



Città di Cantù (CO)
Area Gestione del Territorio
Edilizia Privata
Piazza Parini, 4
22063 Cantù (CO)
e-mail: urbanistica@comune.cantu.co.it

Arrivo al protocollo

N. 8080

18.02.2019

Marca da bollo

Oggetto: **Richiesta di Approvazione di Schema di convenzione urbanistica**

Il sottoscritto

FALLIMENTO AICAN SRL, procedura n1080/2014, Giudice delegato Dott. Sergio Rossetti, con sede legale a Milano in Via Bramante 39 codice fiscale/partita IVA 03158120158

ovvero

nella persona dell'**Avvocato Monica Bellani** nella sua carica di rappresentante legale, in qualità di curatore del Fallimento in epigrafe, con studio in Milano in via San Senatore 10, Tel.02.40700767 – fax.02.39292544, email monica.bellani@milano.pecavvocati.it e f1080.2014@pecfallimenti.it

PRESENTA E CHIEDE L'APPROVAZIONE DI

- Schema di Convenzione Urbanistica

per l'intervento di Piano di Recupero, come da richiesta preliminare presentata in data 09.08.2013 (pratica edilizia n.385/2013/0), per il compendio immobiliare denominato "Castello Pietrasanta" suddiviso nei due lotti denominati Lotto A (F.16,part.4761) che comprende gli edifici che costituiscono Palazzo Pietrasanta e il Lotto B composto dagli edifici interni situati tra la Via Fiammenghini e la Via Pietrasanta (F.16, part.4 e 4758) oltre alle aree interne (F.9, part.5154/5155).

L'area è sottoposta a vincolo di tutela indiretta apposto con vincolo di cui ex art.45 D.Lgs. 42/04 (zona di rispetto Basilica di San Paolo).

Con la presente convenzione si formalizza la cessione dell'edificio storico denominato Palazzo Pietrasanta, prospiciente la Piazza Garibaldi, in forma gratuita e senza corresponsione di prezzo per destinarlo a futuro spazio pubblico espositivo e polifunzionale, fruibile dall'intera cittadinanza di Cantù.

Si precisa che il testo della convenzione ai fini della sottoscrizione prevede che partecipi anche il soggetto che il Fallimento andrà ad individuare a seguito di asta come acquirente del compendio. Il Fallimento nell'ambito della normativa farà quanto possibile affinché all'interno della procedura per l'individuazione dell'acquirente sia indicato alle parti private quali obblighi debbono assumere nei confronti dell'Ente con la convenzione di cui si prevede la sottoscrizione. A tale fine si chiede comunque che codesto Ente si pronunci sin da ora in ordine alla determinazione di sottoscrivere il testo proposto di modo da poterne dare conto negli atti che si andranno ad adottare per porre in vendita il compendio.

La convenzione, completata anche dagli elaborati grafici costituenti la documentazione tecnica allegata, quale parte sostanziale ed integrante, redatta dal perito del Fallimento AICAN Srl :

CTU ARCH. CARRIA FABIO LORENZO
codice fiscale CRRFLR63C19Z600M
con studio in MILANO , via PISANELLO n.4
tel. 02 / 36511009 , fax 02 / 36511591 e-mail info@fabiocarria.com
iscritto all'albo degli ARCHITETTI prov. di MILANO al n. 6743
Posta Elettronica Certificata (PEC) carria.6743@oamilano.it

Congiuntamente all'Avvocato Marzia .Eoli, legale amministrativista di Milano con Studio in Via Larga 6, nominato dal Tribunale di Milano per assistere il Fallimento AICAN Srl nella predisposizione del testo della convenzione e nel contraddittorio eventuale con il Comune di Cantù.

A tal fine il sottoscritto progettista dichiara che:

- la documentazione allegata alla presente istanza è redatta conformemente agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, nonché al vigente PGT;
- la documentazione allegata alla presente istanza è redatta conformemente alle norme che tutelano i diritti di terzi, sollevando il comune da ogni responsabilità in merito.

