

CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALL'AMBITO EX TREVITEX UBICATO IN COMO VIA PAOLI – VIA VARESINA – VIA BADONE

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno _____ nel mio studio, innanzi a me _____ sono comparsi:

- 1) il _____, nato a _____ (_____) il _____, domiciliato per la carica in Como, via Vittorio Emanuele II n. 97, il quale dichiara di intervenire per conto ed in rappresentanza del Comune di Como, con sede in Como, via Vittorio Emanuele II n. 97, codice fiscale 80005370137, nella sua qualità di Direttore dell'Area Programmazione della Città e Sviluppo Economico, tale nominato in forza del decreto del Sindaco in data 30 maggio 2013, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", legittimato alla firma dei contratti ai sensi dell'art. 107, terzo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 140, primo comma, del vigente Statuto del Comune di Como;
- 2) il Sig. _____ nato a _____ il _____, nella sua veste di legale rappresentante della società CEDI S.r.l. con sede legale in Trento, via Cesare Abba, n. 2, C.F. 01631290226 alla sottoscrizione del presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione del _____ che, in copia conforme all'originale, si allega al presente Atto sotto la lettera .____;
- 3) il Sig. _____ nato a _____ il _____, nella sua veste di legale rappresentante della IMMOBILIARE ITALIA SERVIZI S.p.A., con sede legale in Roma _____ C.F./P.IVA 0445621006, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto - ai soli fini della conferma dell'impegno di cui al successivo articolo 14.1.2 _____ - con _____, atto che in copia conforme all'originale si allega al presente sotto la lettera _____

PREMESSO

- che l'ambito oggetto del Programma Integrato di Intervento cui è relativo il presente atto è parte del Programma Integrato di Recupero Edilizio ed Urbanistico relativo all'ambito denominato 'ex Trevitex' approvato, ai sensi della L.R. 23/1990, con Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 39005 del 19.10.1998;
- che la Convenzione relativa all'attuazione di detto Programma Integrato di Recupero Edilizio è stata stipulata in data 22.11.1999 mediante atto del Dr. Attilio Schiavetti, rep. n. 90063 racc. n. 15218;
- che altra Convenzione, integrativa della precedente ed avente ad oggetto la realizzazione di parcheggi pubblici e privati aggiuntivi rispetto a quelli previsti originariamente dal PIR, è stata stipulata mediante atto dello stesso notaio, Dr. Attilio Schiavetti, in data 03.06.2003 Rep. n. 106746 - Racc. n. 19092 e ciò in seguito alla modifica-integrazione del PIR stesso approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 07.04.2003;
- che parte delle aree del PIR sono state acquistate dalla Società CEDI Srl con atto del notaio Giovanni Ripamonti del 20/04/05, Rep. n. 159.026 - Racc. n. 15.174, così come contraddistinte al catasto terreni - Fg. 10 mapp. 7444, 7445, 7446, 7447, 7448, 7449, 7450, 7451 (già 1803, 6188, 2484 in suddetto atto) e mapp. 7233 e 7234 (già parte dei mapp. 2504 e 2505) della Sez. Censuaria di Camerlata;
- che la rimanente parte delle aree oggetto del PIR è stata acquistata dalla società IMMOBILIARE ITALIA SERVIZI S.p.A con atto del notaio Dr. Livio Colizzi del 30/01/04, Rep n. 32320 - Racc. n. 8933, contraddistinte in catasto al Fg. 10 mapp. 7227 (già parte dei mapp. 2504 e 2505) della Sez. Censuaria di Camerlata;
- che il legale rappresentante di detta Società Immobiliare Italia Servizi S.p.a. sottoscrive la presente Convenzione solo ai fini dell'adempimento dell'obbligazione di cui al successivo art. 14.1.2;

- che quindi detta Società non assume gli impegni di cui al presente atto, eccezion fatta solo per quello sopra indicato;
- che la Società CEDI S.r.l., in data 21/05/2010 - prot. n. 25992, ha presentato domanda di approvazione del Programma Integrato di Intervento che prevede:
 - a) entro il perimetro di PII, l'insediamento, nel Centro Polifunzionale già realizzato in attuazione del PIR, di un centro commerciale costituito da una grande struttura di vendita alimentare e non alimentare (in luogo delle due medie strutture di vendita esistenti) e da esercizi di vicinato nonché la realizzazione di spazi e percorsi pedonali attrezzati con demolizione della palazzina 'ex-FISAC';
 - b) fuori dal perimetro di PII, la realizzazione di opere infrastrutturali di riqualificazione urbana a rilevanza strategica;
 - c) il versamento da parte di CEDI Srl dell'importo di Euro 2.115.984,44;
- che gli impegni previsti dal presente atto, con la sola eccezione dell'impegno della Società Immobiliare Italia Servizi S.p.A sopra indicato, vengono quindi assunti tutti, per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dalla Società CEDI S.r.l.;
- che, nel corso del procedimento relativo al PII del quale trattasi, è intervenuta l'approvazione, ai sensi della L.R. n. 12/2005, del Piano di Governo del Territorio alle previsioni del cui Documento di Piano il PII stesso risulta conforme;
- che, sempre nel corso del procedimento relativo al presente PII, sono intervenuti gli adempimenti in materia di VAS e successivamente quelli di verifica di assoggettabilità alla VIA in applicazione anche della DGR 1267 del 24 gennaio 2014;
- che in data _____ è stata rilasciata autorizzazione commerciale per l'apertura di grande struttura di vendita-centro commerciale _____;
- che, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 56, comma sette, delle

NTA del PTCP della Provincia di Como, è intervenuta in data _____ la sottoscrizione dell'Accordo di Programma tra il Comune di Como e la Provincia stessa;

- che il Comune di Como, con Deliberazioni di Giunta Comunale n. _____ in data _____ e n. _____ in data _____, ha rispettivamente adottato e approvato in via definitiva il PII

PREMESSO ANCORA CHE LE PARTI SOTTOSCRITTRICI

- dichiarano espressamente vigenti e validi gli obblighi di cui alla soprarichiamata Convenzione, Notaio Dr. Attilio Schiavetti in data 03.06.2003, Rep. n. 106746 - Racc. n. 19092;

- richiamano e dichiarano espressamente per entrambe vincolanti, ai sensi dell'art. 56, comma 7, delle NTA del PTCP della Provincia di Como, gli obblighi a carico delle parti stesse derivanti dall'Accordo di Programma sottoscritto in data _____ tra il Comune di Como e la Provincia di Como allegato al presente atto sotto la lettera _____

**tutto ciò premesso e considerato le parti, come sopra costituite,
convengono e stipulano quanto segue**

Art. 1 - Oggetto

Oggetto della presente Convenzione è l'attuazione del Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito 'ex Trevitex' che prevede, quali elementi essenziali:

- l'insediamento, nel Centro Polifunzionale già realizzato, di un centro commerciale costituito da una grande struttura di vendita alimentare e non alimentare e da esercizi di vicinato;
- la realizzazione di spazi e percorsi pedonali attrezzati con demolizione della palazzina 'ex-FISAC';
- la realizzazione di opere infrastrutturali di riqualificazione urbana a rilevanza strategica;

- il versamento da parte della Società CEDI Srl dell'importo di Euro 1.815.984,44 a favore del Comune di Como e dell'importo di Euro 300.000,00 a favore della Provincia di Como.

