

CONVENZIONE URBANISTICA
S.U.A.P. ex art. 8 D.P.R. 160/2010, art. 97 l.r. 12/2005
“UNEF S.R.L.- ALBERTI UMBERTO S.R.L.”

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, addì _____ del mese di _____, Avanti al sottoscritto Ufficiale rogante _____, notaio, iscritto presso il Collegio Notarile di _____,

Si sono costituiti da una parte:

- Alberti Umberto, nato a SARONNO (VA) il 21/11/1946, C.F. LBRMRT46S21I441Y e Peverelli Franca, nata a Misinto il 4 Luglio 1949, C.F. PVRFNC49L44F247V i quali dichiarano di intervenire nel presente atto in qualità di Legali rappresentanti, della società UNEF S.r.l., con sede in SARONNO (VA), via Gorizia, n.37, capitale sociale € 50.000,00 (Euro CINQUANTAMILA/00), iscritta presso la CCIAA di VARESE, REA n. VA-269455, codice fiscale e partita I.V.A. 02587400124, come risulta dal CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI VARESE che in copia conforme si allega sotto la lettera “_A_” per farne parte integrante;

in seguito del presente atto denominata semplicemente “Attuatrice”;

e dall'altra parte:

- _____, nato a _____ (____) il _____, C.F. _____, il quale dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di _____ pro tempore dell'_____ del Comune di Saronno, con sede in Saronno (VA), P.zza Repubblica 7, ove è domiciliato per la carica, codice fiscale e partita I.V.A. _____, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune di Saronno, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs n. 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lett. c) del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco in data _____, prot. n. _____, ai sensi dell'art. 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, detto provvedimento in copia conforme al presente atto si allega sotto la lettera “_B_” per farne parte integrante;

PREMESSO CHE

1. L'Attuatrice è proprietaria degli immobili così censiti:

- A) Catasto fabbricati – Comune di Saronno: SEZ SA, fg. 21 mappale n. 173 Sub.1, piani T-1-S1, categoria D/7 rendita catastale Euro 19.524,00;
- B) Catasto fabbricati – Comune di Saronno: SEZ SA, fg. 21 mappale n. 174, categoria D/1, rendita catastale Euro 135,00 (cabina elettrica)
Coerenze in corpo dei mappali 173 sub. 1 e 174 del catasto fabbricati: a nord mappale 135; ad est mappali 142 e 33; a sud altra immobiliare al mappale 173 Sub. 5; ad ovest mappale 6747 fg. 9 del Comune di Origgio e mappale 25 Fg. 21 del Comune di Saronno

2. Tali immobili pervennero:

- Quanto al mapp. 173, fg. 21, Sez. SA, Comune di Saronno, con atto Dott. Achille Cornelio, Notaio in Como, in data 27 dicembre 2007, N. 68.102 di repertorio, N. 31.963 di raccolta; registrato a Como il 8 gennaio 2008 al N. 304 serie 1/T;
- Quanto al mapp. 174, fg. 21, Sez. SA, Comune di Saronno, con atto Dott. Achille Cornelio, Notaio in Como, in data 27 dicembre 2007, N. 68.102 di repertorio, N. 31.963 di raccolta; registrato a Como in data 8 gennaio 2008 al N. 304 serie 1/T;
- Gli immobili di cui sopra vennero intestati alla “ALBERTI UMBERTO & C. snc” che successivamente si è trasformata in SRL sotto la denominazione “ALBERTI UMBERTO S.R.L.” (trascrizione del 29 dicembre 2010 ai nn. 160546/95551) e che a seguito di scissione parziale della stessa “ALBERTI UMBERTO S.R.L.” gli stessi sono

confluiti nella società "UNEF S.R.L. (trascrizione del 25 ottobre 2016 ai nn. 120794/76661);