Al fine delle comunicazioni relative al procedimento di cui alla presente istanza, il sottoscritto progettista indica il seguente proprio indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), al quale inviare la corrispondenza:

carria.6743@oamilano.it

Cantù

Il progettista che sottoscrive per accettazione: *(timbro e firma)*



Il progettista è anche delegato a rappresentare il sottoscritto nei rapporti con il Comune di Cantu' (CO) ai fini del procedimento in oggetto.

Firma del Curatore del Fallimento Aican Srl Avente titolo¹

Avv. MONICA BELLANI
Via San Senatore, 10
20122 MILANO
Tel. 02 40700767 - Fax 02 39292544

¹ Ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 si allega, ai fini della verifica dell'autenticità delle sottoscrizioni, copia del documento d'identità del proprietario e/o dell'avente titolo e del progettista.

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.11 della Legge nazionale n.241/1990 e s.m.i.

Il data odierna del mese.... dell'anno.... nel mio studio notarile in via
dinanzi a me..... Notaio residente in..... ed iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di,
sono presenti:

In rappresentanza del Comune di Cantù

L'Arch.CF..... nato a il

in qualità di Dirigente dell'Area tecnica del Comune di Cantù, domiciliato per la carica presso la sede municipale, che interviene in questo atto in nome e conto del Comune di Cantù ai sensi dell'art. 107 del decreto legislativo del 18.08.2000 n.267 nonché in forza della delibera comunale che in copia conforme si allega sub. ...ed ai sensi dell'articolo..... del vigente statuto comunale;

E

In rappresentanza del Fallimento AICAN s.r.l. soggetto proponente

Il curatore incaricato Avv. Monica Bellani con sede in a Milano CF....in forza della sentenza dichiarativa del Fallimento n.1108/2014 emessa il 11.12.2014 dal Giudice Delegato del Fallimento Dott. Sergio Rossetti e pedissequa nomina in data...che in copia autentica si allegano sub.....

Esoggetto attuatore

.....

PREMESSO

- 1) Che l'art.11 della Legge Nazionale n.241/1990 e s.m.i. attribuisce ai Comuni la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- 2) Che il Fallimento AICAN s.r.l. è proprietario del complesso immobiliare denominato "Castello Pietrasanta", descritto nelle tavole grafiche qui allegate come Allegato n. 1 "Proprietà - stato attuale", suddiviso in due lotti denominati Lotto A (F.16 part.1/4761) che comprende gli edifici che costituiscono Palazzo Pietrasanta, e Lotto B composto dagli edifici interni siti tra la Via Pietrasanta e la via Fiammenghini (distinti al F.16 , part.4 e 4758) e aree interne (distinte al F.9 part.5154/5155);

