

PIANO ATTUATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATUab6

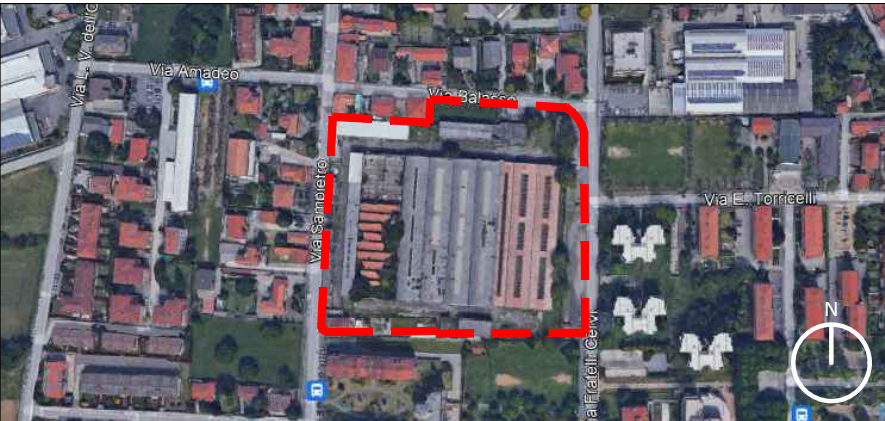
(area ex Ceramica Pozzi Ginori)



CITTÀ DI SARONNO

provincia di Varese

Piazza della Repubblica 7 21047 Saronno VA



COMMITTENTE:	URBAN GRAFTS & partners		PROGETTO URBANISTICO E OPERE DI URBANIZZAZIONE
I.R.I.D. s.r.l			Arch. Laura Gianetti l.gianetti@urbangrafts.com
SANFILIPPO MARIA		PRR Architetti	PROGETTO DEL PARCO Arch. Laura Gianetti l.gianetti@urbangrafts.com
LABITA ANGELO			Arch. Sara Pivetta sarapivetta@prrchitetti.it
LABITA ALESSANDRA			PROGETTO ARCHITETTONICO Arch. Laura Gianetti l.gianetti@urbangrafts.com
LABITA VALENTINA			STUDIO DEL TRAFFICO E DELLA VIABILITÀ
BELLOTTI FAUSTA			PROGETTAZIONE STRUTTURALE
COMUNE DI SARONNO			VERIFICA IDRO-GEOLOGICA

TAVOLA:		RL-08		NOME ELABORATO:	
FILE:				SCHEMA DI CONVENZIONE	
SCALA:		DATA:			
Marzo 2024		AGG.N.:			
		OGGETTO:			
		DATA:			
QUOTA RIFERIMENTO:		FORMATO TAVOLA:		10/2024	
A4		01		12/2024	
		02		02/2025	
DISEGNATO:		CONTROLLATO:		APPROVATO:	

CONVENZIONE**PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DENOMINATO "ATUab6" AMBITI DI TRASFORMAZIONE VIA BALASSO – VIA SAMPIETRO – VIA F.LLI CERVI**

L'anno, il giorno del mese di In Saronno, Piazza della Repubblica n. 7, presso la Casa Comunale.

Avanti a me dott., notaio in, iscritto nel Collegio Notarile dei

SONO PRESENTI

Ambrogio Mantegazza nato a Milano, il 2 dicembre 1962, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di dirigente di area tecnica ed in rappresentanza del "COMUNE DI SARONNO", con sede in Saronno, Piazza Repubblica n. 7, ove è domiciliato per la carica, codice fiscale 00217130129, nominato con Decreto Sindacale n. 20 del giorno 1 giugno 2022, al presente abilitato in esecuzione delle Delibere della Giunta Comunale n. del e n. ... del

di seguito per brevità denominato "**COMUNE**" e/o "**ATTUATORE 3 – COMUNE**";

Alberto Mariotti nato a Caronno Pertusella (VA) il 28/05/1946, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e in rappresentanza della società "**IRID S.r.l.**", con sede in Saronno (VA), via Ramazzotti n. 20, ove è domiciliato per la carica, capitale sociale euro interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese: 02771030125, R.E.A.: VA-286433, di seguito per brevità denominata "**ATTUATORE 1**".

Maria Sanfilippo nata a Mazzarino (CL) il 04/03/1955 residente in Saronno (VA) via P.L. Sampietro n. - C.F.: SNF MRA 55C44 F065P;

Alessandra Labita nata a Saronno (VA) il 04/03/1977 residente in Sant'Ilario d'Enza (RE) via Picasso n. 24 - C.F.: LBT LSN 77C44 I441;

Valentina Labita nata a Saronno (VA) il 08/02/1984 residente in Lazzate (MB) via V. Emanuele n. 134/B - C.F.: LBT VNT 84B48 I441Q;

Angelo Labita nato a Saronno (VA) il 29/12/1975 residente in Marnate (VA) via San Sebastiano n. 174 - C.F.: LBT NGL 75T29 I441;

Fausta Bellotto nata a Vigevano (PV) il 10/02/1967 residente in Saronno (VA) via P.L. Sampietro n. 46 - C.F.: BLL FST 67B50 L872R;

in seguito per brevità denominati "**ATTUATORE 2**".