3. L'Attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità di detti immobili e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, la quale la vincolerà sino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte delle Amministrazioni comunali;
4. Il previgente Piano di Governo del Territorio del Comune di Saronno, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 15/06/2013, ricomprende il terreno di cui sopra in "*Aree con funzioni non residenziali – art. 30 NdP PdR, schede n. 7,8 e 9*";
5. In data 30/07/2019 n. prot. 25281 e successivamente integrata in data 17/01/2020, prot. n. 1795, 25/03/2020 prot. n. 9773, 30/06/2020 prot. n. 17008, 15/07/2020 prot. n. 18742, 16/07/2020 prot. n. 18924, 20/07/2020 prot. n. 19236, 11/09/2020 prot. n. 23781, 24/05/2021 prot. n. 15852, 04/08/2021 prot. n. 23092, 21/09/2021 prot. n. 27122 e in data, 18/10/2021 prot. n. 30228, l'Attuatrice in qualità di proprietaria degli immobili e la società Alberti Umberto S.r.l., in qualità di locataria, hanno presentato istanza di attivazione della procedura "SUAP" di approvazione del progetto di ampliamento dell'attività produttiva esistente sul territorio di Saronno (via Gorizia 37) e di Origgio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 97 della legge regionale n. 12/2005 e dell'art. 8, del D.P.R. n. 160/2010, comportante variante ai vigenti P.G.T., rispettivamente al Comune di Origgio e di Saronno;
6. Il progetto sopra indicato comportava variante al P.G.T. di Saronno relativamente alla modifica delle modalità di attuazione della Scheda d'Ambito 8 della Normativa di Piano del Piano delle Regole, il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato "*Rv – Relazione illustrativa della variante urbanistica SUAP*";
7. Con deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Saronno n. 112 del 28/07/2020 avente a oggetto: "*Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per ampliamento attività produttiva esistente (art. 8 D.P.R. 160/2010) in via Gorizia. Avvio del procedimento ed individuazione di Autorità Procedente, Autorità Competente e Soggetti interessati*" il Comune di Saronno ha dato avvio al procedimento di recepimento nel PGT delle varianti Urbanistiche correlate al progetto di ampliamento;
8. Il progetto SUAP, in variante agli atti di P.G.T., è stato sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica che si è conclusa con Decreto di non assoggettabilità prot. n. 2702 del 28/01/2021 per il Comune di Saronno;
9. Il progetto SUAP, in variante agli atti dei P.G.T.:
 - Non è soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42;
 - Non risulta compreso, neanche parzialmente, nel perimetro di parchi o riserve naturali istituiti con Legge Nazionale o Regionale;
 - Non riguarda parti del territorio con carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;
 - Si compone dei seguenti elaborati depositati presso il Comune di Saronno, anche se non materialmente allegati alla presente Convenzione, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:
 - RV Variante urbanistica - Relazione di variante;
 - RP Verifica di assoggettabilità VAS – Rapporto preliminare VAS;
 - Relazione Geologica_____;
 - Studio sull'invarianza idraulica _____;
 - Studio sull'impatto acustico
 - Tav.1 Calcoli Planivolumetrici
 - Tav.2 Superficie Fondiaria
 - Relazione Tecnica_____

Oltre alle seguenti integrazioni richieste dal Comune di Saronno e più precisamente:

- Atto unilaterale d'obbligo art. 97 comma 5-bis (L.R. 12/2005)
- Convenzione registrata e trascritta con i confinanti per la costruzione a confine
- Tav. 3 area con funzioni non residenziali
- Tav. 3a estratto mappa-PGT sovrapposizione
- Tav. 4 verifica SL
- Tav. 4a SL stato di fatto
- Tav. 4b determinazione SL pre e post intervento
- Tav. 4c SL in progetto-per determinazione importo oneri
- Tav. 5 definizione parcheggi (con indicazione confine tra i Comuni di Saronno e Origgio)
- Tav. 5b disposizione parcheggi
- Tav. 6 verifica drenante (con indicazione corridoi transito automezzi in asfalto impermeabile)
- Tav. 7a piano interrato
- Tav. 7b piano terra
- Tav. 7c piano primo e ammezzato
- Tav. 8 sistemazione esterna con previsione di barriera mitigatrice
- Tav. 9a prospetto est
- Tav. 9b prospetto nord
- Tav. 9c prospetto sud
- Tav. 10a sezione AA e BB
- Tav. 10b sezione CC
- Tav. 11 planimetria distanze
- Tav. 12 verifica superamento barriere architettoniche
- Tav. 13 schema fognatura e particolari costruttivi ai fini anche di adeguamento a quanto prescritto nella relazione di invarianza idraulica, smaltimento reflui e recupero acque meteoriche.
- Progetto impianto elettrico
- Schema distribuzione impianto elettrico
- Schema impianto riscaldamento
- Modulistica soggetti coinvolti
- Relazione tecnica di asseverazione
- Scheda impatto paesistico e relativa documentazione fotografica
- Valutazione conformità del progetto da parte del Comando provinciale del Vigili del Fuoco (pareri e autocertificazione asseverata da tecnico abilitato)
- Documentazione prescritta dalla normativa vigente in materia di efficienza energetica (relazione tecnica ai sensi della Ex L.10/91 e s.m.i.v. a firma tecnico abilitato.
- Verifica art.4 comma 1 ter del D.P.R. 380/01 (progetto e relativi allegati a firma tecnico abilitato.
- Relazione verifica in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- Conferma allaccio alla fognatura esistente.
- Verifica puntuale del rispetto di quanto indicato nel parere ATS Insubria alla verifica di assoggettabilità Vas (recupero acque meteoriche prima di immissione pozzi perdenti).