- 3) Che il Vigente P.G.T. del Comune di Cantù (approvato con Deliberazione C.C. n.5 del 31.01.2014 e pubblicato sul BURL – serie inserzioni e concorsi n.28 del 09.07.2014) prevede la destinazione prevalentemente residenziale dell'area in cui ricadono gli immobili esistenti, essendo un *“ambito di antica formazione”* del Centro Storico, in zona di sensibilità storico paesaggistica su cui sono vigenti attualmente solo criteri di tutela indiretta da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di cui al vincolo D.M. 27710/1956 di Tutela Indiretta ex art.45 D.Lgs 42/2004 (zona di rispetto della Basilica di San Paolo). Esiste poi, un procedimento avviato di asservimento del solo edificio storico del LOTTO A al Vincolo di Tutela Diretta;
- 4) Che esiste una richiesta preliminare di Piano di Recupero presentata in data 09.08.2013 (pratica edilizia n.385/2013/0) nel quale si prevede il restauro e risanamento conservativo dell'edificio storico su Piazza Garibaldi ed il recupero e riqualificazione funzionale degli edifici interni attraverso la loro demolizione e ricostruzione integrale con creazione di nuova autorimessa interrata, come descritto in maniera succinta e riassuntiva nelle tavole grafiche componenti l'Allegato n.3 *“ LOTTO B – Stato attuale e di progetto”*;
- 5) Che tale pratica edilizia ha avuto il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici in data 25.06.2013 n.270/RN, nonché quello in data 06.08.2013 n.10228/RN inerente l'autorimessa interrata, quello della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia in data 05.12.2013 n.014946/C1.34.19.07 ed infine quello definitivo del 16.09.2014 n.7476/RN relativo agli immobili del LOTTO B;
- 6) Che con la presente convenzione il Fallimento AICAN accoglie la richiesta formulata da parte del Comune di Cantù di creare, all'interno del complesso storico edilizio denominato Palazzo Pietrasanta situato in pieno centro cittadino, uno spazio pubblico espositivo e polifunzionale destinato alla fruibilità dell'intera cittadinanza di Cantù, cedendo a tale scopo la proprietà dell'intero edificio storico prospettante sulla piazza Garibaldi in forma gratuita e senza corresponsione di prezzo;
- 7) Che essendo il Fallimento AICAN Srl intenzionato a proseguire la vendita all'asta dei beni acquisiti dalla Società AICAN *in bonis*, con questa convenzione si definiscono tutti i termini dell'accordo formalizzato secondo le caratteristiche del *“patto bilaterale”* e vengono chiarite tutte quelle obbligazioni che ricadranno in capo al soggetto acquirente e futuro soggetto attuatore nonché futuro sottoscrittore della presente convenzione. Al soggetto attuatore faranno capo quindi tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione che stabilisce i termini della cessione gratuita di beni ed aree in proprietà ora del Fallimento AICAN Srl e destinate alla loro futura fruizione pubblica in favore del Comune di Cantù secondo le modalità e tempi previsti dai successivi articoli.

Tutto ciò premesso

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione a formare *un unicum* ed inscindibile contesto con il seguente dispositivo. Le parti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

Le parti quindi sono obbligate per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni del presente accordo e si deve intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree o dei beni oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalle parti con la presente convenzione saranno trasferiti anche agli acquirenti e ciò indipendentemente ad eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni comprese in detto atto.

Tra le parti si conviene e stipula quanto segue

Articolo 1

Validità ed oggetto della Convenzione

La presente convenzione urbanistica avrà validità di anni cinque dal momento della stipula dell'atto notarile di cessione e ne costituiscono l'oggetto i seguenti *tre punti essenziali*:

1) Cessione di aree ed immobili

Con il presente atto si cedono a titolo gratuito a favore del Comune di Cantù, le superfici dello storico edificio denominato Palazzo Pietrasanta, come meglio descritte all'art. 2 della presente convenzione e che vengono graficamente evidenziate anche nei disegni che costituiscono l'Allegato n.2 "*Lotto A – superfici cedute al Comune*", nonché l'area a verde interna sul lato della chiesa di San Paolo.

La cessione riguarda esclusivamente tutte le superfici evidenziate con apposita colorazione a tutti i livelli di piano nei disegni che compongono l'allegato grafico sopra citato e raccolte tutte insieme nel disegno n.7, che interessano l'edificio storico di Palazzo Pietrasanta prospiciente la piazza Garibaldi sulla Via Annoni, escludendo tutte le superfici dell'edificio con accesso esclusivo dal cortile che rimarranno invece ancora in proprietà del Fallimento AICAN Srl, evidenziate anch'esse con apposita colorazione e dicitura N.C. (Non Cedute). Le superfici che vengono cedute a titolo gratuito al Comune di Cantù ammontano a complessivi **mq.1350,11**, quelle che rimangono invece ancora di proprietà del Fallimento AICAN Srl ammontano a complessivi **mq.617,86**, come riassunto nel disegno n.7 dell'Allegato n.2 di cui gli uffici tecnici del Comune di Cantù hanno già riconosciuto la conformità, sia nei conteggi, che nella sua rappresentazione grafica alle proprie rilevazioni.