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti i quali, premettono:

- che l' "**ATTUATORE 1**" è proprietario delle aree urbane con soprastante edifici sita in Comune di Saronno, via Balasso n. 11 attualmente distinta nel catasto fabbricati del Comune di Saronno, come segue:

sez. SA, foglio 14,	mapp. 684, via Balasso	cat. F/1 di	mq. 223 catastali
sez. SA, foglio 14,	mapp. 682, via Balasso	cat. Semin. arboreo	mq. 1735 catastali
sez. SA, foglio 14,	mapp. 225 sub. 502 via Balasso	cat. D/1	rendita 377,00
sez. SA, foglio 14,	mapp. 225 sub. 503 via Balasso	cat. D/1	rendita 944,00
sez. SA, foglio 14,	mapp. 225 sub. 504 via Balasso	cat. D/1	rendita 534,00
sez. SA, foglio 14,	mapp. 225 sub. 505 via Balasso	cat. D/1	rendita 738,00
sez. SA, foglio 14,	mapp. 225 sub. 506 via Balasso	cat. F/2	
sez. SA, foglio 14,	mapp. 225 sub. 507 via Balasso	cat. F/2	

-che l' "ATTUATORE 2" è proprietario dell'area urbana con soprastante edifici sita in Comune di Saronno, via Sampietro n. 46 attualmente distinta nel catasto fabbricati del Comune di Saronno, come segue:

La Sig.ra Fausta Bellotto:

sez. SA, foglio 14,	mapp. 227 sub. 2	via Sampietro 46	ente comune
sez. SA, foglio 14,	mapp. 227 sub. 4	via Sampietro 46	cat. A/3 cl. 3 vani 7 rendita 596,51

I Sigg. Maria Sanfilippo, Alessandra Labita e Valentina Labita

sez. SA, foglio 14,	mapp. 227 sub. 2	via Sampietro 46	ente comune
sez. SA, foglio 14,	mapp. 227 sub. 4	via Sampietro 46	cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 rendita 468,68
sez. SA, foglio 14,	mapp. 605	via Sampietro 46	cat. F/1 mq. 110,00
sez. SA, foglio 14,	mapp. 686	via Sampietro 46	cat. F/1 mq. 110,00

I Sigg. Maria Sanfilippo, Alessandra Labita , Valentina Labita e Angelo Labita

sez. SA, foglio 14,	mapp. 231 sub. 501	via Sampietro 46	cat. F/2
sez. SA, foglio 14,	mapp. 231 sub. 502	via Sampietro 46	cat. F/2
sez. SA, foglio 14,	mapp. 231 sub. 503	via Sampietro 46	cat. F/2

I Sigg.

sez. SA, foglio 14,	mapp. 229	via Sampietro 46	cat. F/2
---------------------	-----------	------------------	----------

-che l' "ATTUATORE 3 - COMUNE" è proprietario dell'area urbana sita in Comune di Saronno, via F.lli Cervi / via Balasso attualmente destinata a sede stradale e area libera a parcheggio

-che il suddetto ambito di trasformazione ATUab 6 nel vigente PIANO GENERALE del TERRITORIO del Comune di SARONNO (Varese), approvato con Delibera di C.C. n.27 del 15 giugno 2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.41 – serie avvisi e concorsi – del 9 ottobre 2013, è regolamentato dalla specifica scheda di approfondimento con le seguenti prescrizioni:

Strumento attuativo: Piano Attuativo

Superficie territoriale indicativa (St) : mq 27.266,84

Indice territoriale massimo (Et - mq/mq) : 0.55 mq/mq

Superficie minima di cessione pubblica (Scva) : 50% della St

Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve): 50% della St

Superficie drenante: 50% della St

Funzioni non ammesse: grande struttura di vendita

Funzioni regolate: R = min 40% della SIp base NR = min 20% della SIp base

L = 40% della SIp base

-che gli Attuatori dell'area in oggetto hanno presentato, per il sedime suddetto, progetto di Piano Attuativo conforme in data prot., integrato in dataprot., in data prot. e in data prot.;

-che con deliberazione della Giunta Comunale n. delè stato adottato il Piano Attuativo di cui trattasi;

-che detto Piano Attuativo è stato approvato con deliberazione G.C. n. del, e con il medesimo atto è stato approvato definitivamente lo schema della presente Convenzione;

-che l'area da trasformare non è sottoposta a vincoli ai sensi della Legge n°1497 del 29 giugno 1939 e dell'articolo n°01, della Legge n°431 08 agosto 1985, come ripresi nel Codice dei beni culturali e del paesaggio – D. Lgs. n°42 del 22 gennaio 2004;

-che il progetto di Piano Attuativo, redatto dal,
.....,

con studio in (.....), via n....., per conto degli Attuatori, è composto dai seguenti elaborati:

RL	01	RELAZIONE TECNICA
RL	02	RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA
RL	03	RELAZIONE VERIFICA PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO
RL	04	NORME DI PIANO: PROPOSTE DI ASSETTO URBANO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
RL	05	DICHIARAZIONE E CERTIFICATO DI AVVENUTA BONIFICA
RL	06	DOCUMENTAZIONE TITOLI DI PROPRIETA'
RL	07	STUDIO VIABILISTICO - DESCRIZIONE DEL SISTEMA VIARIO, DEI TRASPORTI E DELLE RETI DI ACCESSO
RL	08	SCHEMA DI CONVENZIONE
PA	01	INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA
PA	02	ESTRATTI PGT
PA	03	ESTRATTI PGT
PA	04	ESTRATTI PTCP
PA	05	ESTRATTI INFRASTRUTTURE E SOTTOSERVIZI ESISTENTI
PA	06	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA - INDIVIDUAZIONE AREA DELL'INTERVENTO
PA	07	INDIVIDUAZIONE AREE DI PROPRIETA'
PA	08	RILIEVO
PA	09	DEMOLIZIONI
PA	10	SUDDIVISIONE LOTTI
PA	11	SUDDIVISIONE LOTTI CON SUPERFICI
PA	12	PLANIMETRIA GENERALE DELL'AREA
PA	13	PLANIMETRIA PIANO TERRA
PA	14	PLANIMETRIA PIANO - 1
PA	15	SEZIONI AMBIENTALI
PA	16	DIRITTO DI SUPERFICIE IN SOTTOSUOLO
PA	17	VERIFICA SUPERFICIE DRENANTE
PA	18	VERIFICA BAF
PA	19	INDIVIDUAZIONE COMPARTI EDIFICATORI
PA	20	RENDER
OO.UU.P	01	INQUADRAMENTO GENERALE
OO.UU.P	02	VIABILITÀ - PLANIMETRIA DI PROGETTO
OO.UU.P	03	RETI FOGNARIE - PLANIMETRIA DI PROGETTO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
OO.UU.P	04	RETI ACQUEDOTTO - PLANIMETRIA DI PROGETTO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI

OO.UU.P	05	RETI ELETTRICHE E ILLUMINAZIONE - PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
OO.UU.P	06	RETI GAS - PLANIMETRIA DI PROGETTO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
OO.UU.P	07	RETI TELEFONICHE - PLANIMETRIA DI PROGETTO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
OO.UU.P	08	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
OO.UU.P	09	RELAZIONE CALCOLI ILLUMINOTECNICI
OO.UU.S	RL.02	RELAZIONE PAESAGGISTICA
OO.UU.S	RL.03	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
OO.UU.S	RL.04	DISCIPLINARE DESCRITTIVO PRESTAZIONALE
OO.UU.S	01	INQUADRAMENTO GENERALE DELL'AREA
OO.UU.S	02	PLANIMETRIA STATO DI FATTO
OO.UU.S	03	PLANIVOLUMETRICO PROGETTO
OO.UU.S	04	PLANIMETRIA QUOTATA - OPERE CIVILI
OO.UU.S	05	PLANIMETRIA IMPIANTI E SOTTOSERVIZI
OO.UU.S	06	PLANIMETRIA OPERE A VERDE
OO.UU.S	07	SEZIONI E RENDER
ALTERNATIVA	RL.01	RELAZIONE PARCO E URBANIZZAZIONI PROPOSTA ALTERNATIVA
ALTERNATIVA	01	PLANIMETRIA GENERALE DELL'AREA PROPOSTA ALTERNATIVA
ALTERNATIVA	02	PLANIVOLUMETRICO PROGETTO PROPOSTA ALTERNATIVA
ALTERNATIVA	03	PLANIMETRIA GENERALE QUOTATA PROPOSTA ALTERNATIVA
ALTERNATIVA	04	PLANIMETRIA OPERE CIVILI PROPOSTA ALTERNATIVA
ALTERNATIVA	05	PLANIMETRIA OPERE A VERDE PROPOSTA ALTERNATIVA
ALTERNATIVA	06	SEZIONI E RENDER PROPOSTA ALTERNATIVA
ALTERNATIVA	07	RENDER PROPOSTA ALTERNATIVA

-che il progetto di Piano Attuativo prevede:

Superficie complessiva del Piano Attuativo (St) mq. 27.266,84

di cui:

Attuatore 1 mq. 25.162,35

Attuatore 2 mq. 1.023,87

Attuatore 3-Comune mq. 1.080,62

Superficie in cessione per i servizi prevista dal PGT (50% St) mq. 13.633,42

di cui

Attuatore 1 mq. 12.581,18

Attuatore 2 mq. 511,94

Attuatore 3 – Comune mq. 540,31

Superficie per servizi in progetto mq. 14.946,63

di cui

Attuatori 1 e 2 mq. 13.886,01 (> 13.633,42)

Attuatore 3 – Comune mq. 1.080,62

Superficie di proprietà Attuatore 1 ceduta fuori dal perimetro di P.A.	mq. 265,73
S.L.P. complessiva ammissibile	mq. 14.996,76
di cui:	
Attuatore 1	mq. 13.839,29
Attuatore 2	mq. 563,13
Attuatore 3 – Comune	mq. 594,34
S.L.P. complessiva di progetto	mq. 14.996,76
così ripartita:	
per destinazione residenziale	mq. 8.998,06
per destinazione non residenziale	mq. 5.998,70
e così suddivisa per singoli Attuatori:	
<u>Attuatore 1</u>	
SLP totale	mq. 13.839,29
Per destinazione residenziale	mq. 8.303,58
Per destinazione non residenziale	mq. 5.535,72
<u>Attuatore 2</u>	
SLP totale	mq. 563,13
Per destinazione residenziale	mq. 337,88
Per destinazione non residenziale	mq. 225,25
<u>Attuatore 3 - Comune</u>	
SLP totale	mq. 594,34
Per destinazione residenziale	mq. 356,60
Per destinazione non residenziale	mq. 237,74

-che il Piano Attuativo sopra illustrato risulta conforme alle prescrizioni della vigente normativa in materia di pianificazione attuativa;

-che il Piano Attuativo risulta conforme al Regolamento Edilizio, al Regolamento d' Igiene ed alle previsioni del P.G.T. precisando che:

la superficie dell'area drenante risulta corrispondente al 53,63% pari a mq. 14.624,22 (la percentuale richiesta dal P.G.T. corrispondente al 50% è pari a mq. 13.633,42)

-che la procedura di approvazione del Piano Attuativo cui si riferisce la presente convenzione è quella indicata dall'articolo n°14 della L.R. n°12 del 11 marzo 2005

