

**Parco Regionale delle Groane**

**Piano di settore “Valorizzazione del settore patrimonio  
di interesse storico-architettonico”**

**Stralcio relativo alla Villa Valera di Arese**

**Relazione tecnica**

Testo adottato dalla Comunità del Parco con Deliberazione n.

**ALLEGATO A**

Redatto da Arch. Anna Frey, Arch. Nicola Clavarino, Dr Luca Frezzini

## 1. Introduzione

Le Norme Tecniche di Attuazione della variante generale del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. IX/3814 del 25 luglio 2012, all'art. 31 "Zone di interesse storico-architettonico", stabiliscono che gli interventi di valorizzazione, trasformazione o l'eventuale parziale ristrutturazione dei complessi individuati con apposita zonizzazione, nonché il loro utilizzo funzionale, fossero disciplinati da specifico piano attuativo di settore.

Piano attuativo di settore che deve considerare oltre che i beni immobiliari, anche gli spazi e i manufatti di pertinenza, le relazioni visive e strutturali tra le diverse parti dell'intero complesso e di questo con il contesto paesaggistico; il tal senso il piano attuativo deve contenere un'analisi storico-morfologica dei complessi edificati, gli elementi di relazione paesaggistica di interesse storico-architettonico a tutti gli elementi constituenti il complesso monumentale.

Dall'analisi dello stato di fatto il piano deve altresì definire le destinazioni specifiche consentite, gli interventi ammessi e le modalità di attuazione, i criteri progettuali da seguire per garantire la tutela morfologica e costruttiva dei diversi manufatti, i criteri progettuali degli spazi aperti e di organizzazione degli accessi, le opere di mitigazione e compensazione.

L'art. 5 delle Norme tecniche di attuazione prevede altresì che i piani di settori possano essere approvati per stralci se comunque dotati di autonomia funzionale. Con nota del 29 febbraio 2016, prot. 885 del 3 marzo 2016, il Sig. Paolo Frey, quale Amministratore Unico della Società Civile Lariana, ovvero la società proprietaria dei beni immobili siti in Arese in località Valera e specificatamente sulle porzioni di immobili identificate catastalmente al foglio 2 mappali 7-8-10-11-12-14-15-16-17-102-104-105-108-109-113-128-1141-1142-1143 del Comune di Arese, ha richiesto di avviare la procedura per il contesto storico di Villa Valera.

Il Consiglio di Gestione del Parco Groane con deliberazione n. 32 del 6 luglio 2016 ha avviato il procedimento per il piano di settore delle zone di interesse storico-architettoniche, stralcio Villa Valera, individuando nella richiesta del proponente una propria autonomia funzionale così come previsto dall'art. 5 delle NTA del PTC.

Con avviso pubblico del 7 novembre 2016 l'autorità procedente ha dato avviso pubblico di avvio del procedimento.

## 2. Storia e stato attuale

### 2.1 Storia amministrativa del Borgo di Valera

#### Comune di Valera sec. XVII - 1757

Negli aggiornamenti dei registri dell'estimo del Ducato di Milano del XVII secolo Valera risulta compreso nella pieve di Trenno (Estimo di Carlo V, Ducato di Milano, cart. 47). Dalle risposte ai 45 quesiti della giunta del censimento del 1751 emerge che il comune contava circa 120 anime ed era amministrato dal solo Console, eletto a pubblico incanto dall'assemblea di tutti i capi di casa, convocata in piazza in occasione della pubblicazione dei riparti annuali dal Console stesso, al quale si affidavano specificatamente compiti di polizia locale e di ordinaria gestione del patrimonio comunitario. Il primo estimato si accollava invece tutte le operazioni connesse alla compilazione e riscossione dei riparti annuali.

A metà del XVIII secolo il Comune era direttamente sottoposto alla giurisdizione del Podestà di Milano, presso il quale, il Console, in quanto tutore dell'ordine pubblico, era tenuto ogni anno a prestare l'ordinario giuramento.

#### Comune di Valera 1757 - 1797

Nel compartimento territoriale dello stato di Milano (editto 10 giugno 1757) il comune di Valera risulta, come già sopra citato, inserito nella pieve di Trenno, a sua volta compresa nel ducato di Milano.

Con la successiva suddivisione della Lombardia austriaca in 8 province (editto 26 settembre 1786 c) il comune rientrò comunque nella pieve di Trenno, inclusa nella provincia di Milano.

Nel nuovo compartimento territoriale per l'anno 1791 il comune di Valera è incluso nel XXVII "distretto censuario" della provincia di Milano (Compartimento Lombardia, 1791).

#### Comune di Valera 1798 - 1809

Con la legge 26 marzo 1798 di organizzazione del Dipartimento di Olona (legge 6 germinale anno VI a) il comune di Valera venne inserito nel distretto di Bollate. In seguito alla successiva legge 26 settembre 1798 di ripartizione territoriale dei

Dipartimenti di Olona, Alto Po, Serio e Mincio (legge 5 vendemmiale anno VII), Valera rimase nel Dipartimento di Olona, compresa nel distretto di Rho. Il comune, in forza della legge 13 maggio 1801 di ripartizione territoriale della Repubblica Cisalpina (legge 23 fiorile anno IX), venne poi incluso nel distretto I del dipartimento di Olona, con capoluogo Milano.

Con l'attivazione della compartimentazione territoriale del Regno d'Italia (decreto 8 giugno 1805) Valera restò a far parte del Distretto I di Milano, inserita nel Cantone VI di Milano, Comune di III classe, che contava 242 abitanti.

In seguito al decreto di aggregazione e unione dei Comuni del Dipartimento di Olona (decreto 4 novembre 1809 a) il Comune di Valera fu soppresso e aggregato al Comune di Arese, compreso nel Distretto I di Milano, Cantone IV di Milano. Con il successivo decreto di concentrazione e unione dei Comuni del Dipartimento di Olona (decreto 8 novembre 1811) anche il Comune di Arese venne soppresso e, con l'unità Valera, aggregato al Comune di Garbagnate, compreso nel Cantone III del Distretto I di Milano, con capoluogo Rho.

Con il compartimento territoriale delle Province lombarde del Regno Lombardo-Veneto (notificazione 12 febbraio 1816) il ricostituito Comune di Valera venne inserito nella Provincia di Milano, Distretto III di Milano. Con dispaccio governativo 17 gennaio 1841 il Comune di Valera fu nuovamente soppresso e aggregato al Comune di Arese (Prospetto aggregazioni di Comuni 1842).

Il Comune di Arese attualmente confina con i Comuni di Lainate, Garbagnate Milanese, Milano, Rho e Bollate e presenta due frazioni, Torretta e Valera e si estende su un'area pianeggiante ai margini del pianalto argilloso ad una quota media di 160 m s.l.

## 2.2 Cenni storici su Villa Lattuada-Settala-Marietti-Ricotti detta Villa “La Valera” e il Borgo di Valera

Le prime testimonianze grafiche che attestano l'esistenza della frazione Valera risalgono ad una pergamena del 1188 in cui la medesima località viene definita “Vallera” o “Valera”. L'area era formata da centocinquanta piccoli poderi non abitati ma, nonostante ciò, si ritiene fosse considerata una zona ricca poiché i terreni confinanti erano proprietà di famiglie benestanti. Inoltre quella che oggi viene chiamata via Salvador Allende (che costeggia il lato ad est dell'area) era, in allora, una strada molto trafficata da viandanti e pellegrini.

La frazione Valera sarebbe sorta tra il XV e il XVI secolo su una preesistente struttura di proprietà della Pia Casa della Misericordia.

Infatti verso la metà del 1500, divenuto proprietario, Gianbattista Lattuada decide di ricostruire sopra una struttura preesistente una chiesa intitolata a San Bernardino, che, successivamente ristrutturata e ingrandita dalla famiglia Lattuada-Settala con l'aggiunta di un nuovo oratorio e utilizzata un tempo come cappella gentilizia. Nel 1605 fu poi intitolata a Santa Margherita.

La famiglia Lattuada, preso atto che il piccolo insediamento Valera era abitato da poche famiglie, nel tentativo di rendere fruttuoso l'investimento fatto, crea un "borgo" per i propri lavoranti.

Verso 1575 la zona viene colpita dalla peste, ma già nei primi anni del seicento il borgo si ripopola e Valera diventa un "Comune" autonomo con circa quattordici famiglie.

Nella piccola frazione aresina sicuramente esisteva una villa padronale già nei primi anni del XVII secolo, di proprietà degli allora padroni del borgo, i Lattuada. Non ci è dato sapere come fosse la struttura all'epoca.

Alcune mappe del Catasto Teresiano (vedi Tavola grafica), databili tra gli anni venti-trenta del XVIII secolo, conservate presso l'Archivio di Stato di Milano, testimoniano la presenza, in Valera, di un insediamento padronale in un qualche modo simile a quello attuale.

In quel periodo la consistenza del borgo è composta da otto case e una chiesa.

Intorno alla metà del XVIII secolo Valera passò dai Lattuada ai Settala, i quali apportarono numerosi cambiamenti al borgo e probabilmente si deve a loro il progetto finale (e attuale) della villa rappresentante una dimora nobiliare, situata in campagna e circondata da un ampio parco cintato e che si distingue per il gusto sobrio.

Nel 1811 l'intera frazione Vallera passò alla famiglia di Giuseppe Marietti, negoziante di seta e banchiere, così come risulta dal Catasto del Lombardo Veneto del 1855.

Fino al 1841 Valera rimane un Comune autonomo e solo successivamente entra a far parte definitivamente come "frazione" del Comune di Arese.

Nel 1865, come testimonia la mappa del Nuovo Catasto Lombardo-Veneto Valera era così composta:

la Villa, che rappresentava l'abitazione dei signori, la corte del fattore, le case coloniche e la fabbrica; i residenti del borgo erano circa quattrocentocinquanta. Alla fine dell'800 diventeranno circa seicento.

Nel 1935 il complesso passò in eredità ai cugini Marietti di Bareggio e ad altri nipoti di Bollate.

Successivamente alla Famiglia Marietti succedono le famiglie Fusi e Senago.

Durante l'ultimo conflitto mondiale la villa di Valera venne requisita a fini militari e alla fine del 1942 venne collocato da parte delle truppe tedesche un riflettore per gli avvistamenti aerei; nel 1943 viene insediato un comando di truppa e dal 1943 al 1945 la villa è completamente occupata dalla truppe tedesche a cui fecero seguito le truppe alleate dopo il 25 aprile; durante l'occupazione venne seriamente danneggiato il giardino per il passaggio dei mezzi militari, vennero danneggiati i cancelli di entrata e di uscita al parco e demoliti alcuni grossi pilastri, furono sottratti mobili, quadri e statue, vennero bruciati i serramenti per riscaldamento.

Nel 1949 l'intero complesso (villa e borgo) passano alla famiglia Ricotti, attuale proprietaria.

Oggi, le attività produttive della Valera sono cessate e il borgo non è più abitato da operai e braccianti, ma da famiglie locatarie che lavorano al di fuori della realtà di Valera.