In riferimento al calcolo della consistenza si precisa che è stato adottato il criterio della superficie lorda esterna ai muri perimetrali (superficie commerciale) e che il Comune di Cantù

dichiara con la sottoscrizione del presente atto, di confermare, avendo espletato i sopralluoghi di rito per le necessarie verifiche tecniche di rito sull'attendibilità degli allegati.

La disponibilità vera e propria del bene acquisito da parte del Comune di Cantù, formalizzandone di fatto anche la cessione gratuita, potrà avvenire soltanto con la stipula di atto notarile successivo che potrà essere predisposto solo dopo aver verificato le condizioni di sicurezza in cui verrà consegnato l'immobile storico. Le necessarie opere per la messa in sicurezza dell'intero immobile sono state convenute, descritte e quantificate nel successivo art. 3 della presente convenzione e potranno eventualmente anche essere scomutate dagli oneri come la legge consente.

La cessione della proprietà delle aree e dei beni descritti in questo documento, in forma gratuita e senza corresponsione di prezzo dal Comune di Cantù, avverrà a tutti gli effetti di legge contestualmente alla stipula dell'atto notarile come già detto, e pertanto soltanto allora, cioè da quando potrà decorrere tale possesso materiale dei beni e delle aree nello stato di conservazione in cui essi si presenteranno, ogni e qualsiasi onere imputabile al loro controllo, sorveglianza e/o manutenzione passerà in carico al nuovo proprietario.

2) Proroga della validità delle autorizzazioni rilasciate ed Indipendenza autorizzativa degli immobili nei due lotti che costituiscono la proprietà

La documentazione tecnica sugli immobili di proprietà del Fallimento AICAN srl presentata presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Cantù nonché in Soprintendenza negli anni 2013 e 2014 ai numeri di protocollo già citati nelle premesse, prevede la distinzione degli immobili in due lotti distinti : il Lotto A che comprende gli edifici storici soggetti a restauro e il Lotto B che risulta composto da diversi fabbricati all'interno, soggetti a recupero con demolizione e ricostruzione, di cui i due di maggiore consistenza compongono una forma ad L all'incrocio delle due vie su cui prospettano. Il fabbricato più piccolo e isolato è composto su due livelli fuori terra. L'accesso avviene dalla Via Fiammenghini. I fabbricati più alti e attigui, nella zona retrostante della chiesa, sono quelli con tipologia costruttiva a forma di L : Il lato principale di tre piani con accesso sulla Via Annoni e quello secondario di due piani dalla Via Fiammenghini.

Con questa convenzione si proroga la validità di 5 anni di tutte le autorizzazioni e pareri favorevoli rilasciati in merito alle pratiche regolarmente presentate e risultanti agli atti amministrativi in modo di dare il tempo tecnico al Fallimento AICAN Srl di espletare la regolare asta fallimentare di vendita ed al futuro soggetto attuatore di poter completare l'iter burocratico per ottenere tutte le debite autorizzazioni previste dalla legislazione vigente in materia. Per il caso in cui tali atti dovessero essere eventualmente scaduti prima del sottoscrizione della presente, il Comune di Cantù si impegna a fare quanto necessario per la loro rinnovazione / riemenazione con la dovuta tempestività e diligenza, e la parte privata a sua volta si impegna ad effettuare diligentemente gli adempimenti necessari per ottenere la detta rinnovazione / riemenazione.

Con la cessione dell'edificio storico prospiciente alla Piazza Garibaldi, oggetto della presente convenzione a favore del Comune di Cantù, l'eventuale futuro perfezionamento dell'istruttoria avviata da parte della Soprintendenza di "dichiarazione di interesse culturale" sull'immobile storico di Palazzo Pietrasanta, non dovrà rallentare da parte degli uffici preposti del Comune di

Cantù in alcun modo l'iter autorizzativo delle opere già previste per il Lotto B in quanto ormai preventivamente già valutate e su cui è stato emesso parere favorevole, come specificato nella nota del 16.09.2014 prot.7476/RN, indicandolo come Lotto 2. Tutto ciò premesso, rimarrà esclusivamente a totale carico del nuovo proprietario, e quindi del solo Comune di Cantù, ogni onere per la redazione e presentazione del progetto che si occuperà della valorizzazione complessiva dei beni e delle aree ricevuti gratuitamente affinché gli stessi siano funzionali alle nuove destinazioni d'uso che si vorranno e/o dovranno adottare e tale progetto dovrà sempre essere considerato, dagli organi preposti alla tutela, separato dagli immobili di proprietà del Fallimento AICAN srl.

