

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO NELL' AREA MAPPALE 108 FOGLIO 44 DEL COMUNE DI TIRANO (RECUPERO CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELL'EDIFICIO EX CARCERE DI TIRANO E RICONVERSIONE IN COMUNITA' TERAPEUTICA PER TOSSICODIPENDENTI, CASA ALLOGGIO PER MALATI DI AIDS E RESIDENZE SOCIALI PER CONTO DELL'ASSOCIAZIONE COMUNITA' "IL GABBIANO" ONLUS)**

Tra

Il Comune di Tirano rappresentato da .....

e

Associazione Comunità il Gabbiano ONLUS con sede legale in Loc. Cascina Castagna nr. 4 – 26854 Pieve Fissiraga (LO) Cod. Fisc. 07124640157 rappresentata da Roberto Sardano nato a Milano il 17/04/1961 residente a Nuova Olonio Fraz. di Dubino (SO) Cod. Fisc. SRD RRT 61D17 F205O in qualità di Presidente del Consiglio Direttivo, di seguito denominata OPERATORE

**PREMESSO:**

- che l'OPERATORE è proprietario, in Comune di Tirano, del compendio immobiliare individuato al foglio 44, particella 108 del Catasto del Comune di Tirano e pertanto possiede legittimo titolo per attivare una procedura di P.I.I. in tale area. L'area anzidetta è pervenuta in proprietà all'OPERATORE in forza di atto notarileredatto dal Notaio Angelo Biasini con N° 53491 di repertorio registrato a Lodi il 05 Aprile 2012;
- che il predetto immobile, secondo il P.G.T. del Comune di Tirano approvato con delibera di C.C. n° 4 del 14.03.2012 è classificato come **Area Critica**

denominata **AC-18**,

- che il Comune ritiene strategica per la città ed il comprensorio l'intenzione, manifestata dall'OPERATORE, di riqualificare l'edificio adibito ad ex carcere mandamentale per destinarvi le sedi della esistente Comunità Terapeutico Riabilitativa nonché della esistente Casa Alloggio per persone malate di AIDS e in un secondo tempo, permettere l'insediamento di nuove unità abitative per l'housing sociale.

- che negli incontri effettuati sono state messe a fuoco le esigenze comunali, i limiti normativi e le esigenze dell'attuale proprietà;

- che l'OPERATORE ha dichiarato la disponibilità a recepire le richieste formulate dall'Amministrazione Comunale;

- che l'Associazione Comunità il Gabbiano ONLUS ha pertanto presentato in data 08/11/2012 una proposta di Programma Integrato d'Intervento, in seguito anche chiamato P.I.I., redatto dall' Arch. Crucitti Filippo, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Sondrio col n° 298, facente parte dello Studio Coprogetto di Tirano con sede in via San Carlo n°7 ;

- che tale Programma Integrato d'intervento, oggetto di variante al PGT vigente, è stato approvato con deliberazione C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_, mentre il progetto di dettaglio ha ricevuto autorizzazione a seguito di delibera G.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_;

- che l' OPERATORE intende a tal fine impegnarsi nei confronti del Comune di Tirano per sé e per i propri successori e/o aventi causa e diritto a qualsiasi titolo totale e/o parziale ad attuare quanto contenuto nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso tra le persone sopra citate si conviene e si stipula quanto segue:

### **Articolo 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **Articolo 2 – Oggetto della convenzione**

La convenzione disciplina lo sviluppo del Programma Integrato d'Intervento (di seguito P.I.I.) individuato come Area di criticità n. 18 nel Piano delle Regole del PGT comunale.

L'isolato sorge a Sud-Est dell'area ex Foro Boario sulla sponda orografica sinistra del fiume Adda, dal quale dista un centinaio di metri.

Gli edifici presenti sull'area, sono stati costruiti ad inizio anni '80 ed utilizzati per una quindicina d'anni ad uso Carcere mandamentale; successivamente decadute la funzione sono stati ceduti ad un privato, il quale li ha venduti all'Associazione Comunità il Gabbiano ONLUS" per la realizzazione di un Centro sociale oggetto del presente P.I.I.