Il complesso della villa mantiene oggi la stessa conformazione tipologica e architettonica della fine del '700, benché la costruzione nel corso del tempo abbia subito numerosi rimaneggiamenti, che tuttavia non hanno alterato l'impianto originario; in allegato si riportano il Catasto Teresiano, il Catasto Lombardo-Veneto del 1855, il Catasto Lombardo-Veneto 1865-1887, il nuovo catasto 1897-1901; mentre nel catasto teresiano non si evidenzia nessuna presenza significativa, se non il piccolo oratorio circostante la chiesa e una abitazione al di là della strada, nei catasti successivi la villa e il complesso del borgo appaiono nella configurazione attuale, fatte salve alcune piccole modifiche all'interno del borgo

La struttura dell'immobile si articola secondo uno schema simmetrico piuttosto articolato a partire dall'asse principale, che si sviluppa lungo la direttrice est-ovest, per poi ampliarsi secondo assi ortogonali e per successione di tre corti quadrangolari, di cui le due estreme delimitate da rustici preesistenti.

Sulla via Salvador Allende appare l'imponente portale (1) fiancheggiato da due corpi laterali più bassi. Nella parte centrale del fabbricato di ingresso si trova il cancello in ferro battuto, sovrastato da un orologio e da una lapide commemorativa che ricorda la trasformazione del precedente sito paludoso in terreno coltivato - tramite bonifica - attuata dalla famiglia Lattuada-Settala.

Varcato il portico, si accede alla prima corte quadrangolare (A) aperta verso il giardino in direzione sud, delimitata da una cancellata sorretta da pilastri, e verso nord da un rustico, cui fa da fondale la facciata principale della villa settecentesca.

Di fronte all'ingresso si trova il corpo principale disposto ad U che comprende il nucleo più nobile della casa, di altezza maggiore rispetto agli edifici circostanti.

In una stanza di passaggio della dimora la famiglia aveva allestito una piccola cappella privata; nella pala d'altare compariva la Madonna accompagnata dai Beati di Casa Settala e da un angelo che reggeva lo stemma araldico della famiglia.

Il porticato centrale - impostato su colonne toscane che reggono tre archi leggermente ribassati - si apre, sempre lungo la direttrice est-ovest, su una seconda corte delimitata verso ovest da un corpo con un porticato su pilastri che dà accesso ad una terza corte.

Il secondo portico permette una continuità visiva di grande effetto fino al parco sul fronte ovest, introdotto da un'ampia cancellata retta da pilastri.

Riguardo agli edifici, alle loro caratteristiche costruttive, al loro stato di conservazione e alla loro attuale destinazione si rimanda alle schede allegate alla presente relazione.



Foto 1: Villa e giardino all'italiana – anno 1865

Villa Marietti in Valera di Aressa  
Uff. Post. Bollate - Tel. Rho



Foto 2: Villa e giardino all'italiana – anno 1865



Foto 3: Villa e giardino all'italiana – anno 1930



Foto 4: Ingresso Villa – anno 1930

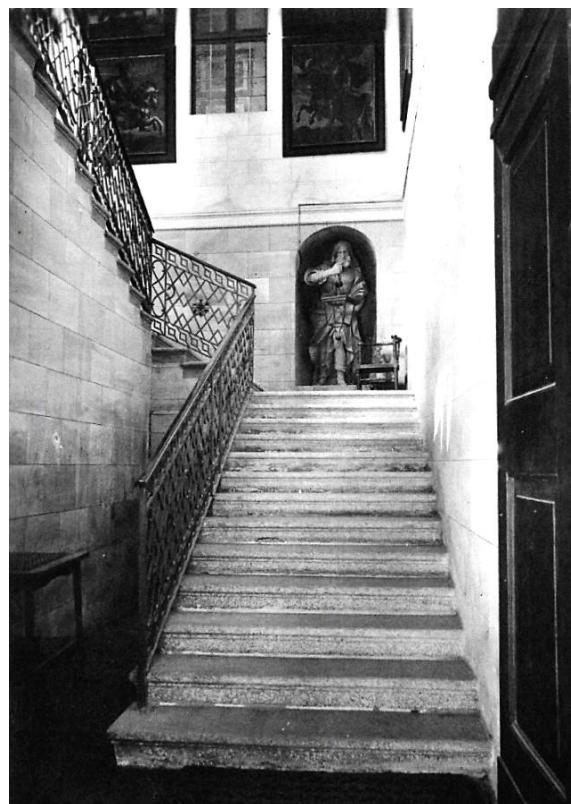


Foto 5: Scalone rettangolare Villa – anno 1936



Foto 6: Scalone curvo Villa – anno 1936

### 2.3 Cenni storici sul giardino di Villa Lattuada-Settala-Marietti-Ricotti detta Villa “La Valera” e il Borgo di Valera

L'impianto del parco risale alla fine dell'Ottocento, precedentemente l'area era a destinazione agricola oppure lasciata a bosco: le mappe del Catasto Teresiano documentano che nel 1726 il complesso della villa comprendeva un orto, un giardino e numerosi appezzamenti di terreno destinati ad "Aratorio", "Aratorio vitato", "brughiera boscata" e "Costa boscata forte".

Nel muro di recinzione del parco sono collocate urne etrusche di origine volteriana, rinvenute murate in una grotta del parco. Probabilmente derivano dal mercato antiquario, acquistate nella seconda metà dell'800.

Attualmente il complesso architettonico di Villa Valera è cinto da una fascia di verde composta da un giardino formale con parterre simmetrici nella corte d'ingresso (A), da un giardino all'italiana, di dimensioni più ampie, a sud (D) e dal parco vero e proprio, esteso in forme libere - a sud e ad ovest - per circa 9 ettari (E).

Il giardino sul fronte sud, che come rilevato da documenti d'archivio (Descrizione dei Fondi di Seconda Stazione, 1751) nasce insieme alla villa, ha impianto all'italiana costituito da quattro compatti simmetrici a prato delimitati da siepi di bosso e viali in ghiaia del Ticino; è cinto a sud da un pergolato di *Carpinus betulus* e trova al centro una fontana in cemento decorativo con puttini e giochi d'acqua.

A est e a ovest della fontana, simmetricamente, sono poste due statue antropomorfe rispettivamente all'ombra di grandi alberi di *Celtis australis* e *Cedrus deodara*.

Nella porzione a est, più ricca di elementi architettonici e scultorei, si trovano un sarcofago e altri resti etruschi di origine volterriana, rinvenuti murati nella grotta sotterranea adiacente, e poco distante una "vera" di pozzo di fronte alla quale è situata una statua di giovane donna.

Il passaggio al parco avviene attraverso un grande cancello; altre statue, raffiguranti le quattro stagioni, e vasi ornamentali decorano il lato sud della carpinata.

Il parco era originariamente destinato all'agricoltura, condizione testimoniata nei documenti d'archivio ove veniva censito come aratorio, aratorio vitato, vigna o zerbo.

Agli inizi del '900 il parco si presentava come un grande prato movimentato dalla presenza di specie arboree solo in parte tipiche della vegetazione di brughiera, quali *Pinus sylvestris*, *Populus nigra*, *Pinus strobus*, *Robinia pseudacacia*, *Celtis australis*, *Quercus rubra*, *Carpinus betulus* e *Betula alba*; in posizione adiacente al giardino all'italiana, verso ovest, era stato piantato un frutteto.

I danni provocati dal ciclone del 1910, dalla tromba d'aria del 1946 e dal disboscamento speculativo operato dal Sig. Tosi tra il 1947 e il 1949, fecero sì che quando l'Avv. Piero Ricotti nel 1950 acquistò la tenuta, gli alberi sopravvissuti fossero di numero assai esiguo, dispersi in un grande terreno coltivato a seminativo.

Il disegno attuale del parco è quindi da attribuirsi esclusivamente all'iniziativa personale dell'Avv. Ricotti che, con passione ma senza seguire una progettualità predefinita, nel secondo dopoguerra si adoperò per la ristrutturazione del giardino mettendo però a dimora, sulla scia dell'entusiasmo, specie di scarso pregio ornamentale e specie poco idonee alle caratteristiche climatiche locali: si fa riferimento a diverse specie arboree non tipiche dei luoghi, quali *Picea abies*, *Robinia pseudacacia* e *Quercus rubra*, diffuse in forma libera in numerosi gruppi disposti casualmente nel prato.

Inoltre, si fece l'errore di sovrapporre lo schema del giardino all'inglese alla geometria tipica dei giardini all'italiana; si vedano in questo senso la formazione del viale di platani disposto verso l'ingresso ovest alla proprietà ed il viale di Albizia julibrissin (oggi pressoché scomparso), allungato a segnarne l'ingresso sud in maniera del tutto inadeguata.

Il risultato di questi avvicendamenti e sovrapposizioni è un grande spazio verde attraversato da larghi sentieri che connettono aree a prato ad altre aree arborate e boscate in maniera casuale, dove si constata l'introduzione di numerose specie non tipiche dell'ecologia dei luoghi generando il caso di molte piante sofferenti e malformate; si fa riferimento a Juglans regia, Juglans nigra, Castanea sativa, Fagus sylvatica, Betula alba, Catalpa bignonioides e Cercis siliquastrum.

Nella zona nord-occidentale del giardino è presente una piccola montagnetta, dotata di un sentiero che portava al culmine, attualmente non riconoscibile in quanto sommerso dalla vegetazione; la collinetta oggi totalmente boscata era già indicata in alcune memorie del periodo fra le due guerre ed era utilizzata a scopi venatori.

Il sito è attualmente compreso nel Parco Regionale delle Groane: nel Piano Territoriale di Coordinamento è individuato come Zona di interesse storico-architettonico; dal Piano di Governo del Territorio è inserito in Zone per servizi urbani e territoriali come verde storico. Le aree circostanti il borgo di Valera sono caratterizzate da campi coltivati con presenza di filari di platani lungo i viali di accesso; già si è citato quello sul lato occidentale; si segnala inoltre il doppio filare lungo via Marietti, il filare di Via Passirana (in parte doppio, in parte singolo), il doppio filare di Via Allende, tutti a significare le strade di accesso al borgo.

#### *Riferimenti bibliografici*

*[Cooperativa Archivistica e Bibliotecaria - Milano]*

*Enciclopedia dei comuni d'Italia. La lombardia, paese per paese*, Firenze 1985

*Capodici S., Arese. Storia di una comunità*, Trieste 1982

*Guida della Diocesi di Milano 1980*, Milano 1980

*Dones C./ Giudici P./ Turrini L., Arese 1987*, Arese 1987

*Langé S., Ville della provincia di Milano. Lombardia 4*, Milano 1972

*Matteo E., Tra passato e presente. Ipotesi su Arese*, Arese 1991

*Olivieri D., Dizionario di toponomastica lombarda*, Milano 1961

*Buzzi P., Storia dei comuni della Provincia di Milano*, Milano 1929

*Marietti A., Ricordi vari da vivi e da morti, Vol. VII - I luoghi: Valera*



Foto 1: Fontana giardino all'italiana Villa – anno 1865



Foto 2: Fontana e giardino all'italiana Villa – anno 1930



Foto 3: Caffè Haus del parco Villa – anno 1930

### **3. Situazione urbanistica e richieste della proprietà**

L'area è inserita nel Parco regionale delle Groane, in base alla legge regionale 20 agosto 1976 n.31 e disciplinata dal relativo Piano territoriale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. IX/3814 del 25 luglio 2012. La disciplina di zona riporta all'art.31 "Zona di interesse storico-architettonico" delle relative norme tecniche, che impongono la redazione di uno specifico piano di settore:

"Il piano di settore a seguito delle analisi sopraindicate, individua, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 3 per ogni complesso storico-architettonico:

- le destinazioni specifiche consentite, garantendo, anche in caso di utilizzazioni esclusivamente private, il parziale accesso controllato da parte del pubblico, per la visita degli spazi interni ed esterni di maggior pregio e interesse. A tal fine l'EG stipulerà apposita convenzione
- gli interventi edilizi ammessi e le modalità di attuazione degli stessi
- i criteri progettuali da seguire ai fini della tutela dei caratteri tipologici, morfologici, e costruttivi dei diversi manufatti ed elementi;
- i giardini, i cortili, gli elementi del paesaggio agrario e le visuali da salvaguardare;
- i criteri di progettazione degli spazi aperti e di organizzazione degli accessi e delle aree di sosta;
- le opere di mitigazione e compensazione

Con nota pervenuta 3 marzo 2016, prot. 865 la Proprietà, ha richiesto, come già citato, l'attivazione di un Piano di Settore per definire le destinazioni d'uso all'interno della villa e del borgo (per la sola parte in proprietà); successivi incontri hanno portato ad una più puntuale definizione delle destinazioni orientate verso attività ricettive e di carattere socio-assistenziale.