Si considerino a riguardo di tale fattibilità le n.5 tavole grafiche contenute nell'Allegato n.4 "LOTTO A – Studio di fattibilità centro polivalente" che prevedono soltanto un layout preliminare di una possibile distribuzione degli spazi interni dell'edificio ceduto redatto a puro scopo esemplificativo, seguendo le consuetudini e le esigenze funzionali che richiedono gli spazi contemporanei con questo tipo di destinazione pubblica, per dimostrarne le effettive potenzialità. In carico al Fallimento AICAN srl, o meglio in carico al futuro soggetto attuatore, rimarrà solo la definizione delle opere minime ed indispensabili al fine di mettere in sicurezza l'immobile storico prima di effettuarne fisicamente la definitiva consegna delle chiavi al Comune di Cantù.

3) *Realizzazione d'intervento edilizio con Permesso di Costruire Convenzionato*

In comune accordo tra le parti, lo strumento urbanistico idoneo alla realizzazione del progetto di recupero dei fabbricati componenti il LOTTO B viene individuato nel Permesso di Costruire Convenzionato che verrà rilasciato a seguito della richiesta del soggetto attuatore che ripresenterà il progetto preliminare già conosciuto ed approvato (piano di recupero) di demolizione e ricostruzione dei fabbricati interni nonché costruzione di un'autorimessa interrata. Per quanto riguarda invece le opere di nuova distribuzione interna del fabbricato del LOTTO A a cui si accede dal cortile sulla Piazza Garibaldi e che rimarrà di proprietà del Fallimento AICAN Srl, le stesse potranno anche non essere comprese nello strumento urbanistico individuato di cui all'oggetto in quanto potranno essere autorizzate secondo le normali procedure e strumenti urbanistici vigenti al caso. Il soggetto attuatore e/o futuro proprietario acquirente dal Fallimento AICAN potrà intervenire direttamente sugli interni sulla base della bozza di progetto contenuta nei disegni che compongono l'Allegato n.5 "Lotto A – Studio di fattibilità di residenza" ed eventualmente scomputarne gli oneri ammissibili con opere edilizie comuni se ciò dovesse essere ritenuto conveniente.

Articolo 2

Descrizione dei beni ceduti a favore del Comune di Cantù

Il fabbricato storico ante '600, ubicato in adiacenza alla chiesa di San Paolo, è caratterizzato da quattro piani fuori terra: al piano terra si trovano i locali destinati a deposito, al piano primo ci

sono le cantine per i locali posti sul lato della Piazza Garibaldi. Il piano secondo, che rappresenta il piano nobile e di maggior pregio, è composto da diversi saloni di rappresentanza di cui uno completamente affrescato. A questo livello si può accedere oltre che dalla corte interna anche dall'ingresso posto sulla Piazza Garibaldi mediante la scalinata Annoni. Il quarto piano è composto da locali di precedenti unità abitative. Il livello di sottotetto per gran parte del suo sviluppo si presenta con altezze tali da permettere in futuro un uso residenziale abitativo. Questo fabbricato è caratterizzato inoltre da due giardini di cui uno posto sul fronte della Piazza Garibaldi ed in corrispondenza del secondo piano, l'altro sempre allo stesso livello è posto all'interno del complesso. Al momento l'intero immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione generale in tutti i locali esistenti. All'ultimo livello hanno ceduto le travi delle solette del sottotetto a causa di infiltrazioni dalla copertura. La zona affrescata del piano nobile del secondo livello, attualmente puntellata con cavalletti e ponteggi, ha subito il distacco parziale delle decorazioni a soffitto e attualmente si trovano a pavimento della stessa stanza i frammenti da ricomporre in restauro protetti da assito. L'intero immobile presenta evidenti segni di degrado avanzato, per il fatto di essere stato disabitato per oltre un ventennio. Il Comune di Cantù con la firma del presente atto dichiara di esserne pienamente a conoscenza, avendo espletato tutti i necessari sopralluoghi con i propri tecnici, e di accettare i lavori di messa in sicurezza di cui all'articolo seguente come i soli indispensabili per ricevere la cessione dell'immobile oggetto della convenzione.

