



Città di  
Busto Arsizio

## CONVENZIONE URBANISTICA

FRA IL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO E LA SOCIETÀ “  \*  ” PER  
L'ATTUAZIONE UN INTERVENTO EDILIZIO NEL P.I.P. (PIANO DI  
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI) IN ZONA INDUSTRIALE DI SUD-  
OVEST – QUARTIERE SACCONAGO - SITO IN VIA   \*  .

COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

Provincia di Varese

COMPLETAMENTO DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) DELLA ZONA  
PRODUTTIVA DI SUD-OVEST A SACCONAGO.

**CONVENZIONE URBANISTICA**

ex articolo 27 Legge 865/71 e successive modifiche fra il Comune di Busto Arsizio e la Società con la denominazione \_\_\_\_\_ con sede legale a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) Via \_\_\_\_\_, \_\_\_, per la cessione di un'area in proprietà e l'attuazione di un intervento edilizio nel P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi) in Zona Industriale di Sud-Ovest – Quartiere Sacconago

\* \* \* \* \*

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Busto Arsizio, nella Residenza Municipale in Via Fratelli d'Italia, 12 avanti a me Dottore \_\_\_\_\_ Notaio alla residenza di Busto Arsizio, iscritto al Collegio Notarile di Milano e senza assistenza di testimoni per espressa rinuncia fatta tra loro d'accordo e col mio consenso dai comparsi infradetti, della cui identità personale io Notaio sono personalmente certo, sono comparsi:

1) da una parte

in nome e in rappresentanza del COMUNE DI BUSTO ARSIZIO il Sindaco pro-tempore Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ di professione \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Busto Arsizio, nella Residenza Municipale, che agisce in ordine alla esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ che in copia autenticata si allega al presente atto rispettivamente sotto la lettera "\_\_\_\_\_";

2) dall'altra parte

in rappresentanza della Società \_\_\_\_\_. con sede legale a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) Via \_\_\_\_\_, \_\_\_, iscritta presso la Cancelleria del tribunale di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Società ed alla Camera di Commercio di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del registro Ditte, nonché al Registro Prefettizio n. \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_\_; il Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ di professione \_\_\_\_\_ a questo atto autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data che per estratto autenticato da me Notaio in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di Repertorio si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_\_".

E detti comparsi convergono e mi richiedono di far constatare quanto segue:

PREMESSO CHE:

- la Società \_\_\_\_\_, ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha ottenuto la localizzazione provvisoria di un lotto di circa mq \_\_\_\_\_ (a misura grafica), ricadente nel Piano per gli Insediamenti Produttivi di Sud-Ovest a Scconago;
- la suddetta Società ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha ottenuto la localizzazione provvisoria dell'area e in data \_\_\_\_\_ ha garantito con fidejussione a titolo di prenotazione del lotto, l'importo di Euro \_\_\_\_\_ (Buono di carico n° \_\_\_\_\_);
- le "Norme Tecniche di Attuazione" del PIP della Zona Industriale, sanciscono che gli interventi previsti dal Piano sono attuati in forza di Permessi di Costruire o Atti equipollenti, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previo convenzionamento ex articolo 27 Legge 865/71, rilasciati in conformità alle previsioni ed alla normativa del Piano medesimo;
- il progetto edilizio, finalizzato al rilascio del relativo Permesso di Costruire/D.I.A., dovrà essere redatto nel rispetto dei contenuti di cui alla presente convenzione;
- sull'area da cedere in proprietà alla Società \_\_\_\_\_, la cui superficie ammonta più precisamente a mq \_\_\_\_\_ (a misura grafica), saranno edificate le seguenti quantità:  
SUPERFICIE COPERTA = mq \_\_\_\_\_ iniziali, a fronte di una superficie massima copribile di mq \_\_\_\_\_;  
SUPERFICIE LORDA = mq \_\_\_\_\_ iniziali di cui:  
Produttivo = mq \_\_\_\_\_  
Uffici = mq \_\_\_\_\_  
Residenza del custode = mq \_\_\_\_\_
- l'intervento ricade nel PIP di completamento della Zona Industriale di sud-ovest a Sacconago, in Subarea D1 del vigente P.R.G.
- le strade vicinali sono state sdemanializzate in forza della deliberazione di G.C. n. 1/2003 (B.U.R.L. serie inserzioni n. 21 del 21/05/2003).