### **4. Il piano di settore**

Il piano di settore per gli immobili di interesse storico è previsto dall'art. 31 delle norme tecniche di attuazione del Piano territoriale del Parco approvato con deliberazione Giunta Regionale n. IX/3814 del 25 luglio 2012. Esso disciplina le modalità di recupero e di utilizzo dei beni, garantendone un utilizzo almeno parziale di pubblico interesse.

Il Consiglio di Gestione ha dato mandato all'area tecnica di predisporre gli atti consequenti, ritenendo coerente con gli obiettivi del Piano del Parco avviare il piano di settore citato per la villa Valera, di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Il piano di settore è formato, dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Schede descrittive
- Tav. 1 Inquadramento generale, riportante l'azzonamento del Piano Territoriale di coordinamento del Parco delle Groane, le previsioni e destinazioni indicate dal PGT del Comune di Arese
- Tav. 2 Documentazione storica catastale
- Tav. 3 Inquadramento situazione patrimoniale, indicando le aree in proprietà al proponente
- Tav. 4 Stato di conservazione degli edifici riportante l'indicazione degli edifici che presentano degrado strutturale anche se solo parziale, degli edifici che presentano degrado materico sui prospetti, degli edifici già oggetto di interventi di ristrutturazione e di quelli che attualmente non necessitano di interventi edilizi per la loro conservazione strutturale
- Tav. 5 Destinazioni e modalità di intervento; per ogni unità immobiliare vengono indicate le destinazioni d'uso ammesse, gli interventi edilizi ammessi e i fabbricati (o porzioni di essi) meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica
- Tav. 6 Criteri progettuali
- Tav. 7 Interventi di riqualificazione paesaggistica
- Tav. 8 Planimetria cessioni a scomputo oneri
- Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione

Le norme tecniche prevedono la possibilità di ristrutturare urbanisticamente l'intero complesso immobiliare, individuando gli edifici da restaurare e conservare e quelli per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione; viene garantita la possibilità di conservare la superficie linda attualmente esistente mediante applicazione della Legge regionale 7/2012 recepita nel piano delle regole del PGT. In contropartita alla

trasformazione d'uso del complesso immobiliare, a titolo di risarcimento ambientale, vengono indicate le modalità di calcolo degli oneri di compensazione.

Vengono inoltre garantiti gli elementi di fruibilità pubblica rappresentati dalla cessione delle aree necessarie alla realizzazione della pista ciclabile lungo via Passirana e alla cessione all'Amministrazione comunale dell'immobile sito lungo Via Passirana, da destinare a funzioni pubbliche e di porzione dell'edificio di ingresso su via Allende con destinazione futura a servizi pubblici anagrafici.

Lo strumento operativo è individuato in una convenzione urbanistica, da sottoscrivere da parte di Ente Parco, Comune e Proprietà; il testo esecutivo della convenzione sarà approvato dalla Comunità del parco, una volta approvato in via definitiva il Piano di settore secondo lo schema ad esso allegato.

Il procedimento prevede l'adozione del piano, la pubblicazione per 30 giorni all'Albo dell'Ente Parco e degli enti aderenti, indi il ricevimento di eventuali osservazioni da parte di soggetti interessati nei successivi 60 giorni.

#### **4.1 Interventi previsti e criteri progettuali**

Nelle schede tecniche allegate al piano sono indicati tutti gli interventi ammessi per gli immobili costituenti il complesso storico ovvero residenza, artigianato di servizio, attività ricettive, strutture di ricovero e cura, attività di interesse collettivo e di pubblico interesse direttamente svolte dalle pubbliche amministrazioni.

I criteri progettuali della ristrutturazione urbanistica in oggetto prevedono di mantenere invariati gli aspetti architettonici originari degli edifici con l'introduzione, laddove necessita, di migliorie e rivisitazioni compatibili con la realtà odierna, senza mai deturpare i valori tipologici caratteristici dello scenario padano a cui Arese è riconducibile.

Seguendo dunque questo ordine di idee i criteri progettuali di ristrutturazione urbanistica prevedono per i vari edifici di cui è costituito il Compendio "La Valera" gli interventi elencati nei successivi paragrafi.

##### **4.1.1 Compendio storico costituito dall'Edificio di Ingresso, da Villa Ricotti "La Valera", dalla Limonaia, dall'Edificio Colonico" (edifici meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica)**

***Restauro conservativo con le seguenti prescrizioni:***

Salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica mediante mantenimento dell'impianto planimetrico originario con rispetto dei fili fissi; mantenimento delle facciate, delle scansioni delle finestre, delle campiture e dei particolari architettonici. Rispetto dell'altezza di imposta e dell'altezza del colmo delle coperture. Mantenimento e/o ricostruzione delle teste di camino originarie. Eliminazione delle superfetazioni non coeve.

Più in dettaglio:

- mantenimento scrupoloso della sagoma, delle dimensioni, dell'impianto planivolumetrico;
- mantenimento degli involucri esterni dei fabbricati;
- mantenimento della scansione delle finestre;
- mantenimento delle arcate mediante la realizzazione di infissi costituiti da ampie vetrate sagomate come le arcate stesse;
- mantenimento e/o rifacimento fedele di tutti gli elementi decorativi esistenti sulle facciate;
- mantenimento dell'altezza delle imposte e dell'altezza dei colmi delle coperture;
- mantenimento e/o rifacimento delle esistenti teste di camino che risultano elementi decorativi particolari del complesso edilizio;
- mantenimento degli elementi metallici, quali inferriate, lampioni, cancelli e loro riverniciatura con colore grigio antracite opaco;
- davanzali in pietra autoctona, con spessore cm. 5 circa, fiammata o taglio "a spacco", con profilo a testa "toro" o bisellato, con sottostante gocciolatoio;
- soglie in pietra autoctona, con spessore cm. 3 circa, fiammata o taglio "a spacco", con profilo a testa "toro" o bisellato;
- manti di copertura in coppi vecchi;
- canali di gronda e tubi di discesa in rame;
- piccola e grossa orditura dei tetti, laddove necessita, rivista e consolidata, talvolta sostituita con elementi in legno come quelli esistenti;
- persiane in legno vernicate con tinte coprenti di colore grigio (in sintonia cromatica con il resto delle facciate). Nell'impianto storico costituito dai fabbricati sopra elencati, erano presenti originariamente, le persiane, che, in seguito, in alcuni spazi, sono state rimosse: l'intervento prevede di reinstallarle su tutte le facciate;
- rimozione dell'intonaco esistente sulle facciate e successivo rifacimento con adeguato intonaco traspirante a calce, colorato in pasta;
- serramenti esterni in legno verniciati con tinte coprenti di colore grigio (in sintonia cromatica con il resto delle facciate);

- “continuità cromatica” di questo complesso di edifici (come del resto lo è attualmente) in modo tale che gli stessi vengano identificati esteticamente come un tutt’uno. La scelta del colore delle facciate è determinata da una ricerca stratigrafica puntuale dell’esistente che ha rivelato, in origine, una cromia tendente al grigio sabbia chiaro.

Gli elementi ornamentali e/o decorativi costituiti da fasce, marcapiani, cornicioni, etc., sono previsti evidenziati con altre tinte (grigio con tonalità più scura), sempre comunque in sintonia con i colori delle facciate.

Opere di sottomurazione nei seguenti edifici:

- Limonaia
- Casa Colonica

#### 4.1.2 Rustici

Fabbricati caratteristici dello scenario rurale padano, costruiti su pianta rettangolare, a due piani fuori terra, costituiti da pilastri in mattoni pieni, a tutt’altezza, intervallati da muratura perimetrale portante, talvolta intonacata, talvolta in mattoni lasciata “a vista”, con solai intermedi realizzati da travi e tavolati in legno, i cui tetti, a capanna o a padiglione, sono realizzati con capriate, travi e travetti in legno e con manti di copertura in coppi (detti anche canali)

I criteri progettuali hanno l’obiettivo di mantenere ed evidenziare i caratteri tipologici sopra descritti degli edifici con l’uso di materiali semplici, elementi architettonici e cromie autoctoni.

#### ***Interventi di Ristrutturazione***

Si prevedono:

- pilastri che si sviluppano a tutt’altezza realizzati in mattoni vecchi a “vista”, legati da malta di calce e cemento color sabbia, rispettosi delle stesse dimensioni e della medesima campitura degli esistenti;
- murature intonacate con intonaco traspirante a calce, colorato in pasta (tinta sabbia);
- serramenti in legno;
- fasce marcapiano con travi di legno;
- piccola e grossa orditura dei tetti in legno;
- puntoni di rinforzo in legno;
- manti di copertura in coppi vecchi (detti anche canali);
- canali di gronda e tubi di discesa in rame.

### ***Interventi di Ristrutturazione con ridistribuzione della SLP***

Questa tipologia prevede una ricostruzione dell'impianto planimetrico rappresentato sia dal Nuovo catasto lombardo veneto 1865-1887 sia dal Nuovo catasto terreni impianto 1897-1901 (massima espansione demografica del borgo) dove il corpo di fabbrica dell'attuale Rustico 3 si estendeva maggiormente, con la stessa larghezza di manica, verso il versante Nord della proprietà.

Si prevedono interventi di ristrutturazione con “ridistribuzione” della SLP, mediante la realizzazione di due piani f.t. destinati in parte ad alloggi e in parte a camere dedicati entrambi alla destinazione ricettiva, aventi l'affaccio sull'antistante giardino e sul parco.

Tale soluzione non altera quindi l'aspetto di tale fabbricato nel parco.

I criteri progettuali possono prevedere una “rivisitazione” delle facciate:

- l'inserimento di grandi vetrine, che contribuiscono ad evidenziare la scansione delle pilastrature e i “vuoti” che erano presenti in origine;
- serramenti esterni, costituiti da listelli in legno, caratterizzati da un meccanismo di apertura/chiusura “a scorrere”, che può essere innovativo per degli edifici rustici;
- realizzazione di listellature verticali richiamanti i cosiddetti brise-soleil, ma esistenti sulle facciate dello stesso Rustico 4 e di altri fabbricati rustici del contesto urbano circostante (Borgo La Valera);
- balconi aggettanti realizzati completamente con elementi di legno richiamanti i vecchi ballatoi, anch'essi presenti nella realtà urbana del Borgo.