-che il testo della Convenzione, approvato con la deliberazione della Giunta Comunale, deve essere stipulato con atto pubblico con la partecipazione del Sindaco o di chi sia legittimamente delegato a rappresentare il Comune di Saronno, e che quindi la Convenzione deve essere trascritta nei Registri della Proprietà Immobiliare a cura del Comune ed a spese degli Attuatori;

-che la proprietà indicata in premessa ha espressamente dichiarato di conoscere gli obblighi posti a suo carico per l'attuazione degli interventi, in conformità alle direttive del Piano Attuativo stesso, alla presente Convenzione ed alle disposizioni legislative vigenti;

-che gli Attuatori hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

Tutto ciò premesso, fra le sopra costituite parti, con reciproco accordo:

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo definitivo e vincolante per gli Attuatori, i quali dichiarano di obbligarsi per sè e loro aventi causa a qualsiasi titolo:

Articolo 1 - Valore giuridico delle premesse.

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

Articolo 2 - Oggetto della convenzione ed autorizzazione

Il Comune di Saronno autorizza il Piano Attuativo con le Delibere in premessa riportate, in conformità agli elaborati progettuali citati al punto 8 delle premesse, con le caratteristiche, i tempi ed alle condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di s.l.p.

mq. 14.996,76 (quattordicimilanovecentonovantasei/76), di cui mq. 8.998,06 (ottomilanovecentonovantotto/06) per destinazione residenziale e mq. 5.998,70 (cinquemilanovecentonovantotto/70) per destinazione non residenziale

Anche ai sensi dell'articolo n.14 della Legge Regionale 12 del 11 marzo 2005 resta salva la facoltà per gli Attuatori, senza necessità di approvare preventiva variante, di apportare, in fase esecutiva, variazioni delle suddette quantità di destinazioni funzionali, nel rispetto della s.l.p. complessiva ammessa dal piano e comunque della prevalenza della destinazione principale, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

I limiti delle suddette variazioni plano-volumetriche sono eventualmente specificati nel documento tecnico progettuale "NTA speciali di Piano e Linee guida" che quale allegato alla presente Convenzione ne forma parte integrante e sostanziale.

Articolo 3 - Attuazione del Piano Attuativo e durata della convenzione.

Ogni intervento sulla proprietà oggetto del presente piano ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza degli Attuatori dovrà essere oggetto di preventivo permesso di costruire da rilasciarsi in base a progetto, che dovrà essere redatto nei modi e nei termini stabiliti dalla presente Convenzione nonché dalle vigenti Leggi urbanistiche.

Il termine entro cui potranno essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere previste dal presente Piano Attuativo è fissato in anni 10 (dieci) dalla data di stipulazione della presente Convenzione.

Articolo 4 - Cessione aree per urbanizzazione

Gli Attuatori in conformità al disposto del quinto comma, articolo 28 Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e sue modifiche, così come recepito all'articolo 46 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i., cedono alla stipulazione del presente atto, gratuitamente al Comune di Saronno che accetta le aree destinate alla realizzazione e al completamento delle opere di urbanizzazione interessanti la lottizzazione stessa, quali individuate nella tavola n°....., per una superficie complessiva di mq 14.946,63 (quattordicimilanocecentoquarantasei/63), in particolare per la formazione di percorsi ciclopeditoni, verde, parcheggi e zone di ritrovo per lo svolgimento di attività ludico-sportive.

In tali aree attualmente identificate al catasto terreni del Comune di Saronno, foglio, mappale:, ente urbano, di are centiare, - partita, confinante con i mappali,,,, e via

La consegna definitiva al Comune delle aree sopra descritte, avverrà a richiesta del Comune medesimo e dovranno essere concluse e collaudate le opere di urbanizzazione ivi previste, con le modalità stabilite ai successivi articoli 10 e 11.

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire:

entro mesi 24 (ventiquattro) dalla stipula del presente atto per le opere di urbanizzazione di cui ai sub-comparti 1 e 2 ; dette opere saranno concluse e collaudate entro i successivi mesi 36 (trentasei) e comunque entro il rilascio dell'agibilità degli edificio del sub-comparto 1;

Sia sulle aree in cessione sia sulle aree che rimarranno di proprietà degli Attuatori, ad eccezione della proprietà dell' "Attuatore 2", gli atti autorizzativi alla edificazione, le richieste dei Permessi di Costruire o alternative SCIA, potranno essere inoltrate al Comune di Saronno solo dopo che siano state eseguite le demolizioni degli edifici esistenti ed è stato ottenuto il certificato di bonifica da parte della Provincia di Varese n° 656 del 11/04/2024.

Gli Attuatori si impegnano inoltre alla esatta identificazione catastale delle aree diversamente utilizzate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, laddove necessario, prima del perfezionamento delle operazioni collaudo; in ogni caso le garanzie finanziarie costituite a copertura degli impegni prestazionali presi non potranno essere restituite che a valle di detta identificazione catastale come stabilito al successivo articolo 11.

Fino alla formale consegna al Comune di Saronno, gli Attuatori e/o loro aventi causa si impegnano a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di urbanizzazione, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti.

Articolo 5 - Riqualficazione aree a servizio esistenti

Gli Attuatori, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005, si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare inoltre opere di urbanizzazione primaria su altre porzioni territoriali esterne alle aree di cui al precedente articolo, ma ad esse adiacenti ed identificate catastalmente al Foglio 14 a parte del mappale 682.