Articolo 3

Esecuzione opere di messa in sicurezza e quantificazione oneri urbanistici

Elenco delle opere di messa in sicurezza dell'immobile ceduto e loro quantificazione.

In questo articolo si definiscono le opere edili necessarie ed indispensabili per mettere in sicurezza l'edificio ceduto al Comune che sono descritte successivamente e dettagliatamente nell'Allegato n.6 precisando che le stesse sono da ritenersi indispensabili per ottemperare all'obbligo di porre in sicurezza l'immobile che viene ceduto con la presente convenzione (opere strutturali e connesse alla copertura dell'immobile che viene ceduto al Comune alla cui elencazione e quantificazione si rimanda all'ultimo allegato citato e che potranno essere totalmente e/o parzialmente scomutate con quanto dovuto al Comune come oneri urbanistici di cui alla stima dell'Articolo seguente). Il soggetto attuatore dovrà fornire il certificato di collaudo completo di tutta la documentazione e gli elaborati necessari, come convenuto nel verbale di collaudo finale congiunto delle opere di messa in sicurezza eseguite con i tecnici preposti del Comune di Cantù, con tutti gli eventuali oneri derivanti a suo carico per rimuovere eventuali vizi riscontrati al fine di rendere l'opera idonea alla cessione.

Quantificazione preliminare degli oneri urbanistici dovuti.

Come già anticipato negli articoli precedenti, per poter dare inizio all'esecuzione dell'intero intervento edilizio da parte del soggetto attuatore, dovrà essere presentato al Comune di Cantù

un regolare Permesso di Costruire Convenzionato, sulla base dei contenuti espressi in questa convenzione. Allo scopo vengono di seguito stimati preliminarmente tutti gli oneri urbanistici derivanti e dovuti al Comune sulla base della documentazione tecnica già protocollata.

Ambito Lotto A – restauro e risanamento conservativo – edificio restaurato

Oneri Urb. Primaria MC 2323 x 2,02 = €. 4.692,46

Oneri Urb. Secondaria MC 2323 x 4,29 = €. 9.965,67

Cont. Costo di costruz. Mq.617,86 x (408,90 x5%) = €. 12.632,14

Ambito Lotto B – edifici demoliti e ricostruiti e ristrutturati

Edifici in demolizione e ricostruzione :

Oneri Urb. Primaria MC 4083 x 3,03 = €. 12.371,49

Oneri Urb. Secondaria MC 4083 x 12,86 = €. 52.507,38

Cont. Costo di costruz. Mq.1269 x (408,90 x6%) = €. 31.133,64

Edificio in ristrutturazione :

Oneri Urb. Primaria MC 2408 x 2,02 = €. 4.864,16

Oneri Urb. Secondaria MC 2408 x 4,29 = €. 10.330,32

Cont. Costo di costruz. Mq.598 x (408,90 x5%) = €. 12.226,11

Articolo 4

Destinazioni d'uso pubblico

La presente convenzione definisce in maniera sostanziale ed inderogabile che la destinazione d'uso dell'edificio storico del complesso di Palazzo Pietrasanta ceduto gratuitamente al Comune di Cantù, dovrà essere ad esclusivo servizio della cittadinanza attraverso la creazione di uno spazio

pubblico di tipo museale e/o di centro polivalente per eventuali attività culturali. La fruibilità pubblica dell'edificio è l'obiettivo principale a cui si ispira questa convenzione tra le parti e dovrà essere sempre garantita dal nuovo proprietario.