TUTTO CIO' PREMESSO

Considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto tra il COMUNE DI BUSTO ARSIZIO (d'ora in poi denominato COMUNE) e la Società \_\_\_\_\_ con sede legale a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, (d'ora in poi denominata OPERTAORE o PARTE PRIVATA)

si conviene e si stipula  
quanto segue:

**IN PRIMO LUOGO**

## ART. 1 – CESSIONE DI AREA IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Il Comune di Busto Arsizio, in forza del presente atto,

### C E D E

in proprietà sin d'ora alla Società \_\_\_\_\_, che accetta per sè e per i suoi aventi causa, l'area destinata a nuovi insediamenti produttivi ricadente nel Piano per gli Insediamenti Produttivi denominato "PIP di completamento della Zona Industriale di Sud-Ovest", della estensione di mq \_\_\_\_\_ (a misura grafica) a distinguersi a Catasto Terreni come segue:

Comune di Busto Arsizio

Foglio 5 - Sezione censuaria di Sacconago

Mapp. \_\_\_\_\_ (parte)

Mapp. \_\_\_\_\_ (parte)

Mapp. \_\_\_\_\_ (parte)

Mapp. \_\_\_\_\_ (parte)

Mapp. \_\_\_\_\_ (parte)

strada vicinale \_\_\_\_\_ (parte) – sdemanializzata in forza di atto di G.C. 1/2003

come meglio indicato nella planimetria allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale di esso.

La cessione in proprietà dell'area avviene ai seguenti patti e con le seguenti menzioni:

- a) a misura particolare e non a corpo, nello stato di fatto in cui l'immobile si trova, con ogni inerente diritto di pertinenza e con trasmissione immediata di proprietà e di possesso;
- b) dando atto che la parte cedente (Comune di Busto Arsizio) è già proprietaria di tutte le aree da cedere alla società produttiva.

L'identificazione catastale dell'area di mq \_\_\_\_\_ avverrà non appena saranno stati apposti sul terreno i termini precisi di individuazione del lotto mediante frazionamento da redigersi a cura e spese del Comune e, pertanto il cessionario si obbliga, su semplice richiesta, ad intervenire a proprie spese al relativo atto notarile di identificazione catastale.

Il diritto di proprietà, come sopra indicato, è esteso alla realizzazione di costruzioni a carattere produttivo industriale con una superficie coperta iniziale di mq \_\_\_\_\_ e una superficie lorda di mq \_\_\_\_\_, di cui mq \_\_\_\_\_ con destinazione produttiva, mq \_\_\_\_\_ destinati a uffici, mq \_\_\_\_\_ destinati a residenza del custode.

Gli ulteriori interventi di ampliamento delle costruzioni all'interno del lotto ceduto sino alla massima copertura di mq \_\_\_\_\_ potranno avvenire mediante l'istituto del Permesso di Costruire o atto equipollente, senza necessità di preventivo convenzionamento.

**Si richiamano i disposti di cui all' art. 4 – 'Criteri di assegnazione dei lotti produttivi' delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P.. Inoltre si richiamano i contenuti di cui all'art. 8 delle citate N.T.A. così come modificate e integrate con D.C.C. n° 1 del 14.01.2010 per cui 'agli assegnatari dei lotti industriali è fatto obbligo di stipulare per atto pubblico la**

convenzione entro 180 gg dalla data di assegnazione delle aree a pena di decadenza dell'assegnazione. In tal caso ritornerà nella piena disponibilità senza necessità di assunzione di alcun ulteriore atto formale e l'assegnatario non dovrà far luogo alla corresponsione di alcuna penale in contestualità con l'annullamento e la restituzione della garanzia fideiussoria di prenotazione dell'area'.