Dette opere consistono nella sistemazione definitiva (Aree a verde ed arredo urbano) su via F.lli Cervi, come meglio individuate nella tav. 19

I patti prestazionali ed economici sanciti nel presente atto, in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nel loro insieme, si intendono estesi per quanto applicabili all'impegno di cui al presente articolo.

Art.6 – Monetizzazione di aree per soddisfacimento standard ed altri contributi

Preso atto che gli Attuatori 1 e 2 cedono gratuitamente, come da articolo 4, una superficie complessiva di mq. 13.886,01 (tredicimilaottocentoottantasei/01) da destinare alle opere di urbanizzazione, rilevato che la superficie minima da destinare a standard prevista dalla normativa locale vigente è pari a mq 14.996,76 (quattordicimilanovecentonovantasei/76) cioè pari al 100% della SL realizzata, anche al fine di una migliore soluzione progettuale, l'area già proprietà del Comune di Saronno, mq. 1080,62, è mantenuta libera da qualsivoglia costruzione riconducibile all'utilizzo privato e perciò in aggiunta alle superfici di cui sopra; la superficie generalmente destinata al soddisfacimento di servizi assomma infine a mq. 14.946,63 (quattordicimilanovecentoquarantasei/63).

La monetizzazione dell'esigua differenza (mq. 50,10) si conviene ampiamente assorbita dal contributo aggiuntivo di cui al successivo art. 9 null'altro è preteso a carico degli Attuatori 1 e 2.

Art. 6 bis- Volumetria di competenza del Comune di Saronno

Preso atto che il Comune di Saronno ha all'interno del Piano Attuativo una capacità volumetrica pari a mc. 1783,02 (mq. 1080,62 x 0,55 = mq. 594,34 x 3,00) si precisa quanto segue:

- il Comune di Saronno entro 24 mesi dovrà indicare agli altri due Attuatori le intenzioni di sfruttamento in proprio di tale capacità edificatoria oppure del trasferimento a terzi dei suddetti diritti volumetrici;

- in sede del presente Piano Attuativo la capacità edificatoria è stata inserita nel sub-comparto 2, al piano terra, solo ed esclusivamente come individuazione, ma la reale indicazione di sfruttamento avverrà come da comma precedente.

Si precisa sin d'ora che nel caso di realizzazione di unità immobiliari in forma diretta, anche nel caso del trasferimento della capacità edificatoria ad altri, queste dovranno essere costruite in accordo con l'Attuatore e senza pregiudicare tempi ed operatività dell'Attuatore stesso sul Lotto 2.

Art.7 – Oneri ed opere di urbanizzazione primaria

Gli Attuatori si impegnano a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria sulle aree cedute per tale scopo e definite come ai precedenti articoli 4 e 5, come sotto specificate.

Il costo presunto di dette opere, come da preventivo redatto in base al Listino prezzi delle opere pubbliche Regione Lombardia, per i prezzi non contemplati, in base al vigente listino prezzi della Camera di Commercio Industria Artigianato di Milano e per i prezzi non contemplati in entrambi i casi con nuovi prezzi redatti su indagini di mercato, allegato al presente Piano Attuativo, è così stimato:

Rete elettrica, telecomunicazioni impianti	€ 338.739,52
Rete adduzione idrica, scarico acque, rete gas e impianti idrotermosanitari	€ 123.150,08
TOTALE	€ 461.889,60

I costi delle opere di cui al primo comma saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione dovuti dagli Attuatori per il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi previsti nel presente piano, determinabili preventivamente, in base a quanto stabilito con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04 aprile 2011, in complessivi euro 691.351,17 (seicentonovantunmilatrecentocinquantuno/17) come di seguito specificato:

ATTUATORE 1

-residenza	mc. 24.910,74 x 10,50 €/mc.	€ 261.562,77
-non residenziale	mq. 5.535,72 x 68,00 €/mq.	€ 376.428,96
	Sommano	€ 637.991,73

ATTUATORE 2

-residenza	mc. 1.013,64 x 10,50 €/mc.	€ 10.643,22
-non residenziale	mq. 225,25 x 68,00 €/mq.	€ 15.317,00
	Sommano	€ 25.960,22

ATTUATORE 3 - Comune

-residenza	mc. 1.069,80 x 10,50 €/mc.	€ 11.232,90
-non residenziale	mq. 237,74 x 68,00 €/mq.	€ 16.166,32
	Sommano	€ 27.399,22

Per quanto riguarda le opere di collegamento alla rete ENEL, ai sensi della circolare del Ministero LL.PP. n. 227 del 13 gennaio 1970, gli Attuatori dovranno produrre, all'atto del rilascio delle rispettive Concessioni Edilizie, un accordo preliminare con l'ENEL per la realizzazione della rete di distribuzione all'interno del comparto, compresi eventuali manufatti prescritti a tal fine dall'ENEL stessa.

Il progetto esecutivo delle opere di cui al presente articolo, da redigere, a firma di tecnici abilitati, è posto a carico degli Attuatori. Le opere dovranno essere concluse e collaudate entro i termini definiti all'articolo 11 e, in ogni caso, prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici direttamente serviti.

Il collaudo avverrà con le modalità espresse al successivo articolo 11.

Gli Attuatori si impegnano a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano, in fase di richiesta del primo permesso di costruire con gli opportuni riferimenti.

Nelle fatture da presentarsi da parte degli Attuatori ai fini della regolarizzazione contabile delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, non potranno essere indicati importi, comprensivi di IVA, superiori a quanto dovuto a titolo di corresponsione d'onori di urbanizzazione primaria

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione definitiva degli oneri dovuti avverrà al rilascio dei permessi di costruire anche in relazione alle possibili variazioni delle percentuali relative alle destinazioni.