La realizzazione di un'area ipogea nella corte 3 per destinazioni sanitarie e ricettive

Tale superficie deriva da una ridistribuzione della SLP contemplata ai sensi della variante all'art. 9 della L.R. 7/2017 recepita dalle N.T.A del PGT di Arese.

L'intervento ha impatto paesaggistico nullo sia sul parco sia sulla soprastante corte 3.

Circa le destinazioni d'uso possibili, queste vengono elencate all'interno delle schede tecniche con prevalenza delle funzioni ricettive e di attività socio-assistenziali; sono altresì possibili destinazioni residenziali e di artigianato di servizio.

Gli interventi previsti sono altresì coerenti con la normativa del Piano di Governo del Territorio del Comune di Arese

#### **4.1.3 GIARDINO E SULLE AREE CIRCOSTANTI IL BORGO**

Il compendio di Villa Ricotti è inserito in un'ampia area verde facente parte del “Parco delle Groane” (PTC approvato DGR 38114/25.07.2012).

Tutta l'area di proprietà è sottoposta a:

- “vincolo paesaggistico” art. 142 D.lgs. 42/04 lett. f) (Parco delle Groane), mentre uno spazio più circoscritto (Parco) rientra nella lettera g) .

L'Ente gestore del Parco delle Groane è delegato alla tutela del vincolo paesaggistico.

La superficie in oggetto sottoposta al vincolo con lettera **g)** è, in parte, recintata da un muro in mattoni pieni alto circa due metri ed è composta da un giardino all'italiana posizionato a sud della Villa e da un grande spazio piantumato con varie specie arboree che si sviluppa a sud e ad ovest della proprietà.

Le aree assoggettate a vincolo con la lettera **f)** riguardano tutta la superficie di proprietà oggetto di intervento, comprendendo oltre al “Parco” anche le zone su cui insiste l'edificato di Villa Ricotti, il borgo e il circondario limitrofo.

Nel Piano di Settore, secondo i contenuti esplicitati all'art. 31.4 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento, vengono indicati gli interventi di << valorizzazione per funzioni sociali e la facilitazione dell'accessibilità pubblica per manifestazioni/eventi culturali a carattere temporaneo/permanente >>.

I criteri di intervento sull'area del giardino prevedono:

a) la valorizzazione del paesaggio concorrendo a promuovere lo sviluppo della cultura.

A tale fine si propone la realizzazione di uno spazio con “funzione sociale” dove oltre a permettere ai cittadini una migliore fruizione del paesaggio esistente, si vuole promuovere lo sviluppo culturale attraverso l'attuazione di eventi e di manifestazioni con attività di conoscenza, formazione e informazione: questo è quanto si prevede mediante la realizzazione del nuovo “anfiteatro” o “teatro di verzura”.

Il “teatro di verzura” è un elemento tipico dei giardini all'italiana del XVIII secolo. In questo periodo con la moda delle rappresentazioni teatrali quali svago delle corti si iniziò a costruire veri e propri teatri all'aperto da usare nel periodo estivo.

Questi teatri all'aperto venivano chiamati “teatri verdi” o “di verzura” perché le quinte, la scenografia e altri elementi erano interamente vegetali, realizzati spesso mediante siepi di bosso sagomate, mentre il palcoscenico consisteva di solito in un praticello rialzato.

Alcuni esempi italiani di teatri di verzura esistenti nei giardini delle ville sono ubicati a Negrar (VR), Firenze, Lucca, Siena, Pisa, etc..

I criteri progettuali adottati per la rivisitazione e valorizzazione del parco in oggetto a fini di pubblica utilità hanno fatto ricorso all'impiego di tali teatri di verzura in quanto massima espressione dell'impianto dei giardini all'italiana di fine XVIII secolo, periodo coevo della Villa Valera ed al suo giardino all'italiana, ancora esistente.

Esso viene proposto a ridosso della "terza corte" (corte n. 4), sullo schema di uno dei più famosi esempi italiani di "giardino all'italiana" di metà '800 e cioè il giardino di Villa Rizzardi Pojega a Negar, in provincia di Verona.

Dalla visione delle planimetrie dell'elaborato grafico Tav. 06 si può affermare che l'inserimento del nuovo anfiteatro nell'area in oggetto si può considerare, a livello paesaggistico e urbanistico, coerente e ben integrato.

Esso tiene conto dell'asse principale su cui si sviluppa il complesso edilizio La Valera e non deturpa l'attuale impianto esistente, poiché anche lo stesso filare di platani è salvaguardato, così come le altre specie arboree.

I profili dell'anfiteatro verranno realizzati, inoltre, con la messa a dimora di siepi di bosso, e di ligusto o mediante la messa a dimora di carpino bianco var. *pyramidalis* e con materiali autoctoni ed eco-sostenibili, caratterizzati cromaticamente da quanto è presente sul luogo.

b) la conservazione, come già detto al punto precedente:

- del giardino all'italiana coevo con la realizzazione di Villa Valera, suddiviso in quattro aiuole delimitate da siepi di bosso e separate da vialetti in ghiaietto, con una fontana centrale e delle statue come ornamento;
- di tutti gli alberi presenti nel Parco;
- dei filari dei platani esistenti;
- dell'esistente piccolo rilevato artificiale situato verso il nord del Parco denominato "montagnetta";
- della zona boschiva con interventi per limitare la diffusione delle specie invasive.

c) la riqualificazione dell'intera area in oggetto mediante:

- un'attenta manutenzione e potatura delle essenze arboree esistenti;
- l'eventuale compensazione e/o sostituzione, laddove necessita, degli esistenti filari di platani e/o di altre specie arboree di particolare pregio;
- il riallineamento del viale principale di accesso e dei vialetti interni al Parco (sulla base dell'esistente) mediante un'operazione di riordino generale ed un contorno più definito con l'aiuto di una pavimentazione costituita da materiale permeabile, eco-sostenibile e caratterizzato da un corretto impatto cromatico.

Inoltre, gli interventi sul verde saranno mirati a valorizzare il compendio mediante il recupero, nella prima e nella terza corte del complesso immobiliare, dell'impianto originario dei giardini all'italiana (v. Tavola n. 6).

Tutti i vialetti verranno delimitati da siepi di bosso di altezza ridotta, mentre gli spazi verdi risultanti verranno completati da rosetti ornamentali.

Esternamente al giardino della villa si dovrà provvedere alla conservazione manutenzione dei filari di platani oggi esistenti su Viale Marietti, Via Passirana e Via Allende (da completare nel tratto tra l'incrocio con Viale Marietti e l'incrocio con Via Aldo Moro); il filare oggi esistente che da Via Alfa Romeo conduce al cancello di ingresso posto ad ovest della villa dovrà essere opportunamente riqualificato con integrazione delle fallanze e potatura di contenimento dell'esistente

Tutti gli interventi sulle aree verdi del compendio verranno effettuati nel rispetto delle indicazioni delle tavole 6 e 7 del Piano medesimo in relazione alla sensibilità delle barriere paesaggistiche, avendo cura di proteggere le alberature esistenti e di non danneggiarne gli apparati radicali.

Solaro, lì 21 gennaio 2019

Area Tecnica Parco Groane  
(*Dr. Luca Frezzini*)

Arch. Anna Frey

Arch. Nicola Clavarino

Parco Regionale delle Groane

**Piano di settore  
“Valorizzazione del patrimonio  
d’interesse  
storico-architettonico”**

*Stralcio relativo alla  
Villa Valera di Arese*

*Piano territoriale di coordinamento approvato con DGR IX/3814 del 25 giugno 2012 – art. 31  
Norme Tecniche di Attuazione*

<i>Norme Tecniche d’Attuazione</i>	

Responsabile dell’Area: Dr. Luca  
Frezzini

Testo approvato dalla Comunità del Parco con deliberazione n.

**ALLEGATO B**

## **Art. 1 - Ambito d'applicazione**

Il presente piano di settore (di seguito PSVV) disciplina il recupero del complesso di Valera in Comune di Arese, degli annessi rustici, del giardino, dei filari lungo i viali esistenti, siti nel Parco delle Groane, ai sensi delle norme tecniche di attuazione della variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) approvato con deliberazione Giunta Regionale 25.07.2012 n. 9/3814 e nel rispetto del D.lgs. 42/2004 sue modifiche e integrazioni.

## **Art. 2 - Elaborati di piano**

Il PSVV del complesso di Valera è costituito, oltre alle presenti norme tecniche di attuazione, dai seguenti elaborati

- Relazione tecnica
- Schema di convenzione
- Schede descrittive

Tav. 1 Inquadramento generale

Tav. 2 Documentazione storica catastale

Tav. 3 Inquadramento situazione patrimoniale

Tav. 4 Stato di conservazione degli edifici

Tav. 5 Destinazioni e modalità di intervento

Tav. 6 Criteri progettuali

Tav. 7 Interventi di riqualificazione paesaggistica

Tav. 8 Planimetria cessioni

Il dimensionamento degli edifici esistenti indicato negli elaborati del presente piano ha carattere identificativo. Esso deve essere verificato mediante attestazione professionale resa nei termini dell'incaricato di pubblico servizio, negli elaborati di cui al successivo art. 7, primo comma, e allegato alla convenzione di cui al successivo art. 4.

## **Art. 3 - Effetti del piano di settore**

Il PSVV contiene disposizioni prevalenti sulla pianificazione comunale, immediatamente vincolanti per i privati interessati e per il Comune.

## **Art. 4 - Piani esecutivi convenzionati.**

Tutti gli interventi d'attuazione del PSVV, con esclusione di quelli previsti dall'art. 27, punto 1, lettere a), b) e c), legge regionale 12/2005 e art. 3, punto1, lettere a),

- e c) del D.P.R. 380/2001, sono soggetti ad intervento esecutivo convenzionato con il Comune e l'Ente Gestore del Parco, secondo le procedure di cui al successivo art. 7. La convenzione, in particolare, definisce:
  - l'obiettivo e l'oggetto dell'intervento;
  - la superficie linda di pavimento (di seguito Slp) recuperabile; le funzioni concretamente insediabili;
  - le modalità d'intervento;
  - le opere di mitigazione e compensazione, soddisfatte anche mediante cessione di aree;
  - il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - gli interventi di riqualificazione ambientale;
  - reperimento delle aree a standard previste dal piano dei servizi del Piano di governo del territorio vigente;
  - le forme di garanzia a tutela delle obbligazioni

Alla convenzione dovranno essere allegati:

- Progetto esecutivo
- Verifica quantitativa dello stato di fatto, resa da professionista abilitato
- Tavole delle aree in cessione.

#### **Art. 5 - Ambito d'intervento.**

L'ambito d'intervento può essere esteso ad altre aree contigue e adiacenti, comprese nel Parco delle Groane, per la realizzazione d'interventi conformi, o comunque compatibili con le previsioni del PTC e delle sue Norme Tecniche di Attuazione (NTA) per le aree stesse, secondo un progetto unitario e coordinato d'intervento.