#### ART. 2 – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DELL'AREA IN PROPRIETÀ

Il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà all'Operatore del lotto di terreno di cui all'Articolo 1 della presente convenzione ammonta globalmente a Euro \_\_\_\_\_ (Iva non dovuta) e risulta così determinato:

Estensione del terreno = mq \_\_\_\_\_ (a misura grafica)

mq \_\_\_\_\_ x Euro/mq \_\_\_\_\_ = Euro \_\_\_\_\_

Si dà atto che il prezzo unitario di Euro \_\_\_\_\_ al metro quadrato di superficie fondiaria è desunto dalla vigente deliberazione di G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

L'importo di Euro \_\_\_\_\_ verrà versato dall'Operatore al Comune di Busto Arsizio contestualmente alla stipulazione notarile della Convenzione.

La somma di cui sopra viene considerata a titolo di acconto poiché al cessionario ai sensi dell'articolo 16, 2° comma legge 26/2/1982 n. 51, verrà posto a carico, in consuntivo, l'esatto ammontare delle maggiori spese effettivamente sostenute dal Comune, ripartite in proporzione alla effettiva superficie fondiaria ceduta in proprietà.

L'importo unitario di Euro \_\_\_\_\_/mq è "variabile nel tempo" e, quindi, all'atto della sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione, verrà applicata l'aliquota vigente in tale momento desunta da apposita deliberazione.

Al momento della stipula notarile della presente convenzione, il Comune restituirà alla Società \_\_\_\_\_ la garanzia fidejussoria di Euro \_\_\_\_\_ da questa prestata in data \_\_\_\_\_ a titolo di prenotazione dell'area.

#### ART. 3 – MONETIZZAZIONE AREE A STANDARDS

In considerazione del fatto che l'Operatore non cede direttamente al Comune aree per opere di urbanizzazione secondaria, si procede alla quantificazione e quindi alla successiva monetizzazione di dette aree standards applicando i parametri unitari contenuti nell'articolo 22 sub. 6 della Legge Regionale n. 51/1975 e nell'articolo 12 della Legge Regionale n. 60/1977:

determinazione delle aree standards:

mq \_\_\_\_\_ x 20 % = mq \_\_\_\_\_

Monetizzazione delle aree standards:

mq \_\_\_\_\_ x Euro/mq \_\_\_\_\_ = Euro \_\_\_\_\_;

Si dà atto che il prezzo unitario di Euro/\_\_\_\_\_ di superficie standards è stato desunto dalla

vigente deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

La somma di Euro/mq \_\_\_\_\_ (Iva non dovuta) sarà versata dall'Operatore al Comune contestualmente alla stipula della presente Convenzione; si dà atto che tale versamento è avvenuto in data \_\_\_\_\_ come da quietanza n. \_\_\_\_\_ rilasciata in data \_\_\_\_\_ dall'Esattoria Civica di Busto Arsizio.

Tale somma è destinata all'acquisizione delle aree per urbanizzazioni secondarie, individuate dal vigente P.R.G. nella Zona Industriale di Sud-Ovest.

L'importo relativo alla monetizzazione delle aree standards è un importo "variabile nel tempo" e, quindi, all'atto della sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione, verrà applicata l'aliquota vigente in tale momento desunta da apposita deliberazione.

#### ARTICOLO 4 - ONERI/OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Correlate alla presente convenzione sono le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento funzionale ai pubblici servizi realizzate da parte del Comune (sedi stradali, fognatura, tombinatura, marciapiedi, illuminazione pubblica, reti ed impianti tecnologici), per una incidenza di costo pari ad Euro/mq \_\_\_\_\_ (importo aggiornato alla data del \_\_\_\_\_) riferito a metro quadrato di superficie del lotto.

