



Città di Saronno

Provincia di Varese

BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO SITO IN SARONNO VIA GIUSEPPE FRUA N°19/21.

Il giorno del mese di dell'anno avanti
a me, notaio in
nato a il e residente a in via
..... nella mia qualità di sono personalmente
comparsi i Sigg.ri:

a) Sig. nato a residente a
..... in via il quale interviene nella sua
qualità di in esecuzione della Deliberazione Consiliare n.
del di seguito per brevità denominato "Comune";

b) Sig.ra Tenconi Maria Teresa, nata a Turate (Co) il 23 Settembre 1939 e residente a Saronno (Va) Via Baracca n°10 (codice fiscale: TNCMTR39P63L470F) la quale interviene nella sua qualità di Proprietaria, di seguito per brevità denominata Attuatore.

Sig.ra Tettamanzi Lorella, nata a Saronno (Va) il 9 Settembre 1962 e residente a Saronno (Va) Via Roma n°67 (codice fiscale: TTTLLL62P49I441J), la quale interviene nella sua qualità di Proprietaria, di seguito per brevità denominata Attuatore.

Sig.ra Tettamanzi Daniela, nata a Saronno (Va) l' 11 Aprile 1967 e residente a Saronno (Va) Via Frua n°7/A (codice fiscale: TTTDNL67D51I441G), la quale interviene nella sua qualità di Proprietaria, di seguito per brevità denominata Attuatore.

Sig. Tettamanzi Roberto, nato a Saronno (Va) il 9 Luglio 1959 e residente a Saronno (Va), Via Bergamo n°30/C (codice fiscale: TTTRRT59L09I441D), il quale interviene nella sua qualità di Proprietario, di seguito per brevità denominata Attuatore.

PREMESSO

- che i Sig. Tenconi Maria Teresa, Tettamanzi Lorella, Tettamanzi Daniela e Tettamanzi Roberto, sono proprietari dell'area sita nel Comune di Saronno, contraddistinta al Catasto Terreni di Varese al Fg. 6 Sez. SA, nel modo seguente:

Tenconi Maria Teresa – Tettamanzi Lorella e Tettamanzi Daniela

Fog	6	mapp. n.	49	Sub. 2	R.D.L.	R.A.L.
Fog	6	mapp. n.	51	Sub. 7	R.D.L.	R.A.L.
Fog	6	mapp. n.	281	are	R.D.L.	R.A.L.
Fog	6	mapp. n.	49	Are	R.D.L.	R.A.L.

Tettamanzi Roberto

Fog	6	mapp. n.	49	Sub.7	R.D.L.	R.A.L.
Fog	6	mapp. n.	48	Sub.1-2-3	R.D.L.	R.A.L.
Fog	6	mapp. n.	50	Sub.1	R.D.L.	R.A.L.
Fog	6	mapp. n.	280	are	R.D.L.	R.A.L.

della superficie reale complessiva di mq. 910,33 inclusa nel perimetro del Piano Attuativo denominato FRUA 19/21;

2. che la suddetta area sopra indicata, nel vigente PGT del Comune di Saronno approvato, ai sensi dell'art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con Delibera di CC n. 27 del 15/06/2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41 – serie avvisi e concorsi – del 9/10/2013 e successive Varianti allo Stesso, ricade nella zona Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina, con i seguenti parametri urbanistici:

PGT VIGENTE:

- Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina art. 17 e scheda d'ambito n.3 delle Norme di Piano delle Regole
 - IC 40% o esistente
 - If 0.40mq/mq o esistente
 - Altezza massima mt.25 H
 - Norme particolari: edifici non residenziali SL incrementata del 50%
3. che l'Attuatore dell'area in oggetto ha presentato, per il sedime suddetto, progetto di Piano di Attuativo in data 3 Dicembre 2019 prot. 39103 del 3/12/2019 integrazioni del 06/10/2020 prot. 26197, del 19/12/2020 prot. 41313, del 26/04/2021 prot. 12766, del 28/02/2021 prot. 22604;
4. che con deliberazione di n. del.....è stato adottato il Piano di cui trattasi;
5. che detto Piano Attuativo è stato approvato con deliberazione n. del....., e con il medesimo atto è stato approvato lo schema della presente convenzione.
6. che l'area oggetto di Piano Attuativo non è sottoposta a vincoli ai sensi della L. 1497/39 e dell'art. 1, della legge 08.08.1985 n. 431, come ripresi nel Codice dei beni culturali e del paesaggio – D. Lgs. 42/2004;
9. che il progetto di Piano Attuativo, redatto dall'Architetto Antonio Mazzola, con Studio in Rovellasca (Co) Via Monte Grappa 49 e Geom. Raffaella Guerriero con Studio in Saronno (Va) Via Giuditta Pasta n°4, per conto degli Attuatori, è composto dai seguenti elaborati:
1. Tav.1: Estratto mappa - PGT -Piano dei Servizi - individuazione dei vincoli - sensibilità paesaggistica - Fattibilità geologica;
 2. Tav. 2: Volumetria Esistente;
 3. Tav.3: Verifica Indici Urbanistici;
 4. Tav.4: Schema Reti Tecnologiche;
 5. Tav.5: Planimetria generale - Sezioni AA-BB-CC Stato di fatto;
 6. Tav.5A: Planimetria generale - Sezioni AA-BB-CC Comparazione;
 7. Tav.6: Planimetria generale - Sezioni AA-BB-CC Stato modificato;
 8. Tav.7: Piante e Prospetti Progetto;
 9. Tav.8: Fotoinserimenti;
 10. Tav.9: Planimetria Area cessione - Sezioni e particolari costruttivi;
 11. Tav.10: Verifica art.3.4.13 R.L.I;
 12. Relazione Tecnica;
 13. Computo metrico estimativo realizzazione marciapiede;
 14. Schema di convenzione