#### **Art. 6 – Calcolo degli oneri di compensazione.**

Il piano esecutivo e l'intervento esecutivo convenzionato di cui al precedente art. 5, ove determina un aumento del carico insediativo sul territorio, deve le opere di mitigazione o forme di compensazione, ai sensi dell'art. 24 delle NTA del PTC.

Esse vengono stabilite in base ai parametri indicati nella tabella B del Piano di settore zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel parco approvato con deliberazione dell'assemblea consortile n. 10/2007

Al posto delle opere di mitigazione o compensazione è ammessa la cessione all'Ente gestore di pari superficie ai sensi dell'art. 24 comma 3 delle NTA del PTC o la monetizzazione delle stesse.

## **Art. 7 – Procedure per il rilascio dei titoli abilitativi.**

Per il rilascio dei titoli abilitativi inerenti agli interventi ammessi si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

## **Art. 8 - Interventi ammessi.**

All'interno del complesso e sulla base di quanto riportato nella tavola 4 sono ammessi i seguenti interventi e funzioni:

- restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico, statico e tecnologico
- ristrutturazione edilizia con o senza demolizione;
- realizzazione di locali ipogei costituiti da vani tecnici, locali per la destinazione ricettiva e socio-sanitaria
- realizzazione di parcheggi a raso nel rispetto dell'art. 40 punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento.
- realizzazione di parcheggi interrati privati per il soddisfacimento degli standard urbanistici nell'area sottostante le corti 4 e 5 accessibili da via Allende;
- ripristino viali di accesso anche per quanto inerente alla realizzazione dei filari, utilizzando le specie vegetali accertate da documenti storici;
- mantenimento, cura e valorizzazione dei giardini circondanti il complesso storico;
- valorizzazione e rivisitazione dei giardini delle corti 1 e 3;
- realizzazione di anfiteatro/teatro di verzura (corte 4).

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e costruttivi attualmente presenti nel complesso storico così come meglio indicati nella tavola 6).

Sono ammesse le seguenti funzioni:

- Residenza
- Attività terziarie
- Attività ricettive
- Attività socio-sanitarie e assistenziali
- Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse
- Artigianato di servizio e di tipo artistico

E' ammesso il recupero della SLP per attività ricettive secondo quanto indicato dalla L.R. 7/2012

## **Art. 10 – Accessibilità pubblica.**

La proprietà deve garantire nell'atto convenzionatorio i seguenti parametri minimi di fruibilità pubblica:

- servitù di pubblico passaggio ciclopedonale lungo la viabilità di accesso al sito indicata in colore giallo nella tavola di piano;
- parcheggio pubblico a raso senza alterazione della conformazione paesaggistica dislocato intorno alla “montagnetta”;
- ripristino accesso ad ovest sull'esistente viale di platani (dall'attuale rotonda, in viale Alfa Romeo) per consentire l'accesso al parcheggio pubblico di cui al comma precedente.

#### **Art. 11 - Ulteriori normative.**

Prescrizioni maggiormente restrittive, stabilite mediante nulla osta della competente Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Culturali ai sensi del D.lgs. 42/04 sono prevalenti rispetto ai contenuti del presente piano, relativamente ai beni tutelati ai sensi del Titolo I del decreto stesso.

Ogni intervento deve essere effettuato nello scrupoloso rispetto delle volumetrie e dei beni esistenti, optando di norma per l'utilizzo di materiali e tecnologie originarie.

E' vietato il frazionamento immobiliare del corpo principale della villa, salvo la autorizzazione della competente Soprintendenza.

#### **Art. 12 – Interventi ammessi senza convenzione.**

Non sono soggetti alle procedure previste dal presente piano gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento statico, igienico e tecnologico, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi sono ammessi solo se finalizzati al mantenimento dell'attività presente alla data d'approvazione del PSVV, e indicata nelle presenti norme tecniche.

Parco Regionale delle Groane

**Piano di settore**  
**“Valorizzazione del patrimonio di**  
**interesse**  
**storico-architettonico”**  
*Stralcio relativo alla*  
*Villa Valera di Arese*

*Piano territoriale di coordinamento approvato con DGR IX/3814 del 25 giugno 2012 – art. 31*  
*Norme Tecniche di Attuazione*

<i>Schema di convenzione</i> <i>tipo</i>	

Responsabile dell'Area: Dr. Luca  
Frezzini

Testo approvato dalla Comunità del Parco con deliberazione n.

**ALLEGATO C**

## COMUNE DI ARESE

### Permesso di Costruire Convenzionato

Art. 28 bis D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e s.m.i.

### PROPOSTA DI CONVENZIONE

Tra

- il Comune di Arese in persona di \_\_\_\_\_ per la carica domiciliato presso il Municipio di Arese, il quale dichiara di intervenire al presente atto ed ivi unicamente agire in nome e per conto del Comune di Arese (c.f. 03366130155) quale funzionario per Decreto Sindacale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, nonché in esecuzione di delibera Giuntale n. \_\_\_/\_\_\_\_\_, in seguito indicato come “Comune”.

e

- l'Ente Parco delle Groane in persona di ---- per la carica domiciliato presso il -----il quale dichiara di intervenire al presente atto ed ivi unicamente agire in nome e per conto dell'Ente Parco delle Groane ( c.f. .......) quale funzionario per Decreto ----- n. ---- del ---- nonché in esecuzione di delibera consortile n. ..... in seguito indicato come “Parco”.

e

- la Società ..... cf/p. iva ----, in persona ---- c.f ----il quale interviene in forza dei poteri conferiti come legale rappresentante in seguito indicata come “Operatore”.

Di seguito “Comune” e “Operatore” in forma congiunta definite anche “Parti”.

Detti comparenti, della cui identità personale, capacità giuridica, poteri e rappresentanza io Notaio sono certo,

### PREMESSO

quanto appresso:

- a) La Società . con sede a in ---- n. ---, c.f/p. iva ---- è proprietaria delle aree contraddistinte come segue: al Catasto Fabbricati del Comune di Arese al Foglio --- mappale -- sub. ---- e di aree contraddistinte come segue : al Catasto Terreni del Comune di Arese al Foglio --- mappali ----, così come meglio risulta dall'estratto catastale (Tavola “ “ allegata alla delibera di Giunta Comunale su allegata).
- b) Le aree di cui sopra per un'estensione complessiva di mq. (---/--) sono destinate dal vigente Documento di Piano ..... e/o dal vigente Piano delle Regole (P.d.R.) del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Arese, per mq \_\_\_\_ (---/--) a ----- a area P/G “zone incluse nel territorio del Parco delle Groane art. 28 delle N.T.A.” così come individuato sulla Tavola n.-- allegata alla delibera di Giunta Comunale allegata. I mappali --- del fg -- sono all'interno del Parco delle Groane con vincolo c. 1 lett. F art. 142 del D. Lgs 42/2004, come da art. 55 delle

NTA del PdR e sono in parte attraversati dalle fasce di protezione di cui al medesimo articolo delle NTA del PdR. Sono completamente all'interno del corridoio ecologico di interesse locale REC.

- c) E' intenzione del Comune promuovere interventi di riqualificazione, e riorganizzazione urbana, attraverso i propri strumenti di pianificazione territoriale, anche al fine di potenziare e porre migliorie alla dotazione di opere pubbliche e di servizi di interesse generale.
- d) Le aree di proprietà privata di cui sopra si prestano, per la loro collocazione e per il relativo dimensionamento ad ospitare nuovi interventi, atti a valorizzare l'intero ambito territoriale di riferimento.
- e) La riqualificazione del compendio privato, dinanzi descritto, rappresenta un obiettivo primario del Comune da perseguiRSI mediante la realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione \_\_\_\_\_, nonché mediante il potenziamento di opere di urbanizzazione connessi all'ambito di intervento, opere tutte da promuovere mediante l'attivazione di strumenti di concertazione pubblico-privato.
- f) La scheda d'ambito del D.d.P. denominata \_\_\_\_\_ definisce che la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Piano/programma o Permesso di costruire Convenzionato (P.c.C.);
- g) In data ---- con deliberazione del ----- è stato approvato il Piano di Settore delle aree destinate a ---- da parte del Parco delle Groane;
- h) A seguito dell'individuazione da parte del Comune degli obiettivi strategici, sottesi alla propria programmazione negoziata, e sulla base del citato Piano di Settore l'Operatore ha presentato in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_, ai sensi della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12, proposta di Permesso di costruire convenzionato a prevalente destinazione \_\_\_\_\_ relativo alle aree di cui si tratta con i seguenti elaborati e documenti allegati alla delibera di giunta Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_, le cui parti dichiarano di averne piena conoscenza e che quanto in essi contenuto deve intendersi cogente e vincolante per l'attuazione del Permesso di costruire Convenzionato (P.c.C.), che si allegano alla presente Convenzione per fare parte integrante della stessa e precisamente<sup>i</sup>:

ALLEGATO	TAV.	TITOLO	SCALA
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			

H			
I			
L			
N			

Per quanto riguarda i seguenti elaborati e documenti allegati al premesso di costruire n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che non sono allegati al presente atto, le Parti dichiarano di averne piena conoscenza e che quanto in esse contenuto deve intendersi cogente e vincolante per l'attuazione del P.c.C. e precisamente<sup>ii</sup>:

ALLEGATO	TAV.	TITOLO	SCALA
M			
6			
7			

- i) Le aree oggetto di P.c.C. sono gravate da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, che subordinino la realizzazione del P.c.C. ad autorizzazioni di altri Enti e/o Autorità e precisamente "Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, per cui è stata ottenuta autorizzazione del Parco delle Groane n. \_\_\_\_ prot. --- del ----, relativa all'istanza per lavori di ----- in Comune di Arese..
- I) Le aree sono poste all'interno del Parco delle Groane istituito con L.R. n. 31 del 20.08.1976 e destinate sulla base del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco approvato con L.R. n. 43 del 25.08.1988 e successiva variante approvata con D.G.R. 30.07.2004 n. 7/18476 :  
Il Piano vigente prevede la classificazione delle aree a “ -----” di cui all'art.--- delle NA del Piano di Settore Zone di interesse storico-architettonico”
- m) Il P.c.C. è conforme alle previsioni del Documento di Piano (D.d.P.) di P.G.T. ed ai relativi Criteri di Attuazione nonché del P.d.R. di P.G.T. ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione.
- n) I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti sono adottati e approvati, ai sensi dell'art. 14, comma 1 della L.R. 12/2005, dalla Giunta Comunale con l'applicazione delle disposizioni di cui al citato articolo 14.
- o) L'art. 20 delle N.T.A. del P.d.R. prevede che gli interventi di riqualificazione urbanistica e ricomposizione architettonica anche in ambiti di limitata consistenza edilizia ma di significativa rilevanza territoriale che l'attuazione avvenga mediante Permesso di Costruire Convenzionato (P.c.C.).

p) Le aree oggetto di P.c.C. sono state sottoposte a indagini ambientali presso Enti e/o laboratori autorizzati finalizzate alla verifica della salubrità dei suoli ai sensi del D.Lgs 152/2006 prima della presentazione del Permesso di Costruire e trasmesso agli Enti competenti in data --- ;

q) Sono state eseguite le indagini previste nelle tav. 8a e 8b della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., come previsto dall'art. 49 delle N.T.A. del P.d.R., come da relazione allegata tav. ---- .