Le parti danno atto che le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

Art. 2 - Elaborati del PII

2.1. Il Programma Integrato di Intervento, cui la presente Convenzione risulta relativa, è costituito dai seguenti elaborati, presentati con PG n. 54930 del 01.10.2014 e con PG n. 56358 del 18.11.2014, firmati in data _____ dal Direttore dell'Area Programmazione della Città e Sviluppo Economico – Settore Pianificazione Urbanistica – Edilizia Privata:

Inquadramento territoriale (scala 1/5000 1/2000 1/1000)

- Tav. A000 Uso del suolo con riferimento anche al sistema del verde
- Tav. A001 Localizzazione delle funzioni pubbliche esistenti.
Obiettivi di riqualificazione – Progetto di massima
- Tav. A002 Sistema infrastrutturale esistente con individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta.
- Tav. A003 Sistema del trasporto pubblico
- Tav. A004 Ortofoto - Obiettivi di riqualificazione

Inquadramento territoriale (scala 1/2000)

- Tav. A100 Stralcio P.G.T. vigente con individuazione del perimetro del P.I.I.

Stato di fatto centro polifunzionale/commerciale (scala 1/2000 – 1/500 – 1/200)

- Tav. A200 Planimetria generale – Stato di fatto con caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno dell'ambito di intervento.
- Tav. A202 Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo
- Tav. A203 Infrastrutture per la mobilità
- Tav. A204 Identificazione aree cessione e asservimento PIR 1999

- Tav. A205 S.L.P. e destinazione d'uso.

Stato di attuazione P.I.R. Trevitex – Convenzione novembre 1999

- Tav. A206 Architettonico – Pianta piano terzo interrato
- Tav. A207 Architettonico – Pianta piano secondo interrato
- Tav. A208 Architettonico – Pianta piano primo interrato
- Tav. A209 Architettonico – Pianta piano terra
- Tav. A210 Architettonico – Pianta piano primo
- Tav. A211 Architettonico – Pianta piano secondo
- Tav. A212 Architettonico – Prospetti nord/sud
- Tav. A213 Architettonico – Prospetti est/ovest
- Tav. A214 Architettonico – Sezioni longitudinali
- Tav. A215 Architettonico – Sezioni trasversali
- Tav. A224 Estratto di mappa catastale con perimetro del P.I.I.

Stato di fatto - Urbanizzazioni (scala 1/500)

- Tav. A216 Urbanizzazioni realizzate non previste dal P.I.R.
Reti tecnologiche interrate
Acqua e gas (ACSM)
- Tav. A217 Urbanizzazioni realizzate non previste dal P.I.R.
Reti tecnologiche interrate
Enel MT/BT
- Tav. A218 Urbanizzazioni realizzate non previste dal P.I.R.
Reti tecnologiche interrate
Telecom/Fibre ottiche
- Tav. A219 Urbanizzazioni realizzate non previste dal P.I.R.
Reti tecnologiche interrate
Cavidotti semafori
- Tav. A220 Urbanizzazioni realizzate non previste dal P.I.R.
Sottopasso veicolare di Via Badone

- Tav. A221 Urbanizzazioni – Reti tecnologiche interrato – Fognature
- Tav. A222 Urbanizzazioni – Strade, aiuole e marciapiedi
- Tav. A223 Urbanizzazioni – Sezioni

Rilievo asseverato (scala 1/500)

- Tav. A225 Rilievo asseverato quotato dell'ambito di intervento

Titolo di proprietà

- Tav. A226 Titolo di proprietà

Progetto centro polifunzionale/commerciale (scala 1/500 – 1/400 – 1/200)

- Tav. A300 Planimetria generale – Individuazione perimetro P.I.I. e caposaldo
- Tav. A301 Localizzazione aree ad uso pubblico (standard) ed aree private (parcheggi pertinenziali)
Pianta piano terzo interrato
- Tav. A302 Localizzazione aree ad uso pubblico (standard) ed aree private (parcheggi pertinenziali)
Pianta piano secondo interrato
- Tav. A303 Localizzazione aree ad uso pubblico (standard) ed aree private (parcheggi pertinenziali)
Pianta piano primo interrato
- Tav. A304 Localizzazione aree asservite ad uso pubblico
Pianta piano terra
- Tav. A305 Localizzazione aree asservite ad uso pubblico
Pianta piano primo
- Tav. A306 Identificazione aree asservite fuori terra
Planimetria generale
- Tav. A307 Identificazione aree – Riepilogo
- Tav. A308 Destinazioni d'uso – Pianta piano terra/primo interrato
- Tav. A309 Destinazioni d'uso – Pianta piano primo

- Tav. A310 Destinazioni d'uso – Pianta piano primo/secondo
- Tav. A311 S.L.P. e destinazioni d'uso – Raffronto tra P.I.R. e P.I.I.
- Tav. A312 Identificazione aree di cessione – Planimetria generale
- Tav. A313 Riepilogo aree in cessione ed asservimento – Planimetria generale

Opere di urbanizzazione (scala 1/500 – 1/100)

- Tav. A400 Urbanizzazioni da realizzare all'interno del perimetro del P.I.I. – Planimetria generale
- Tav. A401 Planimetria generale
Urbanizzazioni da realizzare - Sistemazione piazze pubbliche
Progetto di massima e sezioni
- Tav. A403 Urbanizzazioni da realizzare all'interno del perimetro di P.I.I. – Sistemazioni a verde - Progetto di massima
- Relazione tecnica descrittiva degli interventi a verde
- Tav. A403/rel Sistemazione aree a verde – Relazione Tecnica descrittiva
- Tav. A404 Inserimenti fotografici

Sovrappasso ciclopedonale (scala 1/200 – 1/20)

- Tav. A402 Progetto di massima

Standard qualitativo (scala 1/5000 – 1/1000– 1/500)