Il Centro Sociale sarà costituito:

1. dall'edificio denominato A, ex palazzina guardie carcerarie (collegato all'area carcere tramite un tunnel) che debitamente ristrutturato sarà destinato a **Casa Alloggio per i malati di AIDS**, attualmente in funzione presso l'ex casa del fanciullo presso la Piazza del Santuario.

2. dall'edificio ex carcere che ospitava le celle dei detenuti e denominato B, il quale a seguito di ristrutturazione e con il recupero del piano seminterrato sarà destinato ad alloggiare la **Comunità Terapeutica per il recupero e il reinserimento dei soggetti tossicodipendenti** attualmente in funzione presso l'ex casa del fanciullo presso la Piazza del Santuario. L'edificio sarà integrato da un nuovo corpo con pianta a "L" e destinato a magazzino e laboratori per attività ricreative ed ergoterapiche a servizio della Comunità Terapeutica.
3. dal tunnel esistente che, debitamente prolungato e ristrutturato, ospiterà i servizi comuni per Comunità e Casa Alloggio;
4. l'edificio B potrà in un secondo tempo essere sovralzato di un piano per ospitare residenze destinate **all'housing sociale** (edilizia convenzionata).

Il P.I.I. in oggetto si svilupperà in due fasi temporali denominate 1 e 2.

La **FASE 1** riguarderà gli interventi riguardanti le parti 1), 2), 3) del Centro sociale, per cui si provvederà a ristrutturare gli edifici esistenti, a realizzare il nuovo corpo magazzino-laboratori ergoterapici ed il prolungamento del tunnel esistente che collegherà gli edifici A e B, la realizzazione di un nuovo corpo scale-ascensore per i collegamenti verticali in adiacenza all'edificio B (a servizio anche dell'eventuale futuro sovrizzo) e la sistemazione delle aree esterne.

La **FASE 2** riguarderà la parte 4) degli interventi per cui si prevede il sovrizzo dell'edificio B per ospitare gli appartamenti per l'housing sociale e la chiusura del terrazzo dell'edificio A per ospitarvi una palestra per la terapia e riabilitazione.

Il P.I.I. in oggetto, si pone come migliorativo per l'area oggetto dell'intervento, innestando una riqualificazione generale che prevede il riutilizzo degli immobili esistenti ora in disuso, la revisione della struttura dal punto di vista energetico e ambientale, il miglior inserimento nel contesto paesaggistico del compendio con l'abbassamento delle mura di cinta attualmente alte 8 metri. L'intervento innesta inoltre nuove funzioni di tipo sociale (qualificabili quindi come urbanizzazione secondaria) in un area marginale della città con importanti ricadute territoriali ed ha l'ambizione di diventare un nuovo punto di riferimento per l'accesso alla città da sud-ovest, in ragione della futura viabilità prevista dal PGT.

Obiettivo del Piano è dunque dare nuovi usi e una nuova immagine architettonica a questo luogo strategico posto sul margine tra edificato e campagna in corrispondenza di posizioni viabilistiche strategiche per la Tirano di domani.

Il trasferimento dell'attività, permetterà inoltre, la riqualificazione dell'intera Piazza della Basilica e della ex Casa del fanciullo, simbolo emblematico dell'intera città e del comprensorio, con il Santuario della Madonna di Tirano, luogo di culto e di preghiera, consentendo uno sviluppo economico-culturale per l'intera città, in linea con il progetto "Tirano si fa Bella" presentato ed accettato dalla Fondazione Cariplo anche grazie al gradimento del territorio Tiranese.

### **Articolo 3 Concessioni ed impegni**

Il COMUNE DI TIRANO, consente pertanto all'OPERATORE

- a) La ristrutturazione con ampliamento del compendio immobiliare "ex carcere mandamentale" individuato al foglio 44, particella 108 del Catasto del Comune di Tirano, per destinarlo a Centro Sociale

realizzando gli interventi indicati ai punti 1,2,3 e 4 dell'art.2 della presente convenzione. Le nuove volumetrie risultano pari a circa 3.556 mc. Di queste, 1943 mc saranno realizzate durante la **fase 1**. 637,30 mc riguardano il Nuovo corpo dei laboratori ergoterapici, 305,30 mc riguardano il prolungamento del tunnel esistente, 1000,40 mc riguardano il recupero del volume seminterrato dell'edificio B mentre il nuovo corpo vano scale-ascensori non si computa in base all'art. 2 comma 8 delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT. I restanti 1.613 mc saranno realizzati nella eventuale **fase 2** che comprende la chiusura del terrazzo lato Nord-Est dell'edificio A per 190 mc e il soprizzo di un piano dell'edificio B per 1.423 mc, come illustrato negli elaborati del progetto approvato con delibera G.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_.