r) In attuazione delle previsioni contenute nel D.d.P. e/o nel P.d.R. il Permesso di Costruire Convenzionato prevede:

1. realizzazione di infrastrutture pubbliche a servizio di un ambito deficitario di tale dotazione" parcheggio ad uso pubblico";
2. attuazione di compensazione ambientale di carattere strategico che si concretizza nella cessione di un'area al Parco delle Groane con finalità di carattere paesaggistico-ambientale.
3. aumento della superficie a pubblico-----.
4. attuazione di compensazione ambientale di carattere strategico che si concretizza nella cessione di un'area al Comune di Arese con finalità di carattere paesaggistico-ambientale.

s) La Giunta Comunale ha deliberato l'approvazione del P.c.C. in data \_\_\_\_\_ con atto n.\_\_\_\_.

t) Il Comune ha comunicato all'Operatore l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del P.c.C. con contestuale invito a provvedere alla stipula della presente Convenzione;

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue, con riserva dell'approvazione di Legge per quanto concerne il Comune ed il Parco ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda l'Operatore:

- 1) Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.
- 2) Il P.c.C. delle aree indicate in premessa avverrà in conformità in conformità ai Criteri di Attuazione del D.d.P. di P.G.T. vigente, alle N.T.A. del P.d.R. di P.G.T. vigente, alle Norme di Attuazione (N.A.) del Piano dei Servizi (P.d.S.) di P.G.T. vigente, del vigente Regolamento Edilizio, nonché alle norme di cui alla presente Convenzione oltreché in conformità alle previsioni degli elaborati e/o documenti progettuali allegati alla pratica edilizia agli atti del Comune (P.E. n. --/2---).

In attuazione del disposto dall'articolo 28 Bis del D.P.R. 380/2001 l'Operatore si impegna per sé e per i propri aventi causa a dare attuazione all'intervento previsto nella Relazione di P.c.C., (conformemente all'autorizzazione paesaggistica n. --- prot. --- del ----, secondo le prescrizioni di legge di cui all'art.15 del DPR 380/2001 relative alla disciplina l'efficacia temporale e la decorrenza del permesso di costruire:

- a) realizzazione di infrastrutture pubbliche a servizio di un ambito deficitario di tale dotazione" parcheggio ad uso pubblico";
- b) aumento della superficie del -----.

Le Parti danno atto che, a seguito della definitiva approvazione del P.c.C. l'Operatore potrà ritirare il Titolo Abilitativo relativo agli interventi.

In sede esecutiva, saranno ammesse ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005, variazioni previo preventivo assenso del Comune.

Non costituiranno variante al P.c.C. i diversi eventuali metodi di calcolo della capacità insediativa che venissero introdotti da strumenti urbanistici che dovessero entrare successivamente in vigore, fermo restando il Volume e/o la Superficie londa di pavimento massimi qui assentiti.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso previste nel P.c.C., e consentite dalle vigenti norme, saranno ammesse solo previo ottenimento di specifico titolo abilitativo e dietro il pagamento dell'eventuale maggior somma dovuta a titolo di contributo di costruzione, nonché di una somma pari al controvalore delle aree necessarie per l'eventuale integrazione della dotazione di standard urbanistici, determinata dal P.G.T. e sulla base delle valutazioni in vigore al momento della richiesta di variante, presso l'Amministrazione Comunale in ordine alla monetizzazione dello standard.

La monetizzazione degli standard non potrà mai superare i limiti massimi previsti dal P.G.T..

In mancanza di delibere di carattere generale si procederà a seguito di specifica delibera di Consiglio Comunale.

- 3) Le Parti danno atto che il contributo per l'urbanizzazione primaria dovuto per l'edificazione privata a fronte della Superficie londa di pavimento) è determinato in €. ---- (----/-) corrispondenti a €/mq --- (---/-) di Superficie londa di pavimento pari a mq. --- determinato ai sensi dell'art. 17 della *Regolamentazione dei contributi concessori* relativo all'applicazione dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 86/22.12.2015, nonché all'art. 43 della L.R. 12/2005.

Inoltre l'Operatore si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento secondo la descrizione dei lavori ed al progetto rappresentato nella Tav. ---.

Le Parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria la cui esecuzione è posta a carico dell'Operatore hanno un costo complessivo stimato in conformità alle previsioni di spesa redatte dall'Operatore di un importo di € ---- (---/-) e che l'importo di ogni singola opera funzionale risulta di valore inferiore alla soglia comunitaria e pertanto si rendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

Le opere primarie sono state determinate dall'Operatore sulla base di un computo metrico estimativo sulla base del listino C.C.I.A.A. di Milano. In sede di esecuzioni si dovrà comunque uniformare alle prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici comunali.

Sono escluse dalla suddetta stima, rimanendo a carico dell'Operatore, l'IVA (se dovuta), gli oneri dei rilievi dettagliati con riferimento ai punti fiduciali, di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori (D.L.), il collaudo, il certificatore energetico e il soggetto/società incaricato/a della validazione dei progetti e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento.

Pertanto l'Operatore ai sensi dell'art. 17 della citata *Regolamentazione dei contributi concessori* si impegna a versare la somma di ---- (---/-), quale contributo alle opere di urbanizzazione generali, secondo le modalità previste dal successivo articolo 8.

Rimangono comunque a carico dell'Operatore i contributi e/o oneri per le estensioni e gli allacciamenti alle reti tecnologiche.

- 4) Le Parti danno atto che il contributo per l'urbanizzazione secondaria dovuto per l'edificazione privata a fronte della Superficie londa di pavimento pari a mq. --- è determinato in €. ---- (----/-)

corrispondenti a €/mq --- (---/--) di Superficie londa di pavimento pari a mq. ---- determinato ai sensi dell'art. 17 del della *Regolamentazione dei contributi concessori* relativo all'applicazione dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 86/22.12.2015, nonché all'art. 43 della L.R. 12/2005.

In relazione al disposto del P.d.S. vigente le Parti danno atto che:

a1) l'Operatore è tenuto a cedere un'area per l'urbanizzazione primaria pari a mq. ---- per la realizzazione di ----i in effetti l'Operatore cede/costituisce servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune per un'area di mq ----- individuata sulle Tav. n. ---. *A tal fine le Parti convengono che la localizzazione delle aree è stata modificata rispetto alle previsioni contenute nella tav. III.2 del P.d.S. nel rispetto di quanto previsto dall'art.3 della N.A. del medesimo P.d.S.;* ;

b1) l'Operatore è tenuto a cedere un'area per l'urbanizzazione secondaria pari a mq. ---- per la realizzazione di ----- in effetti l'Operatore cede/costituisce servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune per un'area di mq ----- (---/--) individuata sulle Tav. n. -- .  
*Pertanto in luogo all'area non ceduta, pari a mq. \_\_\_, l'Operatore si impegna a realizzare opere inerenti ad infrastrutture e servizi di interesse generale (standard qualitativo), quali:*

-

-

-

*il cui valore complessivo stimato per la loro realizzazione ammonta a complessive € \_\_\_; l'importo complessivo è pari a quello delle aree non cedute determinato sulla base di € \_\_ per mq. \_\_\_, al netto della superficie ceduta di mq. \_\_\_, pari ad un totale di € \_\_\_\_.*

*Le parti danno atto che le opere di standard qualitativo la cui esecuzione è posta a carico dell'Operatore hanno un costo complessivo stimato in conformità alle previsioni di spesa redatte dall'Operatore di un importo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_) e che l'importo di ogni singola opera funzionale risulta di valore inferiore alla soglia comunitaria.*

*Le opere di standard qualitativo sono state determinate dall'Operatore attraverso un computo metrico estimativo sulla base del listino C.C.I.A.A. di Milano. In sede di esecuzione si dovrà comunque uniformare alle prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici comunali.*

*Sono escluse dalla suddetta stima rimanendo a carico dell'Operatore l'IVA (se dovuta), gli oneri dei rilievi dettagliati con riferimento ai punti fiduciali, di progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori (D.L.), il collaudo, il certificatore energetico e il soggetto/società incaricato/a della validazione dei progetti e gli incentivi relativi al Responsabile del Procedimento.*

Quanto all'area non ceduta pari a mq \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_) l'Operatore ha proposto la sua monetizzazione per un importo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_) al mq., pari a complessive € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_). Detto importo è stato ritenuto congruo dal Comune ed è stato interamente versato dall'Operatore con bolletta n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_.

Detta cessione/*Detto asservimento* avviene contestualmente alla stipula della presente Convenzione, dandosi atto che l'inizio dell'effettivo possesso decorrerà dalla data di favorevole collaudo di cui al successivo art. 6.

L'Operatore provvederà entro 90 giorni dalla stipula del presente atto all'identificazione catastale delle aree pubbliche della presente Convenzione oggetto di cessione/asservimento ad uso pubblico perpetuo o in cessione.

Pertanto l'Operatore ai sensi dell'art. 17 della citata *Regolamentazione dei contributi concessori* si impegna a versare la somma di € ---- (----/-) quale contributo alle opere di urbanizzazione generale, secondo le modalità previste dal successivo articolo 8.

- 5) Il Comune concede in uso precario e gratuito le aree in cessione e le opere realizzate dall'Operatore nell'ambito della presente Convenzione, interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, e/o compensazione ambientale/mitigazione ambientale e/o *standard qualitativo* di cui alla presente Convenzione, fino al positivo collaudo delle opere pubbliche. Fermo restando quanto previsto dal successivo art. 6, competrà all'Operatore la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere.
- 6) La realizzazione delle opere di urbanizzazione e *standard qualitativo* previste a carico dell'Operatore nella presente Convenzione di cui agli artt. 3, 4 e 9 avverrà entro 24 mesi dalla stipula del presente atto e comunque nei termini di validità dal permesso di costruire convenzionato.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto dovranno essere comunque ultimate prima della richiesta di agibilità dell'ultimo edificio privato.

L'Operatore provvederà alla nomina dei tecnici/o da incaricare per i rilievi del caso, del/i progettista/i e, fatto salvo quanto di seguito disciplinato, del/i coordinatore/i per la sicurezza nonché del/i direttore/i dei lavori, del certificatore energetico e del Soggetto/Società incaricati della validazione dei progetti riguardanti la realizzazione delle infrastrutture ed opere pubbliche relative alla compensazione ambientale e delle opere di urbanizzazione e *standard qualitativo*. Con la segnalazione di ultimazione dei lavori, l'Operatore e per esso il D.L., forniranno il "fascicolo" di ogni opera con allegati tutti gli elaborati relativi alle opere, agli impianti, così come realizzati, nonché a fornire tutta la documentazione tecnica riguardante l'opera eseguita.

Prima dell'inizio dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione, compensazione e *standard qualitativo* il direttore dei lavori dovrà darne notizia al Settore Lavori Pubblici del Comune, il quale provvederà alla nomina del collaudatore in corso d'opera, salvo diversa indicazione del Settore Lavori Pubblici.