Tutte le opere previste saranno realizzate solidalmente a cura e spese dagli Attuatori, anche se in misura eccedente l'importo degli oneri dovuti, come meglio specificato in coda al successivo articolo 8.

In sede di collaudo verranno verificate le congruenze fra le opere di progetto e quelle effettivamente edificate, nonché accertato il costo delle opere a consuntivo come risultante dalla contabilità finale.

Art.8 - Oneri ed opere di Urbanizzazione Secondaria

Gli Attuatori si impegnano a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione secondaria sulle aree cedute per tale scopo e definite ai precedenti articoli 4 e 5, come sotto specificate. Il costo presunto di dette opere, come da preventivo redatto in base al Listino prezzi delle opere pubbliche Regione Lombardia, per i prezzi non contemplati, in base al vigente listino prezzi della Camera di Commercio Industria Artigianato di Milano e per i prezzi non contemplati in entrambi i casi con nuovi prezzi redatti su indagini di mercato, allegato al presente piano attuativo, è globalmente stimato in € 1.258.991,28.

I costi delle opere sopra elencate saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione dovuti dagli Attuatori per il rilascio dei Permessi di Costruire relativo all'intervento in argomento e preventivamente determinati, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 04 aprile 2011, in complessivi euro 885.559,26 (ottocentoottantacinquemilacinquecentocinquantanove/26) come di seguito specificato:

ATTUATORE 1

-residenza	mc. 24.910,74 x 20,25 €/mc.	€ 504.442,49
-non residenziale	mq. 5.535,72 x 56,50 €/mq.	€ 312.768,18
	Sommano =	€ 817.210,67

ATTUATORE 2

-residenza	mc. 1.013,64 x 20,25 €/mc.	€ 20.526,21
-non residenziale	mq. 225,25 x 56,50 €/mq.	€ 12.726,63
	Sommano	€ 33.252,84

ATTUATORE 3 - Comune

-residenza	mc. 1.069,80 x 20,25 €/mc.	€ 21.663,45
-non residenziale	mq. 237,74 x 56,50 €/mq.	€ 13.432,31
	Sommano	€ 35.095,76

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione definitiva degli oneri dovuti avverrà al rilascio dei permessi di costruire anche in relazione alle possibili variazioni delle percentuali relative alle destinazioni.

Tutte le opere previste saranno realizzate solidalmente a cura e spese dagli Attuatori, anche se in misura eccedente l'importo degli oneri dovuti, come meglio specificato a conclusione del presente articolo.

In sede di collaudo verranno verificate le congruenze fra le opere di progetto e quelle effettivamente edificate, nonché accertato il costo delle opere a consuntivo come risultante dalla contabilità finale.

Data la centralità del comparto in relazione al "Quartiere Matteotti", il Comune di Saronno si riserva di esercitare, entro il termine di mesi 12 dalla stipula della presente Convenzione, il diritto di stabilire una diversa utilizzazione finale delle aree destinate a parco e perimetrare in rosso nella tav. 00.UU.S - 03 in coerenza con le previsioni di eventuale utilizzo per altre attività ludico sportive non prefigurate nelle tavole progettuali di massima allegate alla presente convenzione. Anche a tale scopo si allegano alla presente convenzione le tavole denominate "ALTERNATIVA", illustrative di un possibile maggiore sviluppo delle attrezzature ludico-sportive insediabili.

Gli elaborati progettuali descrittivi delle opere rappresentano pertanto prevalentemente una determinazione dell'impegno prestazionale assunto dall'attuatore sotto il profilo economico e l'esatta realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà avvenire in modi anche affatto diversi, come sotto specificato.

L'Attuatore 1 provvederà comunque, a Sua cura e spese, alla progettazione esecutiva delle opere che verranno richieste dall'Amministrazione Comunale nelle ipotesi individuate nelle Tav. 00.UU.S 03 e/o Tav. ALTERNATIVA 01 anche se parzialmente diverse dalle prefigurazioni di cui sopra. I tempi necessari per la progettazione verranno definiti nel momento in cui verrà stabilito l'utilizzo finale dell'area.

L'Attuatore 1 si obbliga sin d'ora alle seguenti disposizioni alternative:

- a- nel caso di opere così come meglio individuate nella Tav. 00.UU.S.03, anche se in base allo sviluppo della progettazione esecutiva dovessero essere parzialmente diverse, all'esecuzione delle opere stesse ed al versamento della somma a conguaglio derivante dall'importo globale dell'impegno prestazionale assunto, pari ad € 1.720.880,88, più il contributo aggiuntivo di cui all'art. 9, forfettariamente stabilito in € 300.000,00, deducendo dall'impegno economico promesso la spesa derivata dalle opere effettivamente realizzate;

- b- nel caso invece di realizzazione di opere come individuate nella Tav. ALTERNATIVA 01 allegata, l'Attuatore concorrerà alla costruzione delle attrezzature di interesse pubblico sino al valore corrispondente al globale impegno prestazionale assunto e qui stimato pari a € 2.020.880,88 (1.720.880,88 + 300.000,00)
- c- nel caso di in cui il Comune di Saronno decidesse di procrastinare ulteriormente la definizione dell'utilizzazione dell'area e/o dovesse decidere di realizzare altre attrezzature sportive affatto diverse, e che potrebbero necessitare di somme ad integrazione di quanto qui pattuito, l'Attuatore 1 verserà l'importo calcolato corrispondentemente al globale impegno prestazionale di cui sopra, sommato il contributo aggiuntivo e dedotte le spese sostenute per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria che, necessariamente, l'Attuatore stesso dovrà realizzare, il tutto entro mesi 12 dalla decisione del Comune di Saronno; in questo ultimo caso, con il versamento in numerario dell'importo calcolato, l'Attuatore sarà contestualmente svincolato dagli impegni prestazionali qui assunti.