- Tav. A500 Inquadramento generale: nuove opere di viabilità
- Tav. A501 Planimetria dello stato di fatto
Intervento C – Via Varesina
Intervento E – Via Giussani
- Tav. A502 Intervento D – Via d'Annunzio, Via Virgilio, Via Buschi
Planimetria stato di fatto
- Tav. A503 Planimetria generale di progetto
Proposte di sistemazione

- Intervento C – Via Varesina
- Intervento E – Via Giussani
- Tav. A504 Intervento C – Via Varesina
Planimetria di progetto
- Tav. A505 Intervento E – Via Giussani
Planimetria di progetto
- Tav. A506 Intervento C – Via Varesina
Raffronto tra stato di fatto e progetto
- Tav. A507 Intervento E – Via Giussani
Raffronto tra stato di fatto e progetto
- Tav. A508 Intervento D – Via D’Annunzio – Via Virgilio
Planimetria di progetto
Planimetria di raffronto

Documentazione fotografica

- Tav. A600 Stato di fatto del contesto

Relazione tecnica illustrativa

- Tav. A700 Relazione tecnica illustrativa
 - All. 1 Relazione tecnica – Dimostrazione superfici – Autorimesse interrate Piazzale scarico merci
 - All. 2 Relazione tecnica - Dimostrazione superfici – Urbanizzazioni primarie e secondarie
 - All. 3 Relazione tecnica - Dimostrazione superfici – Aree asservite
 - All. 4 Relazione tecnica - Dimostrazione superfici – Negozi, magazzini, spogliatoi, ristorazione, terziario/artigianale, gallerie
 - All. 5 Relazione tecnica – Parere favorevole condizionato A.R.P.A. – Dipartimento di Como U.O. – Territorio e Attività Integrative

- Tav. A701 N.T.A. – Norme Tecniche d'Attuazione

Studio di impatto viabilistico

- Tav. A800 Studio di impatto viabilistico – Relazione tecnica

- Tav. A801 Campagna di rilievo giornaliera della domanda di trasporto

Impatto / Clima acustico

- Tav. A900 Valutazione previsionale di impatto acustico

Quadro economico di fattibilità

- Tav. A1000 Quadro economico

- Autorizzazioni VV.F. relativi alle autorimesse interrato del Centro Servizi

- Verifica di assoggettabilità alla VAS – Studio di traffico - Integrazioni

Detti elaborati sono depositati agli atti del Comune e, anche se non materialmente allegati alla presente Convenzione, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

2.2 La Società CEDI S.r.l. si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a dare attuazione al P.I.I. stesso, in conformità agli elaborati sopra indicati.

Art. 3 - Destinazioni del Centro Polifunzionale.

3.1 In esecuzione del P.I.I., nell'ambito del Centro Polifunzionale, la cui Superficie Lorda di Pavimento è pari a mq. 12.579, verrà realizzato

a) al piano terra (rif. Planimetria Tav. A308):

a.1) una grande struttura di vendita, alimentare e non alimentare, avente una Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) complessiva di mq. 6.193 nell'ambito della quale verranno ricavate una superficie di vendita di mq. 3.800 e superfici destinate a depositi, magazzini, locali per la preparazione dei prodotti, servizi e spogliatoi per i dipendenti (questi ultimi previsti al piano primo interrato) di mq. 2.393;

a.2) esercizi di vicinato aventi complessivamente una Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) di mq. 241 e spazi per ristorazione aventi complessivamente una Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) di mq 297, per

un totale di mq. 538 e la cui superficie di vendita sarà complessivamente pari a mq. 200;

a.3) una galleria, non rientrante nel computo della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.), di mq. 1.098 che non potrà essere in alcun modo utilizzata quale superficie di vendita;

a.4) attività di servizio al Centro Commerciale di mq. 189;

b) al piano primo (rif. Planimetria Tav. A309):

b.1) esercizi di vicinato aventi complessivamente una Superficie Lorda di Pavimento commerciale di mq. 1080 e la cui superficie di vendita sarà complessivamente pari a mq. 700; una parte, pari a circa mq. 900, di detta superficie lorda di pavimento deve essere offerta in locazione, a canoni agevolati, a negozianti della zona di Camerlata, Rebbio e Breccia;

b.2) una galleria, non rientrante nel computo della S.L.P., di mq. 744 che non potrà essere adibita a superficie di vendita;

b.3) uno spazio adibito a cinema/spettacolo per complessivi mq. 3.760, oltre a gallerie di accesso alle sale, non rientranti nel computo della S.L.P., di mq. 374 che non potranno essere adibite a superficie di vendita;

c) al piano secondo (rif. Planimetria Tav. A310):

c.1) attività artigianali di servizio/terziario (quali, ad esempio, palestra fitness, beauty farm ecc.) per mq. 819.

3.2 Si dà atto che nel centro commerciale, ferme rimanendo la superficie complessiva dello stesso, la relativa superficie di vendita e il vincolo dei mq. 900 di S.L.P. commerciale per gli esercizi di vicinato da locare a negozianti della zona, potranno trovare integrazione esercizi destinati a ristorazione e bar.

3.3 Con riferimento alla locazione, a canoni agevolati, a negozianti della zona di Camerlata, Rebbio e Breccia di cui alla precedente lettera b.1) si concorda quanto segue.

Per poter esercitare il presente diritto, gli operatori devono risultare già titolari

di attività commerciali, in esercizio nell'ambito dei quartieri di Camerlata, Rebbio e Breccia, alla data della stipulazione della presente convenzione.

Il canone di locazione agevolato che sarà previsto dai contratti che verranno stipulati con gli indicati operatori sarà pari al 50% della media dei canoni che trovano applicazione, in forza di contratti stipulati per la locazione di spazi, nell'ambito di centri commerciali, analoghi a quello previsto dalla presente convenzione, per dimensioni e localizzazione.

Al fine di definire il merchandising plan del centro commerciale, i canoni, le spese di gestione ed il regolamento del centro, la società CEDI S.r.l. si riserva di affidare uno specifico incarico ad una primaria società specializzata, cui sarà posto l'obbligo di operare secondo buona fede e prestando attenzione alle normali consuetudini di gestione dei centri commerciali, nonché alle esigenze di trasferimento nel centro commerciale, di esercenti della zona, nel rispetto degli impegni di cui alla presente Convenzione.

Gli impegni di cui al presente articolo vengono assunti dalla società CEDI S.r.l., per sé e/o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo per un periodo di giorni centoventi decorrente dalla data in cui gli operatori commerciali suddetti saranno messi a conoscenza, a mezzo di pubblicazione su testata giornalistica locale, nonché sul sito internet del Comune di Como, della possibilità di stipulare i contratti di locazione a canone agevolato.

Ai fini del rispetto del periodo di 120 gg. sopraindicato, è sufficiente che l'operatore interessato abbia formalmente manifestato interesse alla locazione anche attraverso un accordo preliminare in forma scritta.