L'OPERATORE si impegna d'altra parte a realizzare e gestire poi, secondo le indicazioni di cui all'articolo 8, la Comunità Terapeutica, la Casa Alloggio per malati di AIDS e le residenze Sociali sull'area oggetto del presente P.I.I.

#### **Articolo 4 - Attuazione**

L'OPERATORE si impegna nei confronti del Comune di Tirano che come sopra rappresentato accetta, a dare integrale attuazione al P.I.I. secondo quanto previsto dagli elaborati in esso contenuti e meglio sviluppati nel progetto presentato al Comune di Tirano ed approvato con deliberazione G.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_, nonché secondo le prescrizioni della presente convenzione di attuazione.

#### **Articolo 5 – Standards Urbanistici**

Le destinazioni d'uso previste per il compendio, inerenti le attività di cui ai punti 1,2,3 dell'art.2 della presente convenzione sono qualificabili come Opere di Urbanizzazione Secondaria (Centri Sociali) di interesse sovracomunale. La destinazione prevista per le attività di cui al punto 4 dell'art.2 della presente convenzione è invece qualificabile come "housing sociale" cioè edilizia residenziale convenzionata, come indicato agli artt.9, 43, 44 della L.R.12/2005 e agli artt.17 e 18 del DPR 380/01.

Stante il fatto che l'attuale sede dell' OPERATORE è ubicata all'interno del Complesso Diocesano posto tra Piazza della Basilica, Via Sondrio e il torrente Poschiavino e che questo è indicato nel Piano dei Servizi come Attrezzature di Interesse comune all'interno dei Servizi Sovracomunali e che nella scheda A.2.28 dello stesso Piano dei Servizi relativa al rilevamento delle Aree di Interesse Sovracomunale si riporta che l'edificio Diocesano occupa una S.l.p. pari a 3.315 mq e la pertinenza è pari a 6.530 mq, per un totale di 9.845 mq di servizi sovracomunali.

Tutto ciò premesso, essendo la nuova destinazione degli edifici ex-carcere identificata prevalentemente come Centro Sociale (Casa Alloggio e Comunità Terapeutica), e quindi opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art.4, comma 2, lettera g) della Legge 29 settembre 1964, n.847, tale area è stata qualificata come Area di Interesse collettivo di interesse sovracomunale, per una S.L.P. pari a 3.818,32 mq di cui 844,37 mq costituiti dagli edifici esistenti e 2.973,95 mq dagli spazi aperti. Inoltre sull'area viene anche previsto un intervento privato di edilizia convenzionata per una S.L.P. pari a 474,56 mq.

## **Articolo 6 – Realizzazione dell'intervento privato**

***Articolo 6.1 Autorizzazione.***

L'OPERATORE, realizzerà gli edifici privati previsti nel Piano Integrato di Intervento, meglio sviluppato nel progetto presentato al Comune di Tirano ed approvato con deliberazione G.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_, previo ottenimento di uno o più permessi di costruire da parte degli organi competenti. Le eventuali varianti sostanziali al progetto approvato, sempre rispettose della convenzione stipulata, dovranno preventivamente essere approvate dalla Giunta Comunale.

***Articolo 6.2 – Normativa di riferimento***

La normativa di riferimento per le caratteristiche costruttive del compendio immobiliare è la normativa delle aree di criticità del PGT comunale.

Agli effetti delle previsioni di cui all'art. 64 della L.R.12/2005 si indica quale altezza massima dei fabbricati quella del progetto approvato con deliberazione G.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_, fatta salva una diversa altezza massima derivante da esigenze tecniche, da varianti preventivamente approvate ai sensi del superiore art.6.1 e comunque nel rispetto delle norme tecniche del PGT del Comune di Tirano oggi vigente.

