle infrastrutture.

**Art. 17** - Ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le Parti e approvata dall'organo competente del

Comune.

**Art. 18** - Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del PGT del Comune di Ispra ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

**Art. 19** - Le Parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta *ex lege* alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

**Art. 20** - Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente con esonero del Conservatore da ogni responsabilità e si danno atto che le aree oggetto del presente strumento urbanistico hanno tutte le destinazioni urbanistiche risultanti dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ispra in data ..... Prot. ...., che qui si allega (All. 6).

Le Parti danno atto che dalla suddetta data non sono intervenute variazioni al vigente strumento urbanistico

Le Parti rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto si convengono a carico della Parte attuatrice che, ai fini fiscali, chiede le agevolazioni previste dalla legge 28 giugno 1943 n. 666 ed eventuali successive più favorevoli al contribuente.

Le Parti consentono al trattamento dei dati nelle forme di legge e, in possesso dei requisiti di legge come esse mi affermano, dispensano me Ufficiale Rogante dalla lettura di tutti gli allegati, dichiarandomi di ben conoscerne i contenuti e confermandomi che sono effettivamente allegati alla presente convenzione e ne fanno parte integrante le deliberazioni e gli elaborati del progetto di Programma Integrato di Intervento sotto elencati, debitamente sottoscritti dai contraenti:

1. delibera Consiglio comunale di Ispra di approvazione PII in variante;

---

2. delibera attributiva dei poteri di firma
3. Titoli di proprietà della Parte attuatrice delle aree indicate nella presente convenzione;
4. Elaborati PII;
5. Planimetria aree in cessione.
6. Certificato di destinazione urbanistica.

E, richiesto, io \_\_\_\_\_, ho ricevuto e pubblicato questo atto, redatto da persona di mia fiducia secondo la normativa vigente, su numero \_\_\_\_ (\_\_\_\_) fogli di cui numero \_\_\_\_ (\_\_\_\_) pagine, dandone lettura alle Parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà e pertanto lo approvano e a conferma con me lo sottoscrivono con firma autografa in calce ed a margine di ogni foglio.

Il Comune di Ispra

La Parte attuatrice

Notaio