L'obbligo di praticare canoni di locazione agevolati di cui alla presente Convenzione ha validità di anni 12 decorrenti, per ciascun esercizio commerciale, dall'inizio del primo periodo di locazione e, quindi, per un periodo corrispondente all'efficacia legale (6 anni) ed al primo rinnovo (ulteriori 6 anni) di ciascun contratto.

La CEDI S.r.l., inoltre, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a trasmettere al Comune di Como, prima della stipulazione dei contratti di locazione, schema di contratto accompagnato da una relazione che motivi la coerenza del canone richiesto con gli impegni convenzionalmente assunti dalla CEDI S.r.l. con l'Ente. Il Comune, verificata la coerenza stessa, esprimerà entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dello schema stesso, il proprio parere alle parti interessate, sentite le rappresentanze delle Associazioni di categoria. Il Comune potrà chiedere motivatamente chiarimenti/integrazioni. In questo caso, il termine di 30 (trenta) giorni rimarrà sospeso sino alla ricezione di dette integrazioni/chiarimenti. Il decorso del termine di 30 (trenta) giorni - calcolato al netto delle eventuali sospensioni - senza che il Comune si sia espresso, equivale a silenzio assenso.

Nel caso di sottoscrizione in contrasto con la procedura sopraindicata o in contrasto con il motivato parere contrario del Comune, alla CEDI S.r.l. sarà applicata una penale pari a cinque annualità del canone applicato per inottemperanza agli impegni di cui sopra.

Art. 4 - Dimensionamento urbanistico

4.1 Le destinazioni di cui al precedente articolo 3, determinano il seguente fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

- a) La grande struttura di vendita, di S.L.P. pari a mq. 6.193 (di cui mq. 3.800 di superficie di vendita e mq. 2.393 spazi accessori), determina un fabbisogno di mq. 12.386 (SLP x 200%), di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio.
- b) Gli esercizi di vicinato e spazi per ristorazione, di S.L.P. pari a mq. 1.618, determinano un fabbisogno di mq. 3.236 (SLP x 200%), di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio.
- c) Le attività di servizio al Centro Commerciale, di S.L.P. pari a mq. 189, determinano un fabbisogno di mq. 378 (SLP x 200%), di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio.

d) Lo spazio adibito a cinema/spettacolo, di S.L.P. pari a mq. 3.760, determina un fabbisogno di mq. 3.760 (SLP x 100%).

e) Gli spazi destinati ad artigianato di servizio/terziario, di S.L.P. pari a mq. 819, determinano un fabbisogno di mq. 819 (SLP x 100%).

4.2 Il fabbisogno complessivo di cui alle precedenti lettere a) - b) - c) - d) - e) risulta pari a mq. 20.579.

4.3 Gli spazi destinati a residenza, nonché i negozi, gli uffici e gli altri spazi non residenziali inseriti in edifici prevalentemente residenziali, già realizzati in attuazione del PIR ed esterni al perimetro del PII, di volumetria pari a mc. 61.500 determinano - secondo i criteri di cui all'articolo 7 della Convenzione n. 90063/1999 di Rep - un fabbisogno di mq. 16.297 (Vol. /100 x 26,5 mq/ab).

4.4 Nonostante le gallerie a servizio del Centro Commerciale, di superficie complessiva pari a mq. 1.842, siano escluse dal calcolo della S.L.P., si è ritenuto, anche se ciò non risulta necessario in base alla vigente disciplina di legge, di conteggiarle ugualmente al fine della determinazione del fabbisogno di standard, che per esse è da indicare in mq. 3.684 (mq. 1.842 x 200%).

4.5 Il fabbisogno complessivo di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui ai precedenti punti 4.2, 4.3 e 4.4, da considerare ai fini delle verifiche del relativo soddisfacimento, è pari a mq. 40.560.

Art. 5 - Urbanizzazione primaria

5.1 Le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto di PIR interessano aree pari a mq. 510.

5.2 Le opere già realizzate, a fronte delle richieste dei competenti Settori dell'Amministrazione, riguardano gli interventi sulla via Badone e relative reti tecnologiche, su porzioni delle vie Paoli e Varesina, in corrispondenza del Centro Polifunzionale, e sulla via Cuzzi, limitatamente al marciapiede in fregio al complesso residenziale. Le parti danno atto che porzione del marciapiede realizzato lungo la via Varesina costituisce altresì copertura del vano di

areazione dei livelli interrati del Centro Polifunzionale e il relativo calpestio è in griglie metalliche.

5.3 Le opere di urbanizzazione da realizzarsi in attuazione del PII constano:

- di ulteriore allargamento della via Badone e ridefinizione dell'intersezione con la via Paoli mediante formazione di attraversamento pedonale protetto come da progetto di cui alle Planimetrie Tav. A400 e A401, per un costo totale di Euro 221.112,10;

- di ulteriore allargamento della via Paoli in fregio alla sede dell'ex Circoscrizione 3, di cui mq. 41 all'interno del PII, come da progetto di cui alle Planimetrie Tav. A400 e A401, per un costo complessivo di Euro 38.967,15.

5.4 Le opere già realizzate in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria originariamente previste e da realizzarsi ai sensi del PII - punti 5.2 e 5.3 - in quanto migliorative dell'assetto viabilistico del nodo di Camerlata, assumono la connotazione di 'standard qualitativo'. Pertanto, le relative aree, di complessivi mq. 1.690, vengono considerate ai fini del soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale secondo quanto indicato al successivo articolo 7.

Art. 6 - Urbanizzazione secondaria

6.1 Le opere di urbanizzazione secondaria previste nel PIR interessano aree in cessione per mq. 11.685 (di cui mq. 2000 corrispondenti alla S.L.P. della Palazzina 'ex FISAC') e aree in asservimento ad uso pubblico per mq. 4.787.

6.2 Le opere già realizzate sono:

6.2.1 lo spazio pedonale, con accesso dalla via Varesina, di mq. 1.849 (tav. A305 e tav. A306);

6.2.2 il percorso pedonale tra la via Paoli e la via Varesina posto a est del Centro Polifunzionale di mq. 386 (Planimetrie Tav. A304 e A306);

6.2.3 il percorso pedonale tra la via Badone e la via Cuzzi di mq. 1.308 (Planimetria Tav. A306)

per totali mq. 3.543 di aree da asservire all'uso pubblico.

6.3 E' stato inoltre realizzato, in attuazione della convenzione del 03.06.2003, un ampliamento del parcheggio interrato. Il primo piano interrato di tale ampliamento, pari a mq. 1310, verrà ceduto al Comune in esecuzione della convenzione sopra citata.