La parte privata pertanto verserà al Comune l'importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_ e precisamente:

mq \_\_\_\_\_ x Euro/mq \_\_\_\_\_ = Euro \_\_\_\_\_

Si dà atto che:

- a) l'importo unitario degli oneri di urbanizzazione primaria non è da ritenersi "un valore costante nel tempo", ma un valore soggetto a revisione in aumento secondo l'andamento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale con decorrenza \_\_\_\_\_ e fino alla data (settimana antecedente) dell'effettivo versamento del corrispettivo alla Tesoreria Comunale;
- b) l'importo globale degli oneri di urbanizzazione primaria è stato determinato assumendo come moltiplicatore "la superficie fondiaria del lotto" e, quindi, nulla sarà più dovuto a titolo di "oneri di urbanizzazione primaria" dall'Operatore al Comune per l'esecuzione dei successivi interventi edificatori in ampliamento del presente programma edilizio sull'area di mq \_\_\_\_\_ ceduta in proprietà, fatto salvo l'eventuale maggiore onere di urbanizzazione primaria che potrà derivare in sede di frazionamento catastale dal più preciso rilievo dell'area ceduta e che dovrà essere versato a "conguaglio" dalla parte privata contestualmente alla stipulazione dell'atto di identificazione catastale;
- c) l'esecuzione di eventuali ulteriori opere di urbanizzazione primaria ad esclusivo uso dell'Operatore saranno valutate con apposito computo metrico estimativo e poste a totale carico dell'Operatore medesimo;
- d) è a carico dell'Operatore il ripristino dei tratti di strada, fognatura, illuminazione, servizi pubblici,

marciapiedi e raccordi dei passi carrai, eventualmente disastriati dai lavori di allacciamento del lotto ai pubblici servizi. Contestualmente alla stipulazione notarile della presente convenzione, l'Operatore dovrà garantire la sistemazione a propria cura e spese dei passi carrai mediante il deposito di una garanzia fidejussoria pari ad Euro 5.000,00 (per ciascun passo carraio), da svincolarsi a cura dell'Ufficio Ragioneria del Comune a seguito della dichiarazione di corretta esecuzione dell'opera da parte dell'Operatore medesimo.

L'Operatore nei confronti del Comune, che accetta, si impegna ad effettuare il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria (Euro \_\_\_\_\_ e successive rivalutazioni) contestualmente all'emanazione del Permesso di Costruire o Atto equipollente, nei modi e nei tempi stabiliti dalla vigente normativa comunale in vigore.

Il medesimo importo di Euro \_\_\_\_\_ verrà garantito dall'Operatore al Comune contestualmente alla stipulazione della presente convenzione mediante fidejussione bancaria o di primaria società assicuratrice. Lo svincolo di detta fidejussione avverrà a cura dell'Ufficio Ragioneria del Comune su segnalazione dell'Ufficio Tecnico a seguito del versamento dell'importo da parte dell'Operatore secondo le surrichiamate modalità di pagamento.

#### ART. 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Correlate alla presente convenzione sono le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, intese come quota-parte delle opere programmate dal PIP di completamento della Zona Industriale di Sud-Ovest:

- sistemazione a verde, parcheggi, attrezzature sportive e centro di servizi per un incidenza pari ad Euro/mq \_\_\_\_\_ riferita a metroquadrato di superficie lorda di intervento (produttivo + residenza, aggiornato al \_\_\_\_\_).

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà versato al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o Atto equipollente relativo all'edificazione sul lotto di terreno ceduto.

Si da atto che l'importo unitario degli oneri di urbanizzazione secondaria non è da ritenersi "un valore costante nel tempo", ma un valore soggetto a revisione in aumento secondo l'andamento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale con decorrenza \_\_\_\_\_ e fino alla data (settimana antecedente) dell'effettivo versamento del corrispettivo alla Tesoreria Comunale;

L'Operatore nei confronti del Comune, che accetta, si impegna ad effettuare il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria contestualmente all'emanazione del Permesso di Costruire o Atto equipollente, nei modi e nei tempi stabiliti dalla vigente normativa comunale in vigore per il rilascio del semplice Permesso di Costruire.