10. che il progetto di P.A. prevede:

Superficie complessiva del P.A. (St)	mq. 910,33
Superficie Standard da monetizzare	mq. 481,29
S.L. complessiva di progetto	mq.1.008,57
così ripartita:	
per destinazione residenziale	mq.1.008,57
per destinazione non residenziale	mq.
Superficie coperta	mq. 364,36
Superficie drenante	mq. 284,82

21047 Saronno (Va) – Piazza della Repubblica 7 – Tel. 0296710 1

11. che il P.A. sopra illustrato risulta conforme alle prescrizioni della vigente normativa in materia di pianificazione attuativa;
12. che il Piano Attuativo risulta conforme:
alle previsioni del PGT vigente, al Regolamento Edilizio; al Regolamento d' Igiene;
13. che la procedura di approvazione del P.A. cui si riferisce la presente convenzione è quella indicata dall'art. 14 della L.R. 12/2005
14. che il testo della convenzione, approvato con deliberazione di 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;
15. 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;
16. 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 se e loro aventi causa a qualsiasi titolo:

Art. 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.

Art. 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 9 delle premesse, con le caratteristiche, i tempi ed alle condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di 3.025,71 mc per destinazione residenziale

Anche ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 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 slp 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.

Art. 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 7 (sette) dalla data di stipulazione della presente convenzione; In fase di rilascio del Permesso di Costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, le quantità e le verifiche saranno più precise e rappresenteranno il progetto definitivo e potranno variare nel limite e nel rispetto degli indici generali sopracitati e delle norme del PGT vigente.

Art. 4 - Cessione aree per urbanizzazione

Gli Attuatori in conformità al disposto del quinto comma, art 28 L. 1150 del 17.08.1942 e sue modifiche, così come recepito all'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., cedono alla stipulazione del presente atto, gratuitamente al Comune di Saronno l'area destinata alla realizzazione e al completamento delle opere di urbanizzazione interessanti il Piano Attuativo stesso, quali individuate nella tavola n. 9 per una superficie complessiva di mq. 50,65 da destinare a marciapiede. In tali aree, identificate catastalmente al foglio sezione mapp. saranno realizzate le opere di urbanizzazione a carico degli Attuatori descritte nella tavola n. 9 con le modalità indicate all'art. 6,7.

La consegna definitiva al Comune delle aree sopra descritte, avverrà a richiesta del Comune medesimo, entro 36 mesi dall'inizio dei lavori, entro tale termine le opere di urbanizzazione dovranno essere concluse e collaudate con le modalità stabilite ai successivi art. 8 e 9. I lavori dovranno comunque avere inizio entro 12 mesi dalla stipula del presente atto.

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.

Le aree predette non risultano autonomamente identificate nelle mappe Catastali del Comune interessato: le Parti, quindi, si impegnano reciprocamente fin da ora a stipulare l'atto o gli atti di identificazione catastale eventualmente necessari alla corretta trascrizione e/o volturazione in capo al Comune di Saronno delle aree e delle opere sopra descritte, successivamente al collaudo delle opere stesse e nei tempi e modi di cui al successivo articolo 8. Le eventuali spese tecniche o notarili per l'esatta identificazione catastale di cui sopra sono da intendersi a carico degli Attuatori.

