

**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 E S.M.I.,
RELATIVO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER IL COMPLETAMENTO
DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - P.I.I. DI VIA GRANDI/VIA XXII
MARZO**

L'anno duemilaventiquattro , addì _____ del mese di _____,
avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dott. _____, notaio in

sono comparsi i signori:

- DE ANGELIS PIER LUIGI, nato a Firenze (FI) il giorno 19 gennaio 1946, c.f. _____
il quale interviene al presente atto in rappresentanza della società E.N.C.I.P. – ENTE
NAZIONALE CASE A IMPIEGATI E PROFESSIONISTI – SOCIETA' COOPERATIVA con sede
a Gallarate, Via Cattaneo 19, ove il predetto domicilia per la carica, codice fiscale e numero
d'iscrizione nel Registro Imprese di Varese 01201470588, Partita I.V.A. n. 00972521009,
in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, tale nominato e munito degli
idonei ed occorrenti poteri in virtù del verbale di Consiglio di Amministrazione in data
_____, nel seguito denominato semplicemente «**Soggetto Attuatore**», da una
parte;

E

- _____, nato/a a _____ il _____ in qualità di Dirigente del
Settore _____ del Comune di Gallarate (VA), che qui interviene in nome e per
conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del Decreto Legislativo 30
marzo 2001, n. 165 e in virtù di quanto disposto ai sensi degli artt. 107 e 109 del Decreto
Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n.
_____ del _____, che in copia conforme all'originale **si allega sotto la lettera**
_____, nel seguito denominato semplicemente «**Comune**», dall'altra parte,

PREMESSO CHE

- 1) con atto a rogito del Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, in data 22 novembre 2007
rep. n. 99822/39402, registrato a Gallarate il 4 dicembre 2007 al n. 7503 Serie 1T e
trascritto a Milano 2 il 6 dicembre 2007 ai nn. 183982/96849 ed ai nn. 183983/96850,
il Comune e il Soggetto Attuatore hanno stipulato la convenzione urbanistica per
l'attuazione del Programma Integrato di Intervento - P.I.I. di Via Grandi/Via XXII Marzo,
riguardante la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale su aree di proprietà
del Soggetto Attuatore, come già puntualmente identificate nella sopra richiamata
convenzione;
- 2) la suddetta convenzione sottoscritta in data 22/11/2007 (con durata decennale)
conserva ancora la propria efficacia fino al 21/05/2026, in virtù delle successive
proroghe intervenute *ex lege*, a partire dal D.L. 21/06/2013 n. 69 convertito in Legge
09/08/2013 n. 98, ed in ultimo in forza di quanto disposto dall'art. 4-quater del D.L.
09/12/2023 n. 181, convertito in Legge 02/02/2024 n. 11;