6.4 Del suddetto parcheggio interrato, il PII destina, ai sensi del comma 10 dell'art. 9, della l.r. 12/05, a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i parcheggi siti al terzo e al secondo piano interrato, aventi una superficie complessiva di mq 13.062 e che tutti risultano individuati nella planimetria (tav. A307).

6.5. Le opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi nel PII, sono la piazza destinata a divenire spazio comunitario di Camerlata antistante il Centro Polifunzionale di mq. 5.640 e l'area pedonale e annesse aree attrezzate a parcheggio, collocate tra la via Badone e il complesso residenziale già realizzato in attuazione del PIR di mq. 2.870, per un costo complessivo pari a Euro 1.379.725,42 (Planimetrie Tav. A313, A400 e A401).

6.6 Le opere di cui ai precedenti punti 6.2, 6.4 e 6.5 interessano aree per mq. 25.115 che vengono considerate ai fini del soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale secondo quanto indicato al successivo articolo 7.

6.7 Si conferma nel PII la previsione di PIR di realizzazione del sovrappasso pedonale della Via Badone, come da progetto di cui alle Planimetrie Tav. A400, A401, A402, il cui costo risulta ora quantificato in Euro 1.015.000.

Art. 7 - Soddisfacimento standard

Il fabbisogno complessivo di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui al precedente punto 4.5, pari a mq. 40.560, viene così soddisfatto:

a) parte con la cessione delle aree di cui ai precedenti punti 5.4 e 6.5. per un

totale di mq. 10.200;

b) parte con l'asservimento all'uso pubblico delle aree di cui al punto 6.2 e con la destinazione all'uso pubblico, in forza del regolamento d'uso di cui al successivo art. 14, delle superfici di cui al punto 6.4 per un totale di mq. 16.605;

c) parte mediante monetizzazione di mq. 12.475 con importo già versato alla data di sottoscrizione della Convenzione n. 90063/1999 di Rep;

d) parte mediante monetizzazione di mq. 1.280 con importo pari a Euro 166.400,00 (centosessantaseimilaquattrocento) già versato alla data di sottoscrizione della presente Convenzione, rev. n. _____.

Art. 8 - Opere a supporto delle funzioni insediate

La società CEDI S.r.l. si impegna, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, con le modalità e nei tempi di cui al successivo articolo 12, all'esterno del perimetro del PII e su aree che il Comune si impegna a mettere a disposizione le seguenti opere non previste nel progetto di PIR, indicate tra gli obiettivi di riqualificazione del PII (Planimetria Tav. A004):

a) opere di sistemazione del parcheggio al servizio dell'ex sede della Circoscrizione 3, come da progetto di cui alla Planimetria Tav. A401, per un importo totale di Euro 141.444,35;

b) adeguamento dell'intersezione stradale via Varesina/via Lissi, con creazione di una rotatoria, come da progetto di cui alle Planimetrie Tav. A500, A501, A503, A504, A506, per un importo totale di Euro 296.192,60;

c) installazione di impianto di videosorveglianza nei due sottopassi pedonali esistenti in Via Napoleona, in prossimità di Piazza Camerlata ed individuati nella Planimetria Tav. A004, per un importo totale di Euro 20.000,00;

d) adeguamento dell'intersezione stradale di via D'Annunzio, con creazione di una rotatoria, come da progetto di cui alle Planimetrie Tav. A500, A502, A508, per un importo totale di Euro 217.833,00;

e) riqualificazione della via Varesina, nel tratto situato tra le vie Badone e Bastiglia, come da progetto di cui alle Planimetrie Tav. A500, A501, A503, A504, A506, per un importo totale di Euro 733.294,40;

f) riqualificazione di via Giussani, come da progetto di cui alle Planimetrie Tav. A500, A501, A503, A505, A507, per un importo totale di Euro 1.185.345,00.

I costi delle suddette opere risultano indicati nell'elaborato A1000 'Quadro Economico' e ammontano complessivamente a Euro 2.594.109,35 (duemilionicinquecentonovantaquattromilacentonove/35).

Detti costi sono totalmente a carico della Società CEDI Srl e/o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo e qualora i costi di realizzazione di dette opere, in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi alle stesse, o in sede di collaudo, risultassero superiori agli importi sopra indicati, la differenza sarà comunque a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 9 - Oneri

9.1 Il Soggetto Attuatore era tenuto a versare, a titolo di oneri di urbanizzazione all'atto del rilascio delle pratiche edilizie in attuazione del PIR, l'importo di Euro 658.151,84.

9.2 Il valore delle opere di urbanizzazione, a scomputo di detti oneri secondo la previsione del PIR, era pari a Lire 1.400.000.000 (pari ad Euro 723.039,66).

Il valore delle opere di urbanizzazione a scomputo effettivamente realizzate, come verificato in sede di collaudo, è risultato superiore al soprarichiamato importo di Euro 723.039,66.

9.3 Il PII non prevede aumento di Superficie Lorda di Pavimento/Volume e, pertanto, non sono dovuti oneri e le opere previste nel PII non sono a scomputo.

Art. 10 - Monetizzazione ex comma 4 articolo 90 L.R. 12/2005

10.1 Il comma 1 dell'articolo 90 della L.R. 12/2005 prevede che "i programmi

integrati di intervento garantiscono, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale". Il comma 4 di questo articolo consente la monetizzazione di questa dotazione.

10.2 Ai sensi della normativa soprarichiamata, la società CEDI S.r.l. versa e si obbliga a versare al Comune l'importo di Euro 1.815.984,44 (unmilioneottocentoquindicimilanovecentottantaquattro/44), secondo quanto sotto indicato:

- Euro 907.992,22, pari al 50% dell'importo complessivo, sono già stati versati all'atto della stipula della presente Convenzione – rev. n. _____;
- la restante quota del 50% di detto importo, maggiorato degli interessi legali maturati, entro tre mesi dall'apertura della Grande Struttura di Vendita.

10.3 Detto importo (Euro 1.815.984,44), ritenuto secondo gli atti dell'Amministrazione funzionale all'interesse pubblico, è da intendersi nella piena ed esclusiva disponibilità del Comune di Como, il quale potrà definirne la destinazione nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il Soggetto Attuatore e/o i suoi aventi causa possano opporre alcuna pretesa di sorta.

10.4 La società CEDI S.r.l. versa a favore della Provincia di Como - rev. della Provincia n. _____ - l'importo di Euro 300.000,00 (trecentomila/00) secondo Accordo di Programma stipulato in data _____ tra Comune di Como e Provincia di Como, allegato.