Articolo 5

Oneri a carico del Soggetto attuatore

In questo articolo si riassumono tutti gli oneri e le spese a carico del soggetto attuatore.

Gli oneri urbanistici derivanti dalla presente convenzione che rimangono a carico del soggetto attuatore sono quelli stimati in funzione del progetto preliminarmente approvato per il Lotto interno e già elencati come stima nell'Articolo 3 del presente atto che riporta l'importo complessivo di **€.150.723,37**, risultante dalla sommatoria degli oneri di: urbanizzazione primaria, quantificati in €.21.928,11; urbanizzazione secondaria, quantificati in €.72.803,37; contributo del costo di costruzione di €. 55.991,89. Gli importi sono calcolati in base alle vigenti tariffe e naturalmente il Comune si riserva la facoltà di aggiornare gli oneri accessori in rapporto alla legislazione regionale vigente. Tali contributi saranno versati dal soggetto attuatore prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato su base pro quota in rapporto alle volumetrie e superfici interessate ed alle tariffe vigenti al momento della loro definizione, nonché in base alle modalità e garanzie stabilite dal Comune.

Sono inoltre, a carico del soggetto attuatore:

Gli oneri di spesa dovuti alla realizzazione delle opere necessarie per consegnare l'immobile e le aree oggetto della convenzione al Comune di Cantù in condizioni di sicurezza come descritte nell'Articolo n.3 e quantificate nell'Allegato n.6;

Gli oneri per la redazione e presentazione del progetto definitivo da presentare sia in Soprintendenza che in Comune con la redazione e presentazione del permesso di costruire convenzionato quale idoneo strumento urbanistico, come già indicato al punto n.3 dell'Articolo n.1, per richiedere l'autorizzazione ad eseguire, sia l'intervento sul Lotto interno, che il recupero interno delle superfici dell'edificio storico rimaste di proprietà del Fallimento AICAN all'interno dell'edificio con ingresso dal cortile;

Gli oneri relativi alla consulenza professionale straordinaria prestata dal CTU incaricato dal Tribunale di Milano per addivenire alla stesura della presente convenzione urbanistica, scaturita a seguito dell'accoglimento da parte del Fallimento AICAN Srl della richiesta del Comune di Cantù ad avere in cessione l'immobile storico di Palazzo Pietrasanta per la cittadinanza, considerando il lavoro di mediazione tra gli enti preposti e la proprietà, la redazione di tutti gli elaborati tecnici grafici propedeutici alla presente convenzione, l'aggiornamento conseguente della perizia, nonché per i frazionamenti catastali necessari per la stipula dell'atto notarile di cessione, per l'importo forfettario e convenuto complessivo di spese di €.20.000,00 (ventimila/00) oltre oneri fiscali di legge. Tale importo sarà a carico del soggetto attuatore, come spesa accessoria indissolubilmente legata al prezzo d'acquisto.

Infine tutti gli oneri relativi al controllo ed alla manutenzione di aree ed immobili da quando saranno aggiudicati dalla vendita fallimentare fino alla stipula dell'atto notarile di cessione rimarranno in capo al soggetto attuatore.

Articolo 6

Oneri a carico del Comune

Gli oneri derivanti dalla presente convenzione che rimangono a carico del Comune di Cantù saranno tutti quelli inerenti alla redazione, presentazione ed esecuzione del progetto di recupero e restauro dell'edificio storico ed aree a verde annesse, ricevuto in cessione dal Fallimento AICAN Srl (e/o dai suoi aventi causa), presso tutti gli organi preposti alla tutela, come le Soprintendenze Archeologica e/o dei Beni Ambientali e Paesaggistici, e quelli preposti al rilascio delle debite autorizzazioni per tutte le opere connesse alla nuova destinazione d'uso di spazio pubblico museale e/o centro polivalente a servizio della cittadinanza. Ogni eventuale modifica alla copertura o a parti di essa, già precedentemente consegnata in condizioni di piena sicurezza come la presente convenzione ha definito, per renderla più idonea alla nuova destinazione d'uso pubblica che il Comune vorrà dare all'immobile ricevuto in cessione, sarà a totale carico del Comune di Cantù.