12. Detto progetto SUAP, in variante agli atti del P.G.T. di Saronno, è stato positivamente valutato dalle Conferenze di Servizi ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i.; il verbale della Conferenza di Servizi del _____, prot. n. _____ è stato depositato presso la Segreteria comunale di Saronno, pubblicato all'Albo Pretorio on-line dal _____ al _____ e pubblicato sul periodico a diffusione locale _____ in data _____ in esecuzione

della procedura di cui all'art. 97 della legge regionale n. 12 , 11 marzo 2005 ed è stato definitivamente approvato con deliberazione di C.C. ____ del _____;

13. La citata variante al P.G.T. di Saronno ovvero l'incremento della Slp all'interno del comparto del SUAP Unef S.r.l.- Alberti Umberto S.r.l. in "Aree con funzioni non residenziali - art. 30 NdP PdR, schede n. 7,8 e 9", così come disposto dalla variata Scheda d'Ambito 8 della Norma di Piano delle Regole ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale la realizzazione di interventi edilizi di nuova realizzazione (PdC convenzionato) è subordinata alla sottoscrizione di un preventivo atto convenzionale che disciplini gli interventi edilizi e i rapporti tra le Parti anche in tema di monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute e in tema di asservimenti aree per parcheggi e di prestazioni da pagare e/o dare

TUTTO CIO' PREMESSO SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 – Obbligo generale

- 1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
1.2 L'Attuatrice si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante e irrevocabile fino a completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato da appositi atti deliberativi da parte del Comune di Saronno ai sensi della presente convenzione.

Art. 2 – Disposizioni preliminari

- 2.1 Il progetto SUAP da realizzarsi sull'area di cui al Catasto fabbricati di Saronno: Sez. Sa Fg. 21 mapp. 173 sub. 1 e mapp. 174; così come identificate negli elaborati di progetto, prevede l'incremento della S.L.P. di mq. 1.080,00, nel fabbricato ricadente nel territorio di Saronno; la presente convenzione ha per oggetto la disciplina degli interventi edilizi dei rapporti tra le Parti necessari ai fini del rispetto di quanto disposto da dalla Scheda d'Ambito 8 della Norma di Piano del Piano delle Regole per il SUAP per il Comune di Saronno; al tal fine l'Attuatrice si impegna ad una corretta e fedele attuazione di quanto pattuito nel presente atto.
2.2 La realizzazione del progetto SUAP avverrà in conformità al progetto presentato dall'Attuatrice al Comune di Saronno in data 30 Luglio 2019, prot. n. 25281 e successive integrazioni.
2.3 A tal fine, l'Attuatrice si obbliga per se e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatrice con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali e diverse o contrarie clausole di vendita le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune di Saronno e non sono opponibili alle richieste di questo ultimo.
2.4 La sottoscrizione della convenzione costituisce piena quiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune di Saronno allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

Art. 3 – Termini per gli interventi

- 3.1 Le opere oggetto della proposta progettuale presentata dalle società Unef S.r.l. e Alberti Umberto S.r.l. in data 30 Luglio 2019 prot. n. 25281 e successive integrazioni, per il Comune di Saronno, così come previsto dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data _____ ed allegato alle delibere di CC per l'approvazione definitiva della variante urbanistica SUAP di Saronno n. ____ del _____, devono essere iniziate entro nove mesi dalla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di avvenuta approvazione delle varianti urbanistiche.
3.2 Decorso il predetto termine senza che sia stato dato avvio ai relativi lavori i Sindaci dichiarano l'intervenuta scadenza del progetto ad ogni effetto compreso quello delle varianti urbanistiche.

Art. 4 – Opere di urbanizzazione primaria

4.1 Le potenzialità delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona in cui si trova inserito il comparto di SUAP Unef S.r.l. – Alberti Umberto S.r.l. sono sufficienti a soddisfare i fabbisogni generati dalle costruzioni previste dalla proposta progettuale presentata dall'Attuatrice.

4.2 Ogni maggior richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dell'Attuatrice o degli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune di Saronno

Art. 5 – Opere di urbanizzazione secondaria

5.1 Il vigente P.G.T di Saronno non prevede specificatamente per il comparto di SUAP la realizzazione di opere di urbanizzazione:

5.2 L'Attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi

Art. 6 – Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici

6.1 Ai sensi del vigente P.G.T. di Saronno, (SCHEDE D'AMBITO N. 8) non è prevista la cessione e/o la monetizzazione di aree per attrezzature e servizi pubblici che, quindi, non competono alla porzione del comparto di SUAP Unef S.r.l. – Alberti Umberto S.r.l.