Art.5 - Monetizzazione di aree per soddisfacimento standard urbanistici

Preso atto che gli Attuatori rilevano che la superficie minima da destinare a standard prevista dalla normativa vigente è pari a 439,54 mq. e rilevata l'impossibilità di reperire idonee aree per coprire integralmente tale fabbisogno;

Vista la deliberazione C.C. n 43 del 30/06/2008 e l'art. 46 della L.R. 12/2005 gli Attuatori corrispondono contestualmente al presente atto la somma di €. 43.316,10 (pari a 90 €/mq x mq per la ZONA 2) a titolo di monetizzazione della mancata cessione di aree per standard (Mq. 481,29 x €. 90,00 = €. 43.316,10)

Art.6 - Oneri ed opere di urbanizzazione primaria

Gli Attuatori si impegnano a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria sull' area ceduta per tale scopo di cui all'art. 4 . Il costo presunto di dette opere, come da preventivo redatto in base al Listino Prezzi LL.PP. della Regione Lombardia anno 2021 con lo sconto del 10% (dieci per cento) e per i prezzi non contemplati in base al Listino prezzi Opere Edili della Camera di Commercio Milano vigente con sconto del 15% (quindici per cento), è così stimato:

opere marciapiede e varie	€. 6.450,70
TOTALE	€. 6.450,70

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dagli Attuatori per il rilascio del permesso di costruire o Scia in alternativa al PDC, relativi all'intervento previsto nel presente piano, sono stati determinati preventivamente, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04/04/2011 -, -, in €. 31.769,95, come di seguito specificato:

residenza (vol.) Mc. 3.025,71 x 10,50 €/mc = €. 31.769,95

Tutte le opere previste saranno realizzate solidalmente a cura e spese dagli Attuatori, anche se in misura eccedente l'importo degli oneri dovuti per urbanizzazioni primarie e , anche in relazione alle possibili variazioni di utilizzo cubatura.

In sede di collaudo verranno verificate le congruenze fra le opere di progetto e quelle effettivamente edificate..

Nel caso durante l'esecuzione dei lavori si manifestasse l'opportunità di non realizzare parte delle opere oggetto di convenzionamento o particolari lavorazioni, le medesime parti potranno concordare l'esecuzione di opere alternative, connesse all'attuazione del Piano.

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'art. 4 e, in ogni caso, prima della richiesta del certificato di agibilità degli edifici direttamente serviti. Il collaudo avverrà con le modalità espresse al successivo art. 9.

Art.7 - Oneri di Urbanizzazione Secondaria

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dagli Attuatori per il rilascio del Permesso di Costruire o Scia in alternativa al Permesso di Costruire, relativi all'intervento in argomento e preventivamente determinati, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04/04/2011, in complessivi €. 61.270,62, come di seguito specificato:

residenza (vol.) Mc. 3.025,71 x 20,25 €/mc = €. 61.270,62

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà al rilascio del permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, anche in relazione alle possibili variazioni di utilizzo cubatura.

Art. 8 - Controllo sulla progettazione e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Il progetto esecutivo, di cui al precedente articolo 6, sarà oggetto di verifica a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la preventiva verifica e accettazione dei 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 entro e non oltre sei mesi dalla stipulazione della presente convenzione 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. Nel caso che l'attività di collaudo in corso d'opera sia esperita da personale dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale, gli Attuatori riconosceranno al Comune stesso un corrispettivo parametrato sulle determinazioni relative ad incentivi e spese per la progettazione di cui all'art. 18 Legge 109/94 e successive modifiche e del regolamento comunale in materia. Gli Attuatori si impegnano a rifondere le spese di collaudo entro sessanta giorni dalla richiesta scritta da parte del Comune.

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 art. 6 e 7, 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.

Art. 9 – Collaudo e manutenzione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al PA, dovrà avvenire in conformità al progetto esecutivo assentito, nel rispetto dei termini indicati agli art. 4.

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 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 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.

Art. 10 - Contributo relativo al costo di costruzione

Gli Attuatori si impegnano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a versare la quota di contributo commisurata al costo di costruzione dell'edificio, che verrà determinato all'atto del rilascio di Permesso di Costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, nei tempi e con le modalità previste dalla determinazione R.G. attualmente in vigore.

21047 Saronno (Va) – Piazza della Repubblica 7 – Tel. 0296710 1

Art. 11 - Garanzie finanziarie

Il Comune da 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 versato:

a) la somma di €.(.....) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

(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 6 e 7 della presente convenzione, oltre a IVA nell'aliquota corrente al momento della stipula del presente atto.

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 art. 15. Lo svincolo delle polizze avverrà alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento di proprietà delle aree previste in cessione.

Art. 12- Altre spese

Gli Attuatori riconoscono che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, saranno a carico degli Attuatori.

Art. 13- Validità

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

Art. 14 - Trasferimento aree soggette al presente atto

L'Attuatore si impegna, 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.

Art. 15 - Sanzioni

L'Attuatore riconosce che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'incameramento della cauzione, indicata all'art. 11 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.

Art. 16 - Clausola generale

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

Ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47, art. 18 si allega a quest'atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Saronno il prot.

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

Art. 17 - Clausola compromissoria

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

Art. 18 - 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.

Art. 19 – 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 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni nonché alla L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.. Letto, confermato e sottoscritto

Saronno, li

IL COMUNE

GLI ATTUATORI