Allo stesso modo il Comune di Cantù sarà l'unico interlocutore con la Soprintendenza per quanto concerne la redazione e presentazione del progetto di conservazione e restauro di tutti i prospetti dell'immobile e delle aree a verde ricevuti gratuitamente dal Fallimento AICAN Srl (e/o dai suoi aventi causa) coinvolgendo nella stesura dello stesso, anche quei prospetti nel cortile dove insistono le superfici non cedute e rimaste in carico al Fallimento AICAN Srl (e/o dai suoi aventi causa), ottemperando così alle richieste della Soprintendenza stessa di considerare l'intero complesso storico con un unicum inscindibile.

Articolo 7

Obblighi ed oneri inerenti alla stipula della convenzione

La cessione delle aree e degli immobili, liberi da pesi, vincoli e servitù di qualsiasi natura è fatta senza riserve per cui il soggetto attuatore che verrà successivamente individuato all'esito di una procedura competitiva di vendita è impegnato ad osservare le prescrizioni degli Uffici e degli Enti richiamate nella delibera di approvazione del Comune di Cantù. Gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo, indipendentemente da diverse o contrarie clausole contrattuali, in ogni caso il diverso soggetto attuatore resterà solidamente responsabile verso il Comune insieme con i terzi acquirenti.

Tutte le spese, tasse, imposte ed oneri inerenti e consequenziali alla presente convenzione comprensive di registrazione, trascrizione, atto di costituzione di eventuali servitù o altra spesa accessoria e contrattuale ivi comprese eventuali frazionamenti catastali necessari per l'atto e/o stime finalizzate alla determinazione di ogni plusvalore economico conseguente, saranno a totale carico del soggetto attuatore. In particolare il soggetto provvederà alla volturazione catastale delle aree e dei beni dandone relativa dimostrazione.

Il soggetto attuatore dovrà fornire all'atto di stipula della presente convenzione una garanzia fidejussoria bancaria e/o assicurativa pari al costo delle opere di messa in sicurezza, come determinato dalla presente convenzione, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione, compresa quindi, la piena esecuzione delle stesse.

La polizza fidejussoria prevederà 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 Cantù, con validità sino al positivo collaudo delle opere di messa in sicurezza eseguite ed alla conseguente cessione dei beni al Comune. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza il Comune di Cantù, dopo una formale diffida ad adempiere, rimasta inattuata, a disporre della cauzione .

Articolo 8

Trascrizione e benefici fiscali

I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione. Per quanto necessario ed opportuno, i proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità. 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 PGT; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è*

da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) 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.

Articolo 9

Rispetto delle leggi e dei regolamenti

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si farà riferimento alle Leggi ed ai Regolamenti, sia generali, che locali in vigore, in modo particolare alle norme tecniche di attuazione del PGT del Comune di Cantù, ed al regolamento edilizio comunale.

Documenti allegati che fanno parte integrante della convenzione:

- | | |
|--|--------------------------|
| - Allegati 1 "Proprietà - stato attuale" | composto da n. 8 pagine; |
| - Allegati 2 " LOTTO A – superfici cedute al Comune" | composto da n. 8 pagine; |
| - Allegati 3 " LOTTO B – stato attuale e di progetto" | composto da n.10 pagine; |
| - Allegati 4 " LOTTO A – studio di fattibilità centro polivalente" | composto da n. 6 pagine; |
| - Allegati 5 " LOTTO A – studio di fattibilità di residenza" | composto da n. 4 pagine; |
| - Allegati 6 "Opere di messa in sicurezza dell'immobile" | composto da n. 6 pagine. |

Oltre la delibera comunale e l'atto di nomina del Curatore nonché la sentenza dichiarativa di fallimento.

Detti elaborati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La presente convenzione, che consta di facciate numero 11 e allegati n°6 previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti

Letto confermato e sottoscritto lì.....

Per il Comune.....

Per il Fallimento....

Il soggetto attuatore

Il Notaio