Qualora il progetto definitivo prevedesse la realizzazione di alloggio di custodia ai sensi delle NTA del P.I.P. vigenti, L'Operatore, ai sensi dell'art. 8 ultimo comma delle N.T.A. del vigente P.I.P., dovrà far luogo altresì alla corresponsione al Comune anche del Contributo del Costo di Costruzione sulla sola parte di Superficie Lorda Residenziale (abitazione del custode) .

## ARTICOLO 6 – CONTRIBUTO PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

L'Operatore dovrà corrispondere al Comune anche la quota parte del Contributo per lo smaltimento dei rifiuti commisurato all'intervento da realizzare.

Si dà atto che l'importo unitario degli oneri per lo smaltimento dei rifiuti (Euro/mq \_\_\_\_\_ di Superficie Lorda) verrà applicato dal Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o atto equipollente relativo all'edificazione sul lotto di terreno ceduto, e versato dall'Operatore nei tempi e con le modalità di cui alla Normativa Comunale in vigore, rivalutato secondo la variazione dell'indice ISTAT prezzi al consumo intera collettività, dalla data del \_\_\_\_\_, sino alla data dell'effettivo versamento alla Tesoreria Comunale.

Si dà atto sin d'ora che, con riferimento all'ultimo capoverso del precedente art. 5 della presente convenzione, per l'eventuale realizzazione di unità residenziale ad uso del personale di custodia, l'Operatore non dovrà versare il contributo degli oneri di smaltimento rifiuti.

## ARTICOLO 7 – TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI – LEASING IMMOBILIARE

L'Operatore ha l'obbligo di iniziare i lavori di costruzione dei nuovi insediamenti entro 2 anni dalla data di consegna dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale (**stipula notarile della convenzione**) e di ultimare gli stessi a termini di Legge.

**E' fatto salvo il ricorso ai termini di cui alla D.G.C. 494/05 nei modi e nei tempi ivi disciplinati.**

I lavori si intendono iniziati quando risultano eseguiti gli scavi, anche parziali, e iniziate le opere di fondazione, mentre si intendono ultimati alla data del relativo verbale di ultimazione dei lavori.

Qualora detti lavori non siano iniziati nel predetto termine di due anni, il Comune potrà richiedere la retrocessione delle aree allo stesso prezzo al quale le aveva precedentemente cedute, decurtato del 10% a titolo di penale e con le spese di trapasso a carico dell'Operatore

Al fine di permettere all'Operatore l'ottenimento di particolari agevolazioni creditizie (contratti di Leasing Immobiliare) erogabili da primaria Società di Leasing di emanazione o controllate da primari Istituti di Credito, Istituti Finanziari o Istituti Assicurativi, è consentito all'Operatore cedere (temporaneamente) l'area alla Società erogatrice del finanziamento a condizione però che al termine dell'operazione creditizia l'Operatore si obblighi al riscatto dell'immobile a suo tempo ceduto.

Tuttavia la Società di Leasing, verificandosi la circostanza che l'Operatore per comprovati motivi di forza maggiore da ampiamente documentare all'Amministrazione Comunale sia nell'impossibilità di far fronte agli impegni assunti, potrà previo espletamento delle incombenze amministrative di circostanza (da comunicare all'Amministrazione Comunale), procedere alla cessione del patrimonio immobiliare solamente ad un Operatore che abbia i requisiti soggettivi contenuti nell'articolo 8 delle N.T.A. del P.I.P. allegate sub "A1" alla presente convenzione.



**La convenzione dovrà comunque essere sottoscritta in atto pubblico (stipula notarile) tra il Comune e l'Operatore produttivo quale avente titolo all'assegnazione dell'area del P.I.P., entro 60 gg dalla formale approvazione della deliberazione di Giunta Comunale per l'assegnazione definitiva del lotto produttivo, fatto salvo l'applicazione dei contenuti di cui all'art. 8 punto b) delle N.T.A. del P.I.P. così come modificate e integrate con D.C.C. n° 1 del 14.01.2010.**

Ogni pattuizione in deroga o contraria a quanto sopra esposto sarà dal Comune ritenuta nulla.