Le opere previste nella presente Convenzione, alla cui esecuzione l'Operatore si obbliga, con le modalità previste dal presente atto, costituiscono, parte, attuazione di obblighi urbanizzativi connessi alla realizzazione degli interventi previsti dal P.c.C. in osservanza dei generali obblighi di legge, parte, obblighi ai fini della mitigazione e compensazione ambientale a carico dell'Operatore, individuati volontariamente e spontaneamente, quale oggetto della propria autonoma determinazione, al fine di assolvere l'onere di partecipazione agli interventi di mitigazione necessari a ridurre gli effetti per l'ambiente e la popolazione prodotto dalla trasformazione urbanistica del territorio e, parte, finalizzate a consentire la sicurezza della circolazione delle persone e delle cose.

Le Parti danno atto che tutte le opere di urbanizzazione, compensazione e *standard qualitativo* verranno realizzate a regola d'arte e secondo le prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici tecnici comunali e dagli Enti competenti al fine di garantire la perfetta fruibilità ed idoneità delle opere e dei manufatti indicati nelle Tav --- e riportate sinteticamente nelle previsioni di spesa indicate al P.c.C.. Restano comunque a carico dell'Operatore le spese per gli allacciamenti delle reti tecnologiche delle opere di urbanizzazione e compensazione ambientale.

Il costo delle opere di urbanizzazione e compensazione e *standard qualitativo* è stato determinato in base alle previsioni di spesa redatte dall'Operatore.

Qualora in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione, compensazione e *standard qualitativo* si accertassero importi maggiori, rispetto a quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie, dovuti all'adeguamento del progetto a norme di legge o regolamento, al rispetto di standard tipologici e morfologici previsti per analoghe opere realizzate sul territorio ed alla regola d'arte, il maggior onere sarà a carico dell'Operatore.

Qualora in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o compensazione ambientale/mitigazione ambientale e *standard qualitativo* si accertassero importi minori, rispetto a quanto indicato nel progetto di massima e dalle descrizioni sommarie i risparmi verranno versati dall'Operatore al Comune. Il mancato versamento delle eventuali economie al Comune costituirà impedimento allo svincolo delle garanzie fidejussorie di cui al successivo art. 13, paragrafo 1, lett. a) .

L'importo delle opere di urbanizzazione e compensazione e *standard qualitativo* è stato determinato attraverso computi metrici estimativi redatti sulla base del listino C.C.I.A.A. di Milano -- trimestre 2--- ,eventuali nuovi prezzi (N.P.) sono stati concordati con il Settore Lavori Pubblici del Comune.

Il Comune, successivamente al rilascio del titolo abilitativo e prima dell'inizio dei lavori, individua se ritenuto necessario il collaudatore in corso d'opera e, ove richiesto dalla normativa, statico dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di ogni altra opera oggetto di cessione al Comune o di costituzione di servitù ad uso pubblico.

Le opere che comportano una riduzione o modifica del traffico automobilistico dovranno essere realizzate nei modi e nei tempi stabiliti dai competenti uffici comunali.

Dell'avvenuta ultimazione delle opere l'Operatore darà immediata notizia al Comune e, comunque, non oltre 15 (quindici) giorni. Per fine lavori deve intendersi la completa realizzazione delle opere.

Il Comune provvederà, se necessario, ad individuare il collaudatore tecnico-amministrativo (se diverso dal collaudatore in corso d'opera) avvierà le operazioni di collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione, compensazione/mitigazione e *standard qualitativo* entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla relativa richiesta inoltrata dall'Operatore a mezzo Pec stabilendo con nota del Responsabile del procedimento giorno e ora per lo svolgimento dell'operazione di collaudo. In caso contrario il collaudatore verrà nominato dall'Operatore. L'operazione di collaudo, fatto salvo il caso in cui si ravvisassero difetti o carenze riguardo all'esecuzione dei lavori tali da rendere le opere inaccettabili, sarà portata a termine entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di comunicazione di fine lavori.

Ogni singola operazione di collaudo si conclude con la redazione e sottoscrizione di un certificato di collaudo redatto in contraddittorio tra l'Operatore e il collaudatore indicato dal Comune.

Il collaudatore attesterà l'esecuzione delle opere secondo le regole dell'arte e ne verificherà la congruità in termini di quantità e qualità dei materiali con progetto approvato, dando atto dell'eventuale esistenza di vizi e difformità ed indicando il costo stimato per la loro sistemazione/eliminazione.

Tutte le spese per le operazioni di collaudo (in corso d'opera, statico e tecnico amministrativo) saranno a carico dell'Operatore.

Il Comune si impegna a sottoporre a collaudo finale le opere di urbanizzazione e ogni altra opera oggetto di cessione al Comune o di costituzione di servitù ad uso pubblico. In caso contrario il collaudo verrà eseguito da tecnico nominato dall'Operatore.

I certificati di collaudo hanno carattere provvisorio ed assumono carattere definitivo e finale decorsi 2 (due) anni dalla data di emissione del certificato di collaudo.

L'approvazione dei certificati parziali di collaudo, sottoscritti dalla direzione lavori e dal collaudatore, costituiranno documentazione necessaria e sufficiente per il residuo svincolo delle garanzie fidejussorie di cui al successivo art. 14, relative all'opera oggetto di collaudo.

Il Comune di Arese si impegna a rilasciare i certificati di agibilità a richiesta dell'Operatore, a condizione che siano state cedute le aree per le urbanizzazioni e completate le opere di urbanizzazione primarie necessarie a rendere accessibili i singoli edifici.

Nell'arco di tempo di 2 (due) anni dalla data del verbale di collaudo, l'Operatore è tenuto per la singola opera collaudata:

- a) alla garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera;
- b) alla sola manutenzione ordinaria dei manufatti e delle strutture realizzate relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al comparto restano a carico del Comune gli oneri e i compiti riguardanti la corretta gestione delle opere realizzate al di fuori del comparto.

Sarà obbligo perpetuo dell'Operatore la cura della manutenzione ordinaria, ivi compresa la gestione, nonché la manutenzione straordinaria delle opere poste sulle aree ad uso pubblico.

- 7) L'Operatore garantisce che le aree cedute o costituite in servitù di uso pubblico perpetuo e gratuito di cui al precedente art. 4 ed ai successivi articoli 9 e 10 sono di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libere da affittanze nonché da pesi, ipoteche, servitù e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

Viene prestata garanzia per evizione.

Il Comune di Arese ed il Parco delle Groane, ognuno per quanto di propria spettanza, a mezzo come sopra, dichiarano di avere in precedenza ricevuto certificato notarile ipocatastale facente stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio a dimostrazione delle proprietà e della libertà degli immobili ceduti da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli.

Inoltre le Parti concordano che le seguenti aree/immobili:

- fg. ----mapp. ---- sub ----;

saranno aperte al pubblico durante le giornate e negli orari, comunque non meno di ---/anno, che verranno definite con specifico atto entro 180 giorni dalla stipula del presente convenzione.

- 8) Si determina inoltre che la quota convenuta per il contributo dell'urbanizzazione primaria, secondaria dovrà comunque, indipendentemente o meno dai titoli abilitativi, essere versata<sup>iii</sup>:
  - 50% alla stipula della Convenzione;
  - 50%, maggiorato dell'interesse legale, entro 6 (sei) mesi della stipula della Convenzione; ciò al fine di garantire in maniera ineccepibile il rispetto della programmazione comunale.

A tal riguardo il Comune dichiara che l'Operatore ha già versato la prima rata degli oneri dovuti, pari ad € -----\_ (-----/---) con bolletta n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Il ritardo del versamento entro il termine sopra indicato darà luogo, a carico dell'Operatore, all'applicazione delle sanzioni ci cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 per il mancato versamento del contributo di costruzione (art. 16/19 del D.P.R. n. 380/2001) rispetto alla scadenza temporale sopra convenuta.

Il Comune con specifico provvedimento motivato potrà modificare le scadenze di pagamento dandone idonea comunicazione all'Operatore.

9) In adempimento alle previsioni delle Schede d'Ambito del D.d.P., del vigente P.d.S. e delle N.T.A. relative all'applicazione dell'art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 86/22.12.2015, l'Operatore, ai fini delle previste compensazioni ambientali:

a. cede (costituisce servitù perpetua di uso pubblico) a favore del Comune per un'area di mq \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) individuata sulle Tav. \_\_\_\_ ;  
i. Identificazione delle aree in cessione (asservite ad uso pubblico perpetuo);

b. si impegna (inoltre) a realizzare nelle aree identificate al fg. \_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_ le opere di compensazione ambientale secondo la descrizione dei lavori ed al progetto preliminare rappresentato nella Tav. \_\_\_\_.

Le parti danno atto che le opere di compensazione la cui esecuzione è posta a carico dell' Operatore hanno un costo complessivo stimato in conformità alle previsioni di spesa redatte dall'Operatore di un importo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) e che l'importo di ogni singola opera funzionale risulta di valore inferiore alla soglia comunitaria;

c. riconosce al Comune di Arese un contributo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) pari a €/mc/mq (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) previsto dal P.d.S..

A tal riguardo il Comune dichiara che l'Operatore ha già versato la somma pari ad € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) con bolletta n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

.In relazione a quanto disposto dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane le Parti ed il Parco danno atto che, con riferimento alla consistenza edificatoria prevista, l'Operatore sarebbe tenuto a cedere gratuitamente per la mitigazione ambientale mq. ----- , in effetti l'Operatore cede al Parco delle Groane, che acquista un'area della superficie reale di mq. ----- (-----/---) meglio identificata ---- in catasto al fg. --- mapp. ---, secondo quanto individuato nella Tav. n- --- . Quanto all'area non ceduta pari a mq \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) l'Operatore ha proposto la sua monetizzazione per un importo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) al mq., pari a complessive € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) . Detto importo è stato ritenuto congruo dal Parco ed è stato interamente versato dall'Operatore con bolletta n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

10) Nel caso di mancato rispetto dei termini riferiti alla presentazione delle richieste di rilascio dei titoli abilitativi e all'inizio e fine lavori aventi ad oggetto le opere di urbanizzazione e/o di compensazione e/standard qualitativo non dipeso da forza maggiore, debitamente documentata e riconosciuta dal Comune per quanto sopra precisato, verrà applicata una penale giornaliera pari allo:

- 1 (uno) per mille del valore della progettazione, per quanto riguarda la fase della progettazione per ogni opera prevista;
- 0,7 (zero virgola sette) per mille del valore delle opere, per quanto riguarda la fase realizzativa di tutte le opere di progetto.

Le Parti convengono che la definizione di titolo abilitativo, nel caso di opera di urbanizzazione, compensazione/mitigazione e standard qualitativo deve intendersi comprensiva della progettazione richiesta per le opere pubbliche.

11) In caso di inadempimento, ritardo o non corretta realizzazione delle opere da parte dell'Operatore, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione e all'adeguamento di una o più delle opere di urbanizzazione e/o di compensazione e *standard qualitativo* assunte a proprio carico dall'Operatore mediante la presente Convenzione, a spese della stessa ed in sua vece, previa comunicazione di diffida ad adempiere.