- 3) con atto redatto in data 10/09/2009 dal Segretario Generale Dott. Giuseppe Morrone, registrato a Gallarate in data 11/09/2009 al n. 161 Serie 1, è stato sottoscritto – unitamente ad altri soggetti titolari di P.I.I., Accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e s.m.i. integrativo delle pattuizioni contenute nelle relative convenzioni al fine di disciplinare la realizzazione del "Centro Polifunzionale Sciarè";
- 4) con atto a rogito del Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, in data 22 luglio 2011 rep. n. 106424/44502, registrato a Gallarate e trascritto a Milano 2 il 19/07/2011 al n. 82694/48014, si è provveduto alla identificazione catastale del percorso ciclo-pedonale con aiuola alberata, quale opera pubblica in cessione, individuato alla Sezione censuaria di Arnate, Foglio logico 204, Mappale 3274 (Ente Urbano) della superficie di mq 485,00;
- 5) le aree interessate dal Programma Integrato di Intervento, ricadevano nella zona a destinazione "*B2- Residenziale Unificata*", disciplinata all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) allora vigente;
- 6) nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) il suddetto ambito è identificato tra i "*Piani attuativi approvati in corso*", disciplinati all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (elaborato RR2.1), che per la fattispecie definita alla lett. a) del primo periodo dispone: "*[...] ai Piani attuativi, ivi compresi i Programmi integrati di intervento, già approvati alla data di adozione della variante al PGT, continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche vigenti al momento dell'approvazione del piano attuativo stesso sino al loro completamento*";
- 7) il Soggetto Attuatore ha assolto alle obbligazioni di carattere pubblico (standard) previste dal Programma Integrato di Intervento in oggetto ed in particolare:
 - al versamento della somma di Euro 59.475,52 quale monetizzazione corrispondente alla quota di standard non reperita nel P.I.I. (pari a mq 571,88), finalizzando detto importo alla realizzazione del Centro Polifunzionale Sciarè, in Via Vigorelli, in compartecipazione con altri interventi attuativi;
 - alla cessione e realizzazione del sopra richiamato percorso ciclo-pedonale con aiuola alberata e impianto di illuminazione pubblica (per mq 485,00), lungo il lato Est del comparto e di cui al Permesso di Costruire n. 3/2009, le cui opere sono state collaudate come da certificato di regolare esecuzione redatto in data 16/06/2011, essendo le stesse eseguite a scomputo di quota parte del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione per un importo pari ad Euro 25.300,00;
- 8) il Soggetto Attuatore non ha invece provveduto alla realizzazione del parcheggio ad "uso pubblico" per la superficie di mq 250,09, posto a Sud dell'area di proprietà, come già definito all'art. 3 della convenzione originaria sottoscritta in data 22/11/2007 e alle relative premesse, all'interno del quale venivano individuati n. 10 posti auto;
- 9) in merito a quanto sopra, come accertato agli atti d'ufficio, non risultano più attive le fidejussioni di cui all'art. 7 della convenzione sottoscritta in data 22 novembre 2007, poste a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi nascenti con la convenzione medesima;
- 10) il Soggetto Attuatore, in forza di Permesso di Costruire n. 40 rilasciato in data 01/10/2010 aveva ottenuto titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione dell'edificio residenziale previsto dal P.I.I. (*costituito da un edificio con tipologia aperta a torre di n.*

dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale”;

- 17) l'intervento proposto non costituisce variante ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. in quanto, pur ridefinendo l'assetto distributivo e planivolumetrico degli interventi edilizi *(che vengono comunque riproposti con tipologia aperta, in conformità all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. allora vigente)*, non altera l'impostazione dello strumento attuativo e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale - in relazione alle quali le obbligazioni convenzionali originariamente assunte risultano per la quasi totalità assolute, come già precisato al precedente punto 7);
- 18) ai sensi dell'art. 14 comma 1-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., *“All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato [...] fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale”;*
- 19) si ritiene necessario sottoscrivere il presente atto, quale addendum alla convenzione originaria richiamata al precedente punto 1), al fine di consentire l'esecuzione degli interventi previsti per il completamento del P.I.I. in oggetto e che in ragione di quanto sopra precisato verranno quindi attuati mediante Permesso di costruire convenzionato;
- 20) la bozza del presente atto integrativo, unitamente agli elaborati ad esso allegati concernenti il suddetto Permesso di costruire convenzionato, sono stati approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 11 comma 4-bis della Legge 241/1990 e s.m.i., nonché del richiamato art. 14 comma 1-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e considerato, ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 – OBBLIGHI GENERALI E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- a) Il presente atto integrativo rappresenta presupposto per il rilascio del Permesso di costruire convenzionato finalizzato al completamento degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento - P.I.I. di Via Grandi/Via XXII Marzo, riferito agli immobili di proprietà del Soggetto Attuatore, così come indicato in premessa. Gli eventuali documenti qui richiamati ma non materialmente allegati, sono comunque depositati agli atti d'ufficio.
- b) Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare gli impegni precedentemente presi, ovvero ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi in esso definiti.