Gli ulteriori interventi costruttivi (ampliamenti) da eseguirsi all'interno del lotto assegnato avverranno mediante l'istituto del Permesso di Costruire o Atti equipollenti di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con la corresponsione al Comune dei soli oneri di urbanizzazione secondaria e di smaltimento rifiuti (ed eventuale Contributo Costo di Costruzione sulla destinazione residenziale - alloggio del Custode) calcolati sulla effettiva superficie coperta o sulla superficie lorda oggetto di ampliamento.

#### ART. 8 – OBBLIGHI, SERVITÙ E PRESCRIZIONI

##### A) TRASFERIMENTI E LOCAZIONI – PREZZO DI CESSIONE E CANONE DI LOCAZIONE:

Nel caso l'assegnatario sia una Cooperativa, la composizione dei soci all'atto della richiesta non può essere variata per un periodo di 10 anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori (agibilità) oggetto della presente convenzione; non potranno essere ceduti a nuovi soci o a subentranti gli edifici o parte di essi come pure i terreni oggetto della convenzione per lo stesso periodo; ogni atto assunto in contrasto con la presente clausola è nullo.

Vale anche per le Società produttive il divieto tassativo alla vendita del patrimonio edilizio (lotto di terreno e relative costruzioni realizzate) per un periodo di 10 anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, fatte salve situazioni di forza maggiore che potranno essere assentite solo a seguito di una attenta valutazione da parte dell'Organo Comunale competente. Ogni atto assunto in contrasto con la seguente clausola è nullo.

**Gli edifici con destinazione produttiva e le relative aree di pertinenza di cui alla presente convenzione, a seguito dello scadere dei 10 anni a far data dalla sottoscrizione in forma pubblica della medesima (o nel caso vengano invocate le cause di forza maggiore, a seguito dell'approvazione del provvedimento comunale di riconoscimento delle cause di forza maggiore), potranno essere ceduti alle seguenti condizioni:**

il prezzo massimo di cessione non potrà superare la somma dei seguenti importi (1+2):

- 1) valore dell'immobile produttivo realizzato dall'operatore, come autorizzato dal Comune determinato sulla base di un computo metrico estimativo redatto utilizzando i prezzi del vigente bollettino della Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Milano, con l'aggiunta di una quota pari al 20% per spese generali, di progettazione, costi sicurezza etc. e delle somme versate al Comune per oneri urbanizzativi e per la monetizzazione delle aree standards debitamente documentati. Tale valore sarà**

**aggiornato con ISTAT (Prezzi al Consumo Intera Collettività) dalla data del sopracitato computo metrico estimativo fino alla data di alienazione dell'immobile (mese di stipula dell'atto di vendita), moltiplicato per il coefficiente di vetustà dell'immobile; detto importo dovrà venir confermato da perizia giurata a firma di tecnico abilitato. Nel caso si siano verificati nel tempo eventuali lavori di ampliamento, ristrutturazione o straordinaria manutenzione si calcola un nuovo valore iniziale aggiungendo al valore da attribuirsi secondo i parametri di cui sopra, l'importo effettivo documentato.**

- 2) importo corrispondente al prezzo di cessione delle aree produttive a metro quadrato con riferimento all'ultimo valore approvato con deliberazione di Giunta Comunale per la 'Verifica del prezzo di cessione degli immobili residenziali, produttivi e terziari per l'anno .....' .**

E' comunque fatto salvo da parte del Comune l'esercizio del diritto di prelazione, motivato con apposito provvedimento comunale, entro 60 gg dalla comunicazione di vendita da parte dell'operatore produttivo decorso tale periodo senza che il Comune abbia attivato detta facoltà, la parte privata potrà procedere alla alienazione del patrimonio a terzi aventi i requisiti.

Gli stessi edifici potranno essere locati a ditte produttivo-artigianali aventi i requisiti, ad un canone annuo non superiore al 10% del valore dell'immobile.