Ove il Comune, ai fini della rivalsa delle spese subite per la realizzazione di opere in danno dell'Operatore e per l'applicazione delle penali utilizzi parzialmente o totalmente le garanzie fidejussorie di cui all'art. 14 essa rinunzierà all'azione diretta per il rimborso nei confronti dell'Operatore, fatta eccezione per gli importi che eccedano, eventualmente, l'ammontare riscosso mediante fidejussione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, l'Operatore autorizza il Comune a disporre delle cauzioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escusione del debito principale e ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

12) Il Comune concede all'Operatore di realizzare, a sua cura e spese, gli accessi carrai di cui alla Tav. n. \_\_\_\_ e sarà facoltà del Comune di modificare tale previsione sulla base dei progetti esecutivi che verranno presentati.  
Sarà a carico dell'Operatore l'onere relativo alle manutenzioni ordinarie e straordinarie di tali accessi.

Il piano di coordinamento per la sicurezza dovrà tener conto dell'eventuale presenza di attività e, per quanto possibile, garantire il regolare svolgimento dei servizi nonché la funzionalità delle strutture pubbliche, limitando al minimo necessario l'eventuale interruzione delle predette attività.

13) L'Operatore, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli all'atto della stipulazione della presente Convenzione ha consegnato al Comune, che accetta, le seguenti fidejussioni bancarie o polizze cauzionali assicurative di primaria compagnia:

a) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € ---- +30% = € ---- (----/-) pari al costo di realizzazione, incrementata in modo forfetario della quota relativa alle spese di progettazione e di imposta, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, compensazione, mitigazione e *standard qualitativo* di cui al precedenti artt. 3, 4 e 9 e del pagamento delle eventuali penali di cui al precedente art. 10;

b) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € ----+ 45% = € ---- (----/-) pari all'importo dovuto a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedenti artt. 3 e 4, e delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento relativi di cui al precedente art. 8;

c) polizza fidejussoria/cauzionale dell'ammontare di € ----(----/-) a garanzia delle verifiche e della realizzazione delle opere ai fini del rispetto della qualità acustica dell'area e degli edifici di cui al successivo art. 16;

Le suddette garanzie di importo complessivamente superiore a €. 1.000.000,00 (Euro un milione/00) sono state preventivamente accettate dal Comune con atto \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che ha valutato l'idoneità dell'Ente fidejussore ai sensi del vigente Regolamento Comunale in materia di contributi di costruzione ex art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

*Le Parti danno atto che l'importo complessivo di dette garanzie non supera €. 1.000.000,00 (Euro un milione/00) e quindi non si è resa necessaria la preventiva accettazione del*

*Comune in merito all'idoneità dell'Ente fidejussore ai sensi del vigente Regolamento Comunale in materia di contributi di costruzione ex art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i..*

Le garanzie rimarranno in essere fino a esplicita e formale liberatoria da parte del Comune.

A seguito dell'adempimento delle obbligazioni assunte dall'Operatore le garanzie potranno essere svincolate o ridotte proporzionalmente come segue:

- polizza di cui alla precedente lettera a) al collaudo provvisorio favorevole (anche con possibilità di riduzione a seguito di stralci funzionali);
- polizza di cui alla precedente lettera b) al versamento degli oneri di urbanizzazione sulla base dei singoli titoli abilitativi o dell'adempimento delle obbligazioni di cui al precedente art. 8;
- polizza di cui alla precedente lettera c) alla presentazione di idonea certificazione, ovvero altro idoneo atto, rilasciata dagli Enti competenti;

Si da atto che sulle polizze è stata riportata la seguente specifica clausola: *In caso di insolvenza, previa infruttuosa diffida a mezzo di R.A.R. o P.E.C., decorsi infruttuosamente 30 (trenta) giorni dal ricevimento della stessa, il fideiussore corrisponderà, mediante assegno circolare, la quota richiesta, a semplice richiesta del Comune.*

14) L'Operatore o l'impresa esecutrice dei lavori 10 (dieci) giorni prima della consegna delle aree e dei manufatti relativi agli interventi di urbanizzazione, compensazione/mitigazione e *standard qualitativo* dovrà costituire apposita polizza di assicurazione, nella forma Contracross All Risks (C.A.R.) dell'importo minimo di € 500.000,00 (cinquecentomila/00) e massimo € 5.000.000,00 (cinquemiloni/00), i cui importi verranno stabiliti dal Settore Lavori Pubblici del Comune prima dell'inizio dei lavori, che tenga indenne il Comune da tutti i rischi di esecuzione. Il predetto importo verrà ripartito come indicato dal Settore Lavori Pubblici del Comune di Arese prima dell'inizio dei lavori sulla base dei lavori da eseguirsi.

Detta polizza deve comprendere la garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori, con un massimale assicurato di € 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00).

Eventuali franchigie o scoperti saranno a totale carico dell'Operatore.

La polizza assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione, da qualsiasi causa determinati, deve coprire tutti i danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore.

Inoltre deve prevedere:

- la copertura dei danni delle opere, temporanee e permanenti, eseguite o in corso di esecuzione per qualsiasi causa nel cantiere, compresi materiali e attrezzature di impiego e di uso, ancorché in proprietà o in possesso dell'impresa, compresi i beni del Comune destinati alle opere;
- il risarcimento dei danni materiali agli impianti ed alle opere preesistenti alla consegna dei lavori, presenti nel luogo di costruzione delle opere, anche di proprietà di terzi, verificatisi in dipendenza della costruzione delle opere oggetto del Capitolato Speciale d'Appalto e manifestatisi, nonché denunciati prima della scadenza dell'assicurazione;
- il risarcimento dei costi di demolizione e sgombero dei residui delle cose assicurate, danneggiate a seguito di sinistro;
- il risarcimento dei danni causati a terzi da vibrazione, rimozione, franamento e cedimento del terreno, di basi d'appoggio e di sostegni in genere delle opere assicurate.

Alla data dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio o, qualora non previsto, nel caso di collaudo, la suddetta polizza assicurativa è sostituita da una polizza di importo pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere, che tenga indenne il Comune da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento. In mancanza di presentazione della polizza di importo pari al 10% (dieci per cento)

del valore delle opere non è possibile procedere allo svincolo o riduzione delle garanzie di cui al precedente art. 14.

Nel caso venissero riscontrati successivamente al collaudo dei vizi nell'opera, di ciò verrà data notizia all'Operatore con richiesta di provvedere entro un termine congruo, e comunque non oltre 90 (novanta) giorni dalla notifica, a rimuovere, riparare o sostituire l'opera o la parte che risultasse in tale situazione. Nel caso di inadempienza l'Operatore autorizza il Comune di Arese a realizzare direttamente le opere necessarie previa escusione della suddetta cauzione nel modo più ampio con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale ed ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare. Analogamente a quanto sopra si procederà nel caso di opere la cui manutenzione ordinaria e straordinaria sia stata posta a carico dell'Operatore e questi non vi provveda. Detta garanzia di importo pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere verrà restituita allo scadere del termine di 2 (due) anni.

- 15) L'Operatore si impegna ad eseguire le nuove verifiche di indagine acustica sull'area ove sorgerà l'intervento privato, così come definito dall'art. \_\_\_\_ delle N.A. del P.c.C., ed inoltre, a realizzare a propria cura e spese tutti gli interventi sugli edifici al fine del rispetto della normativa in materia di igiene acustica di cui alla L.R. 13/2001.
- 16) Le Parti danno atto che sono state eseguite idonee indagine al fine di verificare lo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo i cui esisti non hanno richiesto di eseguire eventuale bonifica dell'area, sulla base dei provvedimenti degli Enti competenti, per rispondere ai parametri stabiliti dalla normativa per destinazione d'uso terziaria, così come previsto dall'art. 14 delle N.T.A. del P.d.R.. Fermo restando che qualora successivamente emergessero situazioni di contaminazione del suolo e/o del sottosuolo non potranno essere realizzati gli interventi edificatori in assenza di idoneo parere favorevole degli Enti competenti o, nel caso di bonifica, di idonea liberatoria ambientale da parte degli Enti competenti.
- 17) Le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione sono assunte dall'Operatore per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; gli aventi causa a titolo particolare saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi. L'Operatore nell'alienazione delle aree di sua proprietà potrà chiedere di essere esonerato dalle obbligazioni assunte con il presente atto previa contestuale assunzione di tali oneri da parte dei nuovi proprietari o dei rimanenti Operatori e di consegna di fidejussione di valore pari a quello previsto dalla presente Convenzione al netto di eventuali riduzioni già operate dal Comune.
- 18) Le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente Convenzione sono a carico dell'Operatore che richiede l'applicazione di tutte le vigenti norme di agevolazione.
- 19) All'atto del rilascio del Permesso di Costruire è stata determinata la quota di contributo di cui all'art. 48 L.R. 12/2005 ed art. 16 D.P.R. 380/2001.
- 20) Le Parti danno atto che la presente Convenzione viene stipulata entro 3 (tre) mesi dall'avvenuta esecutività della deliberazione di definitiva approvazione del Permesso di costruire Convenzionato.

*Le Parti danno atto che trascorsi più di 3 (tre) mesi dall'avvenuta esecutività della deliberazione di definitiva approvazione del P.c.C. e non avendo il Comune esercitato il diritto di risoluzione della Convenzione stessa l'Operatore ha versato un importo pari a € 250,00 (duecentocinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, in considerazione del fatto che il ritardo è da imputarsi all'Operatore stesso.*

21) In sede di stipula della Convenzione al Funzionario Comunale delegato alla sottoscrizione dell'atto e' altresì attribuito ogni altro adempimento, ricognizione e verifica che si dovesse rendere necessaria ai fini della stipula dell'atto convenzionale.

22) Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, ivi comprese quelle della revisione legale della bozza di Convenzione, queste ultime quantificate in € ---- (---/---), saranno a carico dell'Operatore che si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali previste dalla vigente Legislazione. La somma di € ---- (---/---) è già stata versata con bolletta n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ alla Tesoreria comunale.

23) Le Parti danno atto che la realizzazione delle opere ad uso pubblico avverrà nel pieno rispetto della disciplina di settore vigente alla data di stipula del presente atto. In considerazione di quanto dichiarato nel precedente art. 6, 5° paragrafo, non costituiranno modifica della presente Convenzione eventuali diverse modalità di individuazione delle imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione e compensazione ambientale e *standard qualitativo* che eventualmente venissero in seguito proposte dall'Operatore sulla base di nuove disposizioni normative intervenute successivamente all'adozione del presente atto, ivi compresa la possibilità di realizzare direttamente da parte dell'Operatore alcune delle opere di urbanizzazione e compensazione ambientale e *standard qualitativo* previste dal P.C.C.. Il Comune si riserva in ogni caso di valutare i presupposti per autorizzare tali variazioni operative.

24) Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

25) L'Operatore si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel P.d.C. allegato risultino indicate libere da edificazioni. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di Legge e di Regolamento.

26) La presente Convenzione ha validità di anni 4 (quattro) a partire dalla data della sua stipula.

L'Operatore

L'Ente Parco delle Groane

Il Comune di Arese

E richiesto

io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti che, previa dispensa espressa a me Notaio per la lettura degli allegati, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore

---

<sup>i</sup> Gli elaborati sono da definirsi sulla base dello specifico intervento proposto.

<sup>ii</sup> Gli elaborati sono da definirsi sulla base dello specifico intervento proposto.

<sup>iii</sup> La percentuale ed il numero delle rate potranno essere modificate dal Giunta in sede di approvazione del P.c.C. in funzione dell'entità dell'intervento.