Art. 7 – Contributo straordinario per incremento di valore delle aree conseguente alle varianti urbanistiche

7.1 In relazione alla variante urbanistica connessa al SUAP Unef S.r.l. – Alberti Umberto S.r.l. e nel perseguimento dell'interesse pubblico e ad integrazione delle prestazioni descritte nei precedenti articoli l'Attuatrice si obbliga a riconoscere e a versare all'atto della stipula della presente convenzione al Comune di Saronno un contributo straordinario derivante dalla valutazione del maggior valore delle aree a seguito della intervenuta variante urbanistica. Il contributo straordinario è riferito alla maggior capacità edificatoria concessa sull'area ricadente sul territorio di Saronno conseguente all'approvazione della variante urbanistica, rispetto al valore determinato con la precedente destinazione e capacità edificatoria.

7.2 Tale valore è erogato dall'Attuatrice al Comune di Saronno sotto forma di contributo straordinario ed è pari a Euro 40.000,00 (Euro QUARANTAMILA)

7.3 Detti contributi sono stati versati alla Tesoreria del Comune di Saronno in data _____ con _____, giusta ricevuta _____.

Art. 8 - Realizzazione degli interventi

8.1 Dopo la sottoscrizione della presente convenzione l'Attuatrice può ottenere il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli articoli 43,44 e 48 della legge regionale n. 12/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, ovvero negli altri casi al momento del rilascio del permesso di costruire.

8.2 Il permesso di costruire acquista efficacia a far data dal rilascio del provvedimento unico (provvedimento conclusivo del procedimento di SUAP)

Art.9

9.1 In relazione alle previsioni dell'art. 4 comma 11 e della scheda n.89 delle NdP del Piano delle Regole del Comune di Saronno, ovvero alla necessità, in caso di aumento della SLP e/o di nuove costruzioni, di prevedere la seguente dotazione di parcheggi:

quota di cui alla L. 122/89, mq. $4045 \times 3/10 =$ mq. 1.213,50

quota aggiuntiva pari al 20% della nuova SL, $1.501,75 \times 20\% =$ mq. 300,35

ulteriore dotazione rispetto alle precedenti obbligazioni assunte con altre pratiche edilizie pari al fabbisogno calcolato in mq. 298,87, l'intervento edilizio correlato al progetto in questione comporta un reperimento di aree a parcheggio per il totale di mq. 1.812,82.

Il progetto presentato prevede la realizzazione di mq. 1.713,25 determinando la carenza di mq. 99,75 che in parziale variante al vigente PGT l'attuatrice monetizza al Comune, contestualmente al presente atto, la cifra di Euro 8.961,30 (mq. 99,57 x Euro/mq. 90,00)

9.2 L'Attuatrice, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 66, comma 1, della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., costituisce vincolo di pertinenzialità dei posti auto realizzati sull'area in Comune di Origgio, identificata al Catasto terreni di Origgio al Fg. 9 mapp. 6747 e meglio rappresentata in tinta "verde" nella planimetria n. 2 del progetto presentato al Comune di Origgio e che allegata al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso, alle unità immobiliari oggetto del progetto presentato in data 17 Gennaio 2020, prot. n.1795 e successive integrazioni al Comune di Saronno il quale rilascerà il titolo abilitativo dopo la sottoscrizione della presente Convenzione.

Art. 10 – Certificato di destinazione urbanistica

10.1 Ai sensi e per gli effetti della normativa edilizia urbanistica vigente le Parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Saronno in data _____. Detto certificato, in originale al presente atto si allega sotto le lettera "___" per farne parte integrante dispensandomi i componenti da darne lettura.

Art. 11 . Controversie

11.1 La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Milano.

Art. 12 – Spese e tasse

12.1 Tutte le spese e competenze di rogito, le imposte e tasse, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione della presente Convenzione, nonché ogni spesa riguardante la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, saranno a totale carico dell'Attuatrice.

Art. 13 – Trascrizioni

13.1 L'Attuatrice rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

13.2 L'Attuatrice autorizza il signor Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti esonerandolo da ogni responsabilità.

Ne da lettura alle Parti, che lo confermano e meco sottoscrivono dopo aver rinunciato espressamente alla lettura degli allegati per avere in precedenza preso cognizione.

La presente convenzione è la precisa e completa e fedele espressione della volontà delle Parti e si compone di n. _____ facciate a righe n. _____ di quest'ultima.

L'ATTUATRICE

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE DI SARONNO

IL NOTAIO ROGANTE