6 piani fuori terra più pilotis, per un totale di n. 21 appartamenti e una volumetria complessiva pari a 4.931,49 mc), provvedendo a corrispondere i seguenti importi, come da Avviso di emanazione in data 27/10/2010 prot. 41642 ed accertato agli atti d'ufficio:

- versamento oneri di urbanizzazione primaria per Euro 16.198,62, nonché oneri di urbanizzazione secondaria per Euro 32.397,23;
 - versamento della somma di Euro 3.900,00 quale monetizzazione di n. 3 parcheggi esterni non reperiti, rispetto al totale delle unità immobiliari previste;
- 11) il Soggetto Attuatore non ha tuttavia provveduto all'avvio degli interventi assentiti e pertanto il richiamato Permesso di Costruire n. 40 rilasciato in data 01/10/2010 risulta ad oggi decaduto;
- 12) il Soggetto Attuatore, intende addivenire al completamento degli interventi già previsti dal Programma Integrato di Intervento - P.I.I. di Via Grandi/Via XXII Marzo, disciplinati nella convenzione sottoscritta in data 22/11/2007, e pertanto dichiara - in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo - di avere ancora piena ed esclusiva disponibilità delle medesime aree poste in Comune di Gallarate (VA), ad oggi censite al Catasto Terreni, Sezione di Arnate, Foglio logico 204, Mappali 3191, 3193, 3049, 3053 e 3268;

CONSIDERATO CHE

- 13) in data 14/12/2022, prot. 84532-84533-84534-84632 e s.m.i. è stata presentata da professionista incaricato, su procura del Soggetto Attuatore, istanza per "*Variante tipologica al Programma Integrato di Intervento - P.I.I. di Via Grandi/Via XXII Marzo*", la cui proposta progettuale, modificativa del progetto originario in termini volumetrici, mantiene la destinazione residenziale prevista, scaturisce dalla necessità di rispondere a rinnovate e più adeguate esigenze insediative, prevedendo in particolare la realizzazione di complesso costituito da:
- n. 1 edificio plurifamiliare in linea a tipologia aperta, con un totale di n. 8 unità immobiliari, ubicato in corrispondenza della porzione Nord del comparto, composta da n. 3 piani fuori terra e un piano interrato adibito a box e vani accessori;
 - n. 2 edifici bifamiliari, per un totale di n. 4 unità immobiliari, poste a Sud del comparto, composte da n. 2 piani fuori terra (piano rialzato e piano primo), con vani accessori e box posti al piano seminterrato;
- 14) le unità abitative complessivamente in progetto sono n. 12, in luogo delle n. 21 previste dal P.I.I. originario, dotate di aree a verde privato pertinenziale, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici a corredo del Permesso di costruire convenzionato cui afferisce il presente atto;
- 15) in data 06/03/2023 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., relativamente all'intervento in oggetto;
- 16) secondo i presupposti dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i., "*Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul*

- c) Il Soggetto Attuatore si obbliga in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, intendendosi pertanto che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi ivi assunti con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo.
- d) In caso di trasferimento, le eventuali garanzie prestate dal Soggetto Attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
- e) La sottoscrizione del presente atto costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.
- f) Per quanto non espressamente previsto nel presente atto integrativo, le parti rinviano alla convenzione originaria ed agli elaborati ad essa allegati, nonché alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari. In ogni caso, le clausole del presente addendum prevalgono su quelle eventualmente non compatibili della convenzione.

Art. 2 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

- a) Tutti i termini ed obblighi di cui al presente atto attengono al titolo edilizio (Permesso di costruire convenzionato) necessario per il completamento degli interventi previsti dal P.I.I. e sono integrative della originaria convenzione sottoscritta in data 22/11/2007 la quale, in forza di quanto indicato in premessa, conserva efficacia fino al 21/05/2026, nonché relativo atto integrativo sottoscritto in data 10/09/2009.
- b) L'intervento edilizio privato dovrà comunque essere avviato e ultimato, secondo le modalità e i termini disposti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a decorrere dalla data di rilascio del titolo edilizio (Permesso di costruire convenzionato) cui afferisce il presente atto.