**B) VARIE:**

L'Operatore dà espressamente atto che il progetto esecutivo relativo alla presente convenzione urbanistica è stato redatto considerando tutti i diritti di terzi eventualmente implicati ed implicabili e, di conseguenza, dichiara di assumersi la responsabilità delle conseguenze che dovessero eventualmente derivare dall'esigenza del soddisfacimento di diritti di terzi non considerati o non adeguatamente assolti.

I parcheggi "di pertinenza" dei fabbricati ex lege 122/89 dovranno soddisfare i contenuti delle N.T.A. del P.I.P..

Ai fini del dimensionamento dell'area "a parcheggio" privato, da verificarsi ai sensi della Legge Nazionale 122/89, la cubatura viene determinata assumendo "virtualmente" il parametro "altezza del fabbricato produttivo" in mt 3,00.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle N.T.A. del P.I.P. ed alla Legge.

**C) MANUTENZIONE E GESTIONE:**

Sono a carico dell'Operatore gli oneri di manutenzione e gestione delle sistemazioni a verde esistenti e, mano a mano verranno attuate, delle sistemazioni a verde del centro di servizi previste. Per la stessa manutenzione e gestione l'Operatore potrà con altri operatori costituire una Cooperativa Consortile.

**D) PASSI CARRAI:**

Sono a carico dell'Operatore le opere occorrenti per la formazione dei passi carrai di accesso

all'insediamento produttivo e per il conseguente ripristino dei marciapiedi (e delle pavimentazioni) eventualmente disastriati dall'esecuzione dei lavori. Per la realizzazione a regola d'arte dei passi carrai, l'Operatore, in sede di sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione, garantirà al Comune con fidejussione una somma pari ad Euro 5.000,00 per la formazione di ciascun nuovo accesso.

E): E' facoltà del Comune chiedere la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione agli operatori privati entro 90 giorni dalla stipula della convenzione. L'Operatore dovrà, entro i successivi 60 gg dalla richiesta da parte del Comune, redigere il progetto definitivo dell'opera da realizzare anche per parti, che sarà assentito dal Comune. A tal punto l'Operatore potrà procedere alla realizzazione diretta dell'opera secondo le modalità di cui al vigente Codice dei Contratti. L'opera dovrà essere realizzata dalla parte privata entro 180 giorni dall'aggiudicazione della gara pubblica. Solo a seguito di collaudo favorevole della medesima, il Comune restituirà all'Operatore la somma complessiva, o proporzionale, a suo tempo versata in conto oneri di urbanizzazione primaria, oppure la garanzia fidejussoria da questi prestata, sino a concorrenza di pari importo. Per il puntuale monitoraggio della corretta realizzazione dell'opera, prima dell'inizio dei lavori il Comune dovrà comunicare all'Operatore privato il nominativo del collaudatore finale dell'opera, le spese saranno a carico dell'Operatore.

#### ART. 9 ADEMPIMENTI IN TEMA DI PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

L'Operatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa ad adempiere a tutte le prescrizioni in materia di tutela ambientale ed in particolar modo:

- a) al rispetto della L.N. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni nonché della L.R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) ad adottare tutti gli accorgimenti atti ad impedire il superamento dei livelli di rumorosità ammessi dal locale Regolamento di Igiene e Sanità;
- c) a "preventivamente" variare i dispositivi di tutela dell'ambiente nel caso di previste modifiche dei cicli produttivi dell'azienda.

L'Operatore, inoltre, si impegna:

- a porre a dimora entro un periodo di 12 mesi decorrente dalla data di notifica del Permesso di Costruire n. \_\_\_\_\_ (1 albero ogni 200 mq di Sup. del lotto) alberi ad alto fusto, dell'altezza minima di ml 4,00 – 5,00 (completi di zolla al piede e palo tutore) e circonferenza minima di cm 30, nell'area a verde e servizi della Zona Industriale di Sud-Ovest a Sacconago o in altri ambiti del territorio comunale dietro precisa indicazione da parte dell'Ufficio Verde Pubblico del Comune.