Le opere dovranno essere concluse e collaudate entro i termini definiti nella fase di progettazione esecutiva, nel caso del punto a), comunque entro 36 mesi dalla decisione del Comune di Saronno

Il collaudo avverrà con le modalità espresse al successivo articolo 11.

Nelle fatture da presentarsi da parte degli Attuatori ai fini della regolarizzazione contabile delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, non potranno essere indicati importi, comprensivi di IVA, superiori a quanto dovuto a titolo di corresponsione d'oneri di urbanizzazione secondaria.

Art. 9 – Contributo aggiuntivo per opere secondarie

In relazione alla possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di prevedere un diverso utilizzo dell'area a scopi sportivi, così come riportato al precedente articolo, l'Attuatore 1 riconosce al Comune di Saronno un contributo integrativo degli oneri di urbanizzazione tabellari così come prefigurato e corrispondente alla somma forfettaria di € 300.000,00 , contributo aggiuntivo specialmente destinato all'esecuzione delle attrezzature di uso pubblico che saranno definite nei modi e nei tempi di cui al precedente articolo 8.

Art. 10 - Controllo sulla progettazione e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri

I progetti esecutivi, di cui ai precedenti articoli 7, 8, saranno oggetto di verifica a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la preventiva verifica e accettazione della campionatura inerente i materiali previsti nelle opere da realizzare. Il controllo sull'esecuzione dei lavori, sarà effettuato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante la nomina di un collaudatore in corso d'opera, eventualmente anche professionista esterno al personale dipendente dall'Ente, con oneri a carico degli Attuatori. Il Comune si impegna a nominare il collaudatore ed a notificarne tempestivamente agli Attuatori il nominativo.

Il collaudatore incaricato potrà avvalersi di altre figure di supporto o assistenti, senza per questo avere facoltà di maggiori pretese in relazione ai compensi esigibili per la sua prestazione professionale.

Nell'eventualità fosse necessario, il ricorso ad altre figure professionali e/o specialisti diversi dal collaudatore nominato dovrà preventivamente essere oggetto di accordo tra le parti.

L'Amministrazione Comunale di Saronno si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere, di cui agli articoli 7, 8, in sostituzione degli Attuatori, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente e l'Amministrazione Comunale li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

Articolo 11 – Collaudo e manutenzione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne ed esterne al Piano Attuativo, dovrà avvenire in conformità ai progetti esecutivi assentiti, nel rispetto dei termini indicati all'articolo 4, 7 e 8.

Dell'avvenuta ultimazione di dette opere gli Attuatori daranno immediata notizia, in modo formale e per iscritto, al Comune, il quale disporrà la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-contabile dell'opera dichiarata ultimata. Le operazioni di collaudo dovranno essere concluse entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori; trascorso detto termine senza che il collaudatore abbia emesso certificato, previa successiva messa in mora da parte dell'Attuatore per un ulteriore periodo di 30 (trenta) giorni, l'obbligazione relativa all'opera ultimata salvo che il ritardo dipenda da esigenze connesse ad interventi prescritti per rendere le opere collaudabili, perfettamente conformi ai progetti ed utilizzabili s'intenderà adempiuta ed i titoli delle relative garanzie saranno restituiti agli Attuatori.

Il costo delle operazioni ritenute necessarie all'emissione del regolare certificato di collaudo è posto a carico degli Attuatori che si impegnano, sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore al fine di rendere le opere realizzate conformi agli elaborati di cui sopra e in ogni modo perfettamente utilizzabili. Gli oneri professionali connessi sono da intendersi già compresi tra i compensi dovuti per il collaudo in corso d'opera.

Non appena positivamente concluso il collaudo, gli Attuatori si impegnano a trasferire al Comune il possesso delle aree e delle opere sulle stesse eseguite; di detto trasferimento sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle opere realizzate.

Lo svincolo delle garanzie finanziarie avverrà successivamente alla redazione ed alla sottoscrizione dell'atto di identificazione catastale delle aree in cessione.

Articolo 12 - Contributo relativo al costo di costruzione

Gli Attuatori si impegnano per loro e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a versare la quota di contributo commisurata al costo di costruzione che verrà determinata all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, nei tempi e con le modalità previste dalle vigenti determinazioni regionali e locali.

Articolo 13 - Garanzie finanziarie

Il Comune dà atto che gli Attuatori a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, che si intendono assunti in via solidale anche dagli aventi causa hanno depositato:

la somma di euro. (.....) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comprensiva del contributo aggiuntivo di cui all'articolo 9.

in denaro contante o in titoli di stato o con lettera fideiussoria di istituto di Credito o Assicurativo) pari al 100% degli impegni assunti per la realizzazione delle opere agli articoli 7, 8 e 9 della presente convenzione, oltre a IVA nell'aliquota corrente al momento della stipula del presente atto, hanno consegnato le polizze fideiussorie emesse da numero emessa il

Gli Attuatori riconoscono che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo articolo 18.