Art. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- a) Le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, come rappresentate negli elaborati allegati al Permesso di costruire convenzionato, anche qualora afferenti ad aree pubbliche e/o di uso pubblico, sono eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e dovranno essere avviate contestualmente agli interventi edilizi privati, nonché ultimate prima del deposito della Segnalazione certificata per l'agibilità relativa agli interventi edilizi stessi.
- b) Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore.

- c) Il Soggetto Attuatore, come già disposto all'art. 3 della convenzione originaria sottoscritta in data 22/11/2007 e relative premesse, ovvero secondo le modalità e i termini definiti al precedente punto a), si impegna a realizzare il parcheggio ad "uso pubblico" posto a Sud dell'area di proprietà per una superficie non inferiore a mq 250,09, come meglio rappresentato negli elaborati allegati al Permesso di costruire convenzionato, individuando all'interno n. 10 posti auto.
- d) Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le suddette opere di urbanizzazione (quale quota dello standard da reperire nel P.I.I.), assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le eventuali prescrizioni pattuite con il Comune, anche in corso d'opera.
- e) Il Soggetto Attuatore si impegna e a tal fine assume ogni onere e spesa necessari alla definizione dei confini e delle consistenze anche relativamente alle aree da destinare alla viabilità da cedere al Comune. (da verificare)
- f) Il Soggetto Attuatore si impegna, altresì, al versamento del contributo di costruzione dovuto, secondo le relative tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio (Permesso di costruire convenzionato) cui afferisce il presente atto ed in particolare:
- per la quota afferente agli Oneri di urbanizzazione, eventualmente da corrispondere a conguaglio, saranno decurtati gli importi già versati in sede di rilascio del precedente Permesso di costruire n. 40/2010 poi non attuato, nonché la somma corrispondente alle opere di urbanizzazione già eseguite a scomputo, come già dettagliati in premessa;
 - la quota afferente al Costo di costruzione dovrà essere invece corrisposta per intero, non avendo il Soggetto Attuatore versato alcun importo conseguentemente al rilascio del richiamato Permesso di costruire n. 40/2010, poi non attuato.

Art. 4 – DIMENSIONAMENTO E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- a) La nuova proposta progettuale oggetto del presente atto integrativo, sviluppa una volumetria pari a mc 4.514,45 circa, inferiore rispetto alla capacità edificatoria massima pari a mc 4.931,49, prevista in origine dal P.I.I., fermo restando che - ove necessario - la differenza rimane comunque nella disponibilità del Soggetto Attuatore in fase di esecuzione.
- b) L'intervento in progetto rispetta la disciplina urbanistica di riferimento, nonché la verifica dei parametri urbanistici di piano per quanto attiene volumetria edificabile, altezza, indice di copertura e superficie drenante, dotazione di parcheggi a servizio del comparto, come meglio dettagliato negli elaborati costituenti il Permesso di costruire convenzionato, come di seguito elencati, i quali si intendono automaticamente aggiornati a fronte dell'approvazione, secondo le previste forme di legge, di eventuali successive integrazioni e/o varianti in corso di esecuzione:
- All. _____
 - All. _____
 - All. _____

- Tav. _____
- Tav. _____
- Tav. _____
- Tav. _____

- c) L'intervento edilizio dovrà essere realizzato in conformità alle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di efficientamento e contenimento dei consumi energetici e idrici, come già disposto all'art. 5 della convenzione originaria sottoscritta in data 22/11/2007.

ART. 5 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente atto, nonché quelli successivi eventualmente occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ART. 6 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- a) Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
- b) Il Soggetto Attuatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
- c) 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; trova altresì, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.
- d) Le parti chiedono che al presente atto venga applicato il trattamento tributario di cui all'art. 32 comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 (imposta fissa di registro ed esenzione dall'imposta di trascrizione e dai diritti catastali), ai sensi dell'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n.10 per tutto il contenuto dell'atto stesso.

ART. 7 - CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

per il Comune _____

per il Soggetto Attuatore _____

Luigi De Luca

BOLLA