Art. 11 - Esecuzione delle opere

11.1 La realizzazione delle opere previste dalla presente Convenzione, il cui costo non è oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, è soggetta a permesso di costruire gratuito, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del DPR n. 380/2001, da rilasciarsi secondo il procedimento di cui all'art. 38 L. R.

n. 12/2005 e ss.mm.ii..

11.2 I progetti delle opere devono essere coerenti con le previsioni del Programma Integrato di Intervento di cui la presente Convenzione disciplina l'attuazione.

11.3 Detti progetti, corredati da computi metrici estimativi redatti sulla base dei listini prezzi della C.C.I.A.A. di Como, ai fini della formazione dei necessari titoli abilitativi, devono essere presentati:

a) entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente Convenzione, per le seguenti opere:

a1) piazza antistante il Centro Polifunzionale e area pedonale, con annesse aree attrezzate a parcheggio, collocate tra la via Badone e il complesso residenziale;

a2) allargamento della via Badone e ridefinizione dell'intersezione con la via Paoli mediante formazione di attraversamento pedonale protetto;

a3) allargamento della via Paoli in fregio alla sede dell'ex Circostrizione 3,

a4) sovrappasso pedonale della Via Badone;

b) entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente Convenzione, per le opere di cui all'articolo 8 della presente Convenzione.

11.4 I progetti dovranno essere redatti da tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore, a proprie cure e spese.

11.5 In caso di mancato rispetto dei termini di cui al punto 11.3, salvo proroghe motivate o sospensioni per "factum principis", il Comune può, previa diffida notificata al Soggetto Attuatore, procedere alla redazione d'ufficio del progetto de quo, anche mediante l'affidamento a tecnici esterni all'amministrazione, a propria cura, ma a spese del Soggetto Attuatore.

11.6. Le opere saranno eseguite nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge che per esse trovano applicazione, nonché nel rispetto delle normative tecniche di settore.

In ogni caso:

a) tutte le opere dei servizi a rete dovranno essere realizzate, per quanto possibile secondo i criteri di cui all'art. 40 della legge 166/02 e in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 34 e segg. della L.R. 26/03 e comunque in conformità con le previsioni del P.U.G.S.S.;

b) le opere, le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche in bassa o in alta frequenza, dovranno essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'ARPA e ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

c) le opere inerenti al ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico sino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle disposizioni di cui agli artt. 73 e segg. del D. Lgs. 152/06.

11.7 Il Soggetto Attuatore si impegna a tracciare, contestualmente alla richiesta dei permessi di costruire, la delimitazione delle superfici relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme con gli opportuni riferimenti.

11.8 Le parti convengono che l'apertura al pubblico della Grande Struttura di Vendita è subordinata alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 12, punto 12.2 lett. a1) - a2) - a3) e a4):previo collaudo positivo delle stesse in corso d'opera.

11.9 Le parti convengono che il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla messa a disposizione/consegna da parte del Comune di Como degli immobili occorrenti per la realizzazione delle opere stesse.

11.10 Dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo delle stesse, il progetto deve essere integrato, a cura del Direttore dei Lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare

riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione (quest'ultimo ove ritenuto necessario dal Comune) redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 DPR 207/2010.

11.11 Gli elaborati di cui al precedente punto 11.10 dovranno essere forniti sia su supporto cartaceo sia su supporto digitale (CD o DVD).

11.12 Gli elaborati cartografici dovranno essere georeferenziati nel sistema di riferimento cartografico Gauss-Boaga o UTM-WGS84 e consegnati in formato vettoriale CAD-GIS compatibile (DXF, Shapefile o in alternativa altro formato preventivamente concordato con l'Amministrazione).

Art. 12 Tempistica obbligazioni

12.1 Qualora non previsto in altri articoli del presente Atto, le parti si vincolano al rispetto della seguente tempistica:

12.2 La società CEDI S.r.l. si impegna per sé e per i propri aventi causa

a) a realizzare prima dell'apertura della Grande Struttura di Vendita le opere di cui alle successive lettere a1) - a2) - a3) e a4):

a1) piazza antistante il Centro Polifunzionale e area pedonale, con annesso parcheggio, collocata tra la via Badone e il complesso residenziale;

a2) allargamento della via Badone e ridefinizione dell'intersezione con la via Paoli mediante formazione di attraversamento pedonale protetto;

a3) allargamento della via Paoli in fregio alla sede dell'ex Circoscrizione 3,

a4) sovrappasso pedonale della Via Badone;

b) a realizzare le opere di cui all'articolo 8 della presente Convenzione entro i termini di validità dei titoli abilitativi;

c) a cedere in proprietà

* le aree e/o le opere da realizzare di cui agli articoli 5, 6 e 8, entro mesi 6 (sei) dalla dichiarazione di ammissibilità del certificato di collaudo delle opere stesse;

* le aree e/o le opere già realizzate di cui agli articoli 5 e 6, congiuntamente

alle precedenti eccetto le aree e/o le opere già realizzate esterne al perimetro di PII (marciapiede via Cuzzi) per le quali si procederà in accordo tra le parti. La cessione del primo piano del parcheggio interrato di cui al precedente punto 6.3 e dell'area sovrastante avverrà con riserva del diritto di superficie relativamente al secondo e al terzo piano interrato.

Gli oneri notarili, catastali e fiscali del trasferimento saranno a carico del Soggetto Attuatore.

Il Comune si riserva, entro tre mesi dalla sottoscrizione del presente atto, la facoltà di differire, integralmente o parzialmente, la realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, al fine di provvedervi in via diretta, in un momento successivo, laddove ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione dovesse emergere l'interesse pubblico a realizzare altri interventi, valutati come prioritari. Al verificarsi di tale eventualità, il Soggetto Attuatore sarà obbligato alla corresponsione della somma corrispondente al costo di realizzazione dell'opera differita o delle opere differite, così come valutate nelle stime di cui al Quadro Economico del P.I.I. (elaborato A1.000), aggiornate, verificate e validate dal Comune. Il versamento dovrà essere effettuato, a semplice richiesta del Comune, entro il termine perentorio di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla richiesta;

d) a realizzare, a propria cura e spese, gli interventi di adeguamento del sistema semaforico esistente sulle vie Paoli, Badone, Varesina e Napoleona eventualmente ritenuti necessari dall'Amministrazione comunale. La richiesta del Comune relativa a detti interventi dovrà pervenire alla società CEDI Srl o al suo avente causa entro e non oltre 18 mesi dall'apertura del Centro Commerciale. L'infruttuoso decorso del suddetto termine comporterà il venir meno di detta obbligazione;

e) a demolire, a suo totale carico e senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale, la palazzina ex Fisac ed a presentare a tal fine la denuncia di inizio

attività entro mesi 6 (sei) dalla data di stipulazione della presente Convenzione.