***Articolo 6.3 – Vincolo di destinazione***

I nuovi edifici sono vincolati a mantenere la destinazione a centro sociale per **20 anni** dalla loro realizzazione e messa in esercizio. L'intervento di edilizia convenzionata è vincolato a mantenere la destinazione per **20 anni** a partire dall'ottenimento dell'agibilità sulla porzione d'immobile.

Alla scadenza dei vincoli di destinazione, il compendio potrà essere adattato all'uso residenziale e/o ricettivo, previo pagamento del dovuto contributo di costruzione.

**Articolo 6.4 – Oneri d'urbanizzazione**

In base a quanto previsto dall'Art. 44 – comma 15 della L.R. 2005 n° 12 (Legge per il governo del territorio) si prevede che l'importo degli Oneri di urbanizzazione, da corrispondersi per la sola parte di ampliamento volumetrico destinata ad ospitare le residenze convenzionate, debba essere ridotto del 50 per cento per interventi diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale agevolata.

**Articolo 7 – Tempi di attuazione**

La prima fase dell'intervento dovrà avvenire entro **5 anni** dalla sottoscrizione della presente convenzione. L'intervento complessivo dovrà in ogni caso essere completato entro il **2024**. Gli atti edilizi abilitativi necessari allo sviluppo del P.I.I. dovranno essere richiesti in modo da garantire il rispetto dei tempi qui stabiliti. Per lo sviluppo delle residenze convenzionate andrà sottoscritta apposita convenzione come da modello regionale.

**Articolo 8 – Gestione**

L'OPERATORE s'impegna a gestire l'immobile direttamente o tramite terzi secondo le destinazioni d'uso concordate almeno per la durata dei vincoli di destinazione d'uso indicati al punto 6.3.

**Articolo 9 – Garanzia generale**

In caso di mancato rispetto della tempistica indicata all'art. 7 per la conclusione dei lavori relativi alla prima fase, il Comune applicherà una penale stabilita in

20.000 euro per ogni mese di ritardo. Detta penale si applicherà solo in caso di ritardo imputabile all'OPERATORE.

L'OPERATORE, a garanzia dell'attuazione della prima fase del P.I.I. e dell'effettiva entrata in funzione del Centro Sociale, ha versato al Comune di Tirano, a titolo di cauzione, la somma di 20.000 euro, che dovrà essere restituita all'OPERATORE all'atto della entrata in funzione del Centro Sociale. La cauzione sarà invece definitivamente incassata dal Comune qualora il Centro Sociale non entri in funzione entro 5 anni dalla data della presente convenzione: in tale ipotesi la penale di cui al precedente comma 1 sarà applicata solamente a partire dal secondo mese di ritardo.

#### **Articolo 10 – Risoluzione delle controversie**

La risoluzione di ogni controversia sulla esecuzione e sulla interpretazione del presente atto verrà definita mediante ricorso al giudice ordinario a norma delle disposizioni del Codice di Procedura civile. Il foro competente è quello di Sondrio.

#### **Articolo 11 – Alienazione delle aree**

Qualora la Associazione Comunità il Gabbiano ONLUS dovesse procedere ad un'alienazione della proprietà, sarà tenuta a trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente Convenzione. I nuovi proprietari, ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

#### **Articolo 12 – Allegati**

Il progetto di P.I.I., approvato definitivamente con deliberazione C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_, unitamente a quello di maggior dettaglio approvato con deliberazione G.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_ sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; le parti in pieno accordo, stabiliscono che i documenti di cui al precedente comma essendo allegati alle deliberazioni comunali citate e perciò conservati in originale negli atti del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

**Articolo 13 – Spese**

Spese, imposte e tasse della presente convenzione sono a totale carico della Associazione Comunità il Gabbiano ONLUS. Si rileva che per le Associazioni di Volontariato iscritte regolarmente nei registri provinciali o regionali il comma 1, articolo 8, della legge 266/91 prevede che gli atti costitutivi delle suddette organizzazioni e quelli relativi allo svolgimento delle loro attività sono esenti dall'imposta di bollo e di registro. Pertanto si dichiara fin da ora di richiedere le predette agevolazioni.