**L'agibilità al capannone produttivo potrà essere rilasciata anche in pendenza della fornitura delle alberature a condizione che l'Operatore versi al Comune l'importo equivalente alla garanzia fidejussoria di Euro \_\_\_\_\_ (= Euro \_\_\_\_\_ x n. alberi \_\_\_\_\_) a suo tempo prestata debitamente aggiornata con ISTAT a far data dalla**

**stipula notarile della presente convenzione.**

- ad inoltrare all'Amministrazione Comunale, contestualmente all'istanza di Permesso di Costruire, anche il progetto esecutivo concernente la sistemazione degli spazi a verde posti all'interno del singolo intervento; tale progetto dovrà contenere anche un elaborato grafico planoaltimetrico nel quale risulteranno indicate le essenze arboree di alto e medio fusto già presenti "in loco" e che verranno eventualmente mantenute, nonché le essenze arboree di alto e medio fusto da porre a dimora;
  - a provvedere a propria cura e spese al trasporto ed allo scarico di terre di coltura e di scavo eccedenti la quantità utile a soddisfare le specifiche esigenze progettuali, in luoghi opportunamente indicati dal Comune nell'ambito del territorio comunale.
- La quantificazione delle terre verrà eseguita sotto la responsabilità dell'operatore produttivo, mentre il controllo ed il coordinamento dell'operazione di trasporto delle medesime verranno espletati dall'Ufficio Verde Pubblico del Comune.

**IN SECONDO LUOGO**

**ART.1 – TRASCRIZIONE DELL'ATTO**

Le parti autorizzano la trascrizione della convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il Comune al diritto di ipoteca legale ed esonerando il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

**ART. 2 – SPESE**

Spese, imposte e tasse relative alla presente convenzione, nessuna esclusa, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, si convengono a carico della parte privata la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla Legge.

**Art. 3 – CONTROVERSIE**

Le controversie legali relative all'interpretazione ed applicazione della convenzione che dovessero insorgere tra il Comune e la parte privata, saranno deferite giusti gli articoli 806 e seguenti del Codice Procedura Civile, ad un collegio arbitrale costituito da un esperto della materia, con funzioni di arbitro, scelto da ciascuna delle parti e da un terzo arbitro, con funzioni di Presidente esperto nelle materie giuridico-urbanistiche ed amministrative, scelto di comune accordo dai primi due o, in difetto, designato dal Presidente del tribunale competente per territorio.

Il collegio arbitrale giudicherà secondo equità, senza obbligo di osservanza delle forme di procedura per gli atti di istruzione.

Le parti convengono espressamente che il lodo arbitrale abbia efficacia di sentenza tra le parti.

**Art. 4 – DOMICILIO**

Le parti a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio come segue:

a) Il COMUNE presso il Palazzo Municipale sito a Busto Arsizio in Via F.lli d'Italia, 12;

b) La Società \_\_\_\_\_ presso la propria sede legale sita a \_\_\_\_\_, Via  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

## ALLEGATO A1

### ESTRATTO N.T.A. DEL P.I.P.

#### ART. 8 – REQUISITI DEGLI ASSEGNATARI

I lotti potranno essere assegnati esclusivamente a soggetti che presentino i seguenti requisiti:

- a) imprenditori (o consorzi tra essi) le cui imprese al momento dell'approvazione del P.I.P., risultino iscritte negli appositi albi tenuti dalla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura (CCIAA) di Varese ed esercitanti come attività principale la produttiva a carattere artigianale o industriale;
- b) imprenditori (o consorzi tra essi) che al momento dell'approvazione del P.I.P. siano titolari di imprese produttive-artigianali/industriali le quali in tale data abbiano sede operativa e produttiva e svolgano la loro attività nel Comune di Busto Arsizio;
- c) imprenditori (o consorzi tra essi) che al momento dell'approvazione del P.I.P. siano titolari di imprese produttive-artigianali/industriali inattive con sede legale in Busto Arsizio;
- d) imprenditori (o consorzi tra essi) che successivamente all'approvazione del P.I.P. intendano esercitare una nuova attività produttiva artigianale/industriale fissando la sede operativa e produttiva nel Comune di Busto Arsizio.