Art. 13 - Cessioni

13.1 Le aree oggetto di cessione gratuita saranno attrezzate a cura e spese del Soggetto Attuatore con le modalità e i tempi previsti ai precedenti articoli 11 e 12.

13.2 Le eventuali opere di bonifica che dovessero rendersi necessarie sulle aree oggetto di cessione verranno realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore.

13.3 La cessione delle aree avverrà direttamente da parte del Soggetto Attuatore, che si impegna a non trasferire a terzi dette aree, secondo tempistica indicata al precedente articolo 12.

13.4 Gli oneri notarili, catastali e fiscali del trasferimento delle aree saranno a carico del Soggetto Attuatore. In particolare, il Soggetto Attuatore provvederà alla volturazione catastale delle aree cedute, dandone la relativa dimostrazione.

13.5 Qualora in sede di collaudo o, comunque, nei dieci anni successivi al medesimo, venisse accertato che sono state cedute al Comune aree in misura inferiore a quanto previsto dalla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore, e/o i suoi aventi causa, si obbligheranno al reperimento ed alla conseguente cessione delle aree mancanti.

13.6 Il Comune di Como potrà disporre che, in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il Soggetto Attuatore provvederà alla monetizzazione delle stesse, al valore di mercato, computato dall'Ufficio Tecnico Estimativo del Comune, fermo restando ogni risarcimento del danno.

13.7 Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere ogni onere conseguente alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo, a causa di errori e/o approssimazioni verificatisi in sede di attuazione, anche dipendenti da imprevisti in fase di realizzazione delle opere.

Allo stesso fine, il Soggetto Attuatore assume ogni onere relativo a frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili ad essi conseguenti, che dovesse rendersi necessario effettuare.

13.8 Le parti danno e prendono atto che, sotto le aree oggetto di cessione, sono presenti reti tecnologiche/allacciamenti privati, secondo quanto indicato nelle Tavole di PII allegate alla presente Convenzione e che con gli atti di cessione saranno costituite le necessarie servitù ad esse relative.

13.9 La manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree oggetto di cessione resteranno a carico del Soggetto Attuatore e/o i suoi aventi causa sino a quando persisterà la destinazione commerciale e, comunque, per trent'anni, a decorrere dalla sottoscrizione dell'atto o degli atti di cessione.

Art. 14 – Servitù, Asservimenti e Destinazioni di uso pubblico

14.1 In esecuzione delle precedenti Convenzioni, richiamate nelle premesse, nonché in esecuzione della presente Convenzione, si procede alla costituzione di servitù perpetua di uso pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 825 del codice civile, su superfici la cui estensione complessiva è di mq. 3.543, secondo quanto sotto indicato.

14.1.1 La Società CEDI S.r.l. costituisce e riconosce con il presente atto servitù perpetua di uso pubblico

* relativamente allo spazio pedonale, con accesso dalla via Varesina, di mq. 1.849 individuata nelle planimetrie tav. A305 e A306 e identificata al catasto _____

* sul collegamento pedonale tra la via Paoli e la via Varesina posto ad Est del Centro Polifunzionale di mq. 386 individuate nelle planimetrie tav. A304 e A306 e identificate al catasto _____.

14.1.2 La Società Immobiliare Italia Servizi S.p.A. costituisce e riconosce servitù perpetua di uso pubblico, già prevista dalla convenzione del 1999, sulla superficie di mq. 1.308 individuata in colore verde nella planimetria tav. A306

e identificata al catasto_____.

14.2 La Società CEDI S.r.l. provvederà, a sua cura ed a sue spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre alle spese di pulizia e di gestione, degli spazi di sua proprietà, che vengono assoggettati, in base alla presente convenzione, a servitù di uso pubblico.

14.2.1 La Società Immobiliare Italia Servizi S.p.A. provvederà, a sua cura ed a sue spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre alle spese di pulizia e di gestione, dello spazio di sua proprietà, di cui al precedente punto 14.1.2, che viene assoggettato in base alla presente convenzione, a servitù di uso pubblico.

14.3 La Società CEDI S.r.l. destina con il presente atto a regolamentazione d'uso pubblico, ai sensi del comma 10 dell'art. 9 e dei comma 1 e 2 dell'art. 90 della L.R. 12/05:

- i parcheggi siti al terzo piano interrato ed al secondo piano interrato aventi una superficie complessiva di mq. 13.062 e che tutti risultano individuati nella Planimetria Tav. A307;

- le due rampe di accesso (in entrata e in uscita) e la rampa in sola uscita su via Badone che danno accesso ai parcheggi pubblici ed a quelli privati siti al piano primo, secondo e terzo interrato, rampe che risultano individuate nella Planimetria Tav A307 e le cui superfici non vengono conteggiate ai fini del calcolo degli standard.

14.4 La Società CEDI S.r.l. assicura l'accesso e la fruizione dei suddetti parcheggi, nel rispetto del Regolamento d'uso che verrà concordato dalle parti e approvato dal Comune entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente Convenzione.

14.5 La Società CEDI S.r.l., secondo quanto disposto dall'art. 93, comma 2 della L.R. 12/05, si impegna, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a gestire unitariamente tutti i parcheggi del Centro Commerciale e dell'intero

Centro Polifunzionale, ivi compresi la porzione del primo piano dell'autorimessa interrata, oggetto di cessione gratuita al Comune, in quanto parti di un unico sistema di parcheggi, a servizio a vario titolo del Centro Polifunzionale stesso, nonché del quartiere. La Società CEDI S.r.l. provvederà, inoltre a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre alle spese di pulizia e di illuminazione, dei medesimi spazi e alla dotazione dei macchinari necessari alla regolamentazione della sosta. Nel caso il Comune accerti irregolarità nella gestione, nella manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o nella pulizia delle aree cedute e/o asservite, potrà, previo esito negativo di diffida diretta a mettere in mora il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa, in merito al mancato rispetto degli obblighi manutentivi e/o di pulizia, provvedere in via diretta alle predette manutenzioni e/o alla pulizia, con oneri a carico del Soggetto Attuatore, o dei suoi aventi causa.

14.6 In relazione alla riconosciuta gestione, la CEDI Srl si impegna a versare al Comune di Como l'importo annuo di Euro 170.000,00, (centosettantamila/00), soggetto a rivalutazione annuale ISTAT. Questo importo dovrà essere versato, per il primo anno di gestione, entro il giorno 15 del mese di dicembre del medesimo anno, proporzionalmente ai mesi di gestione, per gli anni successivi al primo, tra il giorno 15 e il giorno 31 del mese di gennaio dell'anno di riferimento. L'importo sarà liberamente spendibile da parte dell'Amministrazione Comunale e assistito da idonea garanzia, come indicato al successivo articolo 16, per tutta la durata della gestione dei parcheggi.