Il Comune di Saronno acconsente che la garanzia finanziaria potrà essere ridotta a fronte dei collaudi di ciascun sub-comparti (1 e/o 2)

Articolo 14 - Altre spese

Gli Attuatori riconoscono che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi, non sono comprensivi di ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, che saranno a carico degli Attuatori.

Articolo 15 - Validità

La validità della presente convenzione è di anni 10 (dieci) dalla stipula, fermo restando che l'edificazione avverrà nel rispetto delle vigenti norme.

Articolo 16 - Trasferimento aree soggette al presente atto

Gli Attuatori si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale delle aree soggette al presente accordo, a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dai presenti accordi, che dovranno essere debitamente trascritti.

Articolo 17 - Norme particolari

1- Gli Attuatori si riservano il diritto di utilizzare parte delle aree in sottosuolo, previste in cessione gratuita al Comune di Saronno e indicativamente prefigurate come camminamenti e/o parcheggi pubblici in soprassuolo al fine di realizzare autorimesse, vie di corsa, portici, locali tecnici, griglie d'areazione per prevenzione incendi, etc. per una superficie massima di mq. 2000,00. A fronte di ciò nel momento in cui gli Attuatori provvederanno a richiedere al Comune di Saronno in tutto o in parte tale superficie dovranno versare l'importo di €. 45,00 al mq.

Per l'individuazione planimetrica dell'eventuale posizionamento delle aree in diritto di superficie in sottosuolo si fa riferimento alla tav. 16.

La manutenzione straordinaria della parte superficiaria di dette aree rimarrà a carico degli Attuatori

2- Il Lotto di proprietà dell'Attuatore 2 ha già utilizzato parzialmente la capacità edificatoria assegnata nella presente Convenzione e, pertanto potrà:

a- demolire gli edifici esistenti e ricostruire nuovi edifici, anche sullo stesso sedime anche nelle stesse posizioni, utilizzando la capacità edificatoria stabilita nella presente Convenzione; le nuove edificazioni potranno avere altezze di 3 piani fuori terra;

b- potrà utilizzare la residua capacità sopralzando l'edificio esistente su via Sampietro (limitandosi comunque ai 3 piani fuori terra) e/o ampliando lo stesso; si dà atto che potrà essere edificata la nuova costruzione e/o ampliato l'esistente anche sui confini Nord e Nord Est della proprietà dell'Attuatore 2, in corrispondenza della proprietà fondiaria ceduta e divenuta pubblica

3 - La perimetrazione dei Lotti 1 e 2, a scelta dell'Attuatore 1, potrà essere individuata previo realizzazione di recinzione di tipo "trasparente" e come indicato nell'allegate norme di piano e/o norme tecniche e dovrà essere autorizzata mediante apposito titolo abilitativo. Sulle parti pubbliche a confine con i Lotti 1 e 2 potranno essere realizzati nr 2 passaggi pedonali per singolo lotto. Eventuali ulteriori accessi dovranno essere autorizzati dal Comune di Saronno

4- Agli Attuatori o loro aventi causa è anticipatamente riconosciuta la possibilità di installare pozzi ed impianti dedicati alla produzione di energia geotermica anche eventualmente occupando il sottosuolo di aree assoggettate all'uso pubblico e/o ceduto al patrimonio pubblico. L'occupazione dovrà tuttavia avvenire in prossimità dei lotti utilizzati per l'edificazione privata e previa specifica richiesta fatta al Comune di Saronno poi normata con apposita scrittura privata che stabilisca posizionamento e modalità di gestione e manutenzione dei suddetti pozzi ed impianti, il tutto al fine di non inficiare il perfetto utilizzo del soprassuolo da parte della pubblica utenza.

Articolo 18- Sanzioni

In caso di inadempienza delle norme espresse agli articoli 4, 7, 8 nel presente atto, salvo comprovate cause di forza maggiore, l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare all'Attuatore una penale di euro 100,00 (cento virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini indicati per l'esecuzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli Attuatori riconoscono che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'incameramento della cauzione, indicata all'articolo 13 della presente Convenzione, nelle casse comunali a titolo di penale e la sospensione dell'efficacia dell'autorizzazione al Piano Attuativo: in tale evenienza risulterà altresì sospesa l'efficacia delle concessioni edilizie in corso e risulterà impedito il rilascio di altri permessi di costruire oltre al pagamento della sopra citata penale.

L'autorizzazione al Piano Attuativo riacquisterà efficacia solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere, ovvero nel caso che il Comune vi abbia già provveduto d'ufficio, con il rimborso al Comune medesimo delle spese sostenute e con la prestazione di una nuova garanzia finanziaria.

Articolo 19 - Clausola generale

Per quanto non espressamente disciplinato nella presente Convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge.

Ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, articolo n.18 si allega a quest'atto sotto la lettera "A", dispensandomi i comparenti dal darne lettura, la copia conforme a modello digitale del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Saronno il, pratica n.

Le parti dichiarano che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici che qui interessano.

Tutte le aree in cessione descritte sono cedute libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie, che possono essere pregiudizievoli per il Comune.

Articolo 20 - Clausola compromissoria

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa al competente Foro di Busto Arsizio.

Articolo 21 - Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché i previsti stipulanti atti di cessione gratuita delle aree, si convengono a totale carico degli Attuatori, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla Legge.

Articolo 22 – Normativa di riferimento

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle Leggi e ai regolamenti in vigore ed in particolare alla legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni nonché alla Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i..

Richiesto io Notaio ricevo quest'atto da me letto ai comparenti che l'approvano e si sottoscrive alle ore Quest'atto è scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e in parte completato a mano da me Notaio su pagine difogli fin qui.