Art. 15 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

15.1 Il Comune di Como, entro un mese dall'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 5, 6 e 8, che verrà comunicato dal Soggetto Attuatore con raccomandata a.r., provvederà a nominare, secondo procedura che verrà individuata dal Comune stesso, il collaudatore in corso d'opera e finale delle opere stesse. Gli oneri del collaudo e gli onorari professionali/corrispettivo del

collaudatore saranno totalmente a carico del Soggetto Attuatore.

15.2 Il Soggetto Attuatore dovrà fornire al collaudatore, per il collaudo finale, gli elaborati e il piano di manutenzione (quest'ultimo ove ritenuto necessario dal Comune) di cui al precedente articolo 11 e la documentazione catastale.

15.3 Il collaudatore dovrà provvedere

- a supervisionare le opere nel corso dei lavori e a monitorare i relativi costi al fine di verificarne l'effettivo valore
- a consegnare al Comune di Como e al Soggetto Attuatore, entro tre mesi dall'ultimazione delle opere stesse, il Certificato di Collaudo con le proprie eventuali osservazioni ed indicazioni.

15.4 Il Certificato di Collaudo, completo di tutta la documentazione, dovrà essere consegnato al Comune di Como sia su supporto cartaceo che su supporto digitale (CD o DVD in formati di memorizzazione preventivamente concordati con l'Amministrazione).

15.5 Qualora il collaudatore non dovesse provvedere alla consegna del verbale di collaudo entro il termine stabilito, verrà diffidato dalla parte più diligente che indicherà al collaudatore una nuova scadenza. Nel caso di ulteriore mancata consegna del verbale sarà nominato un altro collaudatore con le stesse modalità di cui sopra.

15.6 Qualora il collaudo dovesse avere esito negativo, il Soggetto Attuatore sarà tenuto, a proprie cure e spese, a rimuovere i vizi riscontrati, così da rendere l'opera eseguita a regola d'arte, ferma fino a tale momento la validità delle fidejussioni prestate.

Art. 16 - Inadempimento delle obbligazioni e fidejussione

La Società CEDI S.r.l.

- a) a garanzia della integrale ed esatta esecuzione delle opere, delle cessioni e dell'esecuzione degli impegni tutti di cui alla presente Convenzione presta, contestualmente alla stipula del presente atto, fidejussione bancaria di

Euro 6.298.696,82, corrispondente al costo stimato delle opere, maggiorato del 20% rilasciata da _____ in data _____. La fideiussione prevede lo svincolo progressivo secondo la realizzazione delle opere.

Detta fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Como, con validità sino al positivo collaudo delle opere e alla cessione delle aree e delle opere a favore del Comune di Como. In caso di inadempimento, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Como, dopo una formale diffida ad adempiere, rimasta inattuata, a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare.

Qualora, per l'inadempimento del Soggetto Attuatore, il Comune dovesse provvedere direttamente all'esecuzione delle opere, avrà titolo anche al risarcimento dei maggiori oneri che, a qualunque titolo, scaturissero dall'appalto dei lavori;

b) a garanzia del versamento del 50% dell'importo di Euro 1.815.984,44 di cui al precedente articolo 10 e secondo quanto specificato in detto articolo, presta fideiussione di Euro 953.391,83 (rata differita maggiorata del 5%) rilasciata da _____ in data _____ con validità almeno biennale e soggetta a eventuale rinnovo.

Detta garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Como. In caso di inadempimento il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Como, dopo una formale diffida ad adempiere, rimasta inattuata, a disporre della cauzione nel modo

più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare;

- c) a garanzia del versamento dell'importo di Euro 170.000,00 (soggetto a rivalutazione annuale ISTAT) di cui all'articolo 14.6, presta fideiussione di Euro 340.000,00 rilasciata da _____ in data _____ con validità annuale da rinnovarsi annualmente.

Detta garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Como. In caso di inadempimento il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Como, dopo una formale diffida ad adempiere, rimasta inattuata, a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare.

Art. 17 Attuazione PII – Varianti

Potranno essere ammesse, in sede di attuazione del PII modifiche per le quali, in base alla vigente disciplina regionale, (art. 14, comma, 12 L.R. 12/05, come richiamato dall'art. 93, comma 5, della medesima legge) non risulta necessaria la previa approvazione di varianti, a condizione che tali modifiche non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del programma, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico generale. A patto di mantenere inalterate le superfici complessive previste per le singole destinazioni, sono ammesse diverse dislocazioni delle destinazioni d'uso tra il piano terra ed il primo piano del Centro Polifunzionale nel rispetto dei contratti di locazione a canone agevolato già eventualmente sottoscritti.

Art. 18 - Validità del Programma integrato di intervento

Il Programma Integrato di Intervento, di cui la presente Convenzione costituisce attuazione, ha validità ed efficacia di 10 (dieci) anni a partire dalla data di approvazione del medesimo da parte della Giunta Comunale.

Art. 19 - Trasferimento della Convenzione

19.1 Gli obblighi assunti con la presente Convenzione si trasferiscono agli acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo, indipendentemente da diverse o contrarie clausole contrattuali. Tale cessione dovrà essere comunicata al Comune di Como che dovrà prenderne atto espressamente.

19.2 Nel caso di trasferimento totale, il Soggetto Attuatore resterà liberato dagli obblighi ed adempimenti nei confronti del Comune di Como solo alla condizione che, subentrando in toto, l'acquirente presti al Comune le medesime garanzie di quelle offerte dal soggetto attuatore.

19.3 Nel caso invece di trasferimento parziale, il Soggetto Attuatore resterà solidalmente obbligato nei confronti del Comune di Como con i suoi aventi causa, indipendentemente dai rapporti contrattuali tra essi intercorsi, senza alterazione delle garanzie prestate all'Amministrazione Comunale.

Art. 20 - Allegati

Costituisce parte integrante della presente Convenzione, allegato materialmente, l'Accordo di Programma sottoscritto in data _____ tra Comune e Provincia di Como.

Costituiscono parte integrante della presente Convenzione, non allegati materialmente, gli elaborati del PII come indicati al precedente articolo 2.

Art. 21 - Spese

20.1 Tutte le spese e competenze notarili, le imposte e tasse, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione della presente Convenzione, nonché ogni altra spesa riguardante la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione saranno a totale carico di CEDI Srl e/o di suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

20.2 La Società stessa invoca, sin da adesso, ogni più favorevole trattamento fiscale.