



# Città di Saronno

Provincia di Varese

---

## A.R.U. 2

DI RIORDINO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL LURA

Via Alessandro Volta - Via Don Bellavita

Comune di SARONNO (Varese)



**CONVENZIONE**

## SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DENOMINATO "ARU 2" AMBITI DI RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL TORRENTE LURA SITO IN SARONNO VIA ALESSANDRO VOLTA e VIA DON BELLAVITA

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. **STEVENAZZI MASSIMO** nato a ..... il ..... residente a  
..... in via ..... il quale interviene nella sua  
qualità di RESPONSABILE TECNICO-GESTIONE DEL TERRITORIO in esecuzione della  
Deliberazione Consiliare n. .... del ..... di seguito per brevità denominato  
"COMUNE";

b) Sig.

- **BORSANI ALESSANDRO** nato a MILANO (Milano) il 01 aprile 1969 residente a SARONNO (Varese) c.a.p. 21047 in Via Alessandro Manzoni n°27 codice fiscale BRS LSN 69DO1 F205P proprietario di una quota indivisa del 25%

- **GRANCINI ADRIANA** nata a SARONNO (Varese) il 22 agosto 1942 residente a SARONNO (Varese) c.a.p. 21047 in Via Alessandro Volta n°112/a codice fiscale GRN DRN 42M62 I441H proprietaria di una quota indivisa del 25%

- **BORSANI ANNALISA** nata a MILANO (Milano) il 04 aprile 1974 residente a FENEGRO' (Como) c.a.p. 22070 in Via Trento n°52 codice fiscale BRS NLS 74D44 F205Y proprietaria di una quota indivisa del 18,75%

- **BORSANI ADRIANA** nata a MILANO (Milano) il 05 luglio 1963 residente a UBOLDO (Varese) c.a.p. 21040 in Via XX Settembre codice fiscale BRS DRN 63L45 F205L proprietaria di una quota indivisa del 18,75%

- **BORSANI ANGELO** nato a MILANO (Milano) il 22 settembre 1967 residente a LIMIDO COMASCO (Como) c.a.p. 22070 in Via Eleonora Duse n°37 codice fiscale BRS NGL 67P22 F205T proprietario di una quota indivisa del 6,25%

- **BORSANI ALBERTO** nato a MILANO (Milano) il 29 luglio 1965 residente a UBOLDO (Varese) c.a.p. 21040 in Via Santa Cosma n°31 codice fiscale BRS LRT 65L29 F205H proprietario di una quota indivisa del 6,25%

- **VIGANO' MARIELLA** nata a SARONNO (Varese) il 17 gennaio 1940 residente a SARONNO (Varese) c.a.p. 21047 in Via Alessandro Volta n°112 codice fiscale VGN MLL 40A57 I441M usufruttuaria sulle quote indivise dei figli Borsani Annalisa, Borsani Adriana, Borsani Angelo e Borsani Alberto

di seguito per brevità denominata ATTUATORE.

### PREMESSO

1. che i signori Borsani Alessandro, Grancini Adriana, Borsani Annalisa, Borsani Adriana, Borsani Angelo e Borsani Alberto in qualità di PROPRIETARI e Viganò Mariella in qualità di USUFRUTTUARIA sulle quote indivise dei figli Borsani Annalisa, Borsani Adriana, Borsani Angelo e Borsani Alberto, sono proprietari dell'immobile e dell'area, situati nel Comune di Saronno (Varese) Via Alessandro Volta n°47,49,51,53 contraddistinti sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati di Varese al Foglio 09 Sez. SA , nel modo seguente:

Catasto Terreni

COMUNE DI SARONNO (Varese) Sezione SA Foglio n°04

- mappale **112** Ente Urbano classe -- ha. 00 are 16 ca. 10 reddito dominicale Euro --- reddito agrario euro ---
- mappale **113** Ente Urbano classe -- ha. 00 are 08 ca. 50 reddito dominicale Euro --- reddito agrario euro ---
- mappale **114** Ente Urbano classe -- ha. 00 are 00 ca. 20 reddito dominicale Euro --- reddito agrario euro ---
- mappale **115** seminativo arborato classe 03 ha. 00 are 04 ca. 40 reddito dominicale Euro 2,27 reddito agrario euro 2,05
- mappale **116** seminativo arborato classe 03 ha. 00 are 05 ca. 40 reddito dominicale Euro 2,79 reddito agrario euro 2,51

Catasto Fabbricati

COMUNE DI SARONNO (Varese) Sezione SA Foglio n°04

- mappale **112** subalterno **01** categoria D/1 piano T Via Alessandro Volta n°41 rendita Euro 3.494,35
- mappale **112** subalterno **02** categoria A/2 piano T -1- S1 classe 1 vani 08 Via Alessandro Volta n°41 rendita Euro 516,46
- mappale **113**

di superficie reale complessiva di mq 3540,07, inclusi nel perimetro dell'ambito di trasformazione denominato "ARU 2" (Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Torrente Lura);

2. che il Comune di Saronno è proprietario dell'adiacente mappale 312 seminativo - arborato classe 03 ha. 00 are 16 ca. 77 reddito dominicale Euro 8,66 reddito agrario euro 7,69 – in parte incluso nel medesimo perimetro d'ambito ARU 2 per la superficie di mq 133,37, nonché proprietario della restante area confinanti a sud, identificata al mappale 310;
3. che il suddetto ambito di trasformazione ARU 2 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 09 ottobre 2013, è regolamentato dalla specifica scheda di approfondimento con le seguenti prescrizioni:
  - Strumento attuativo : Piano Attuativo
  - Superficie territoriale indicativa (St) : mq 3800
  - Indice territoriale massimo (Et - mq/mq) : 0.55 mq/mq
  - Superficie minima di cessione pubblica (Scva) : 60% della St
  - Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve): 40% della St
  - Superficie drenante: 50% della St
  - Funzioni non ammesse : grande struttura di vendita ed attività produttive manifatturiere
  - Funzioni regolate :
    - R = min 60% della SIp base
    - NR = min 20% della SIp base
    - L = 20% della SIp base
4. che l'Attuatore dell'area in oggetto ha presentato, per il sedime suddetto, progetto di Piano Attuativo in data .....prot. ....
5. che con deliberazione di ..... n. .... del ..... è stato adottato il Piano Attuativo di cui trattasi;
6. che detto Piano Attuativo è stato approvato con deliberazione ..... n. .... del .....e con il medesimo atto è stato approvato lo schema della presente convenzione;

7. 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;
8. che il progetto di Piano Attuativo, redatto dal LABORATORIO DI ARCHITETTURA architetti RADICE CLAUDIO e TAGLIABUE CORRADO, con studio in CANTU' (Como) Via General Cantore n°16, per conto degli Attuatori, è composto dai seguenti elaborati:

## DEFINIRE ELENCO:

- a) *Relazione tecnica architettonica*
- b) *Documentazione fotografica*
- c) *Schema di convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo denominato "ARU2"*
- d) *Computi metrici estimativi opere a scomputo oneri di urbanizzazione*
- e) *Tavola n° 01 Inquadramento urbanistico catastale;*
- f) *Tavola n°02 Planimetria area in cessione;*
- g) *Tavola n°02/A Planimetria area in cessione;*
- h) *Tavola n°03 Piante calcolo S.L.P.;*
- i) *Tavola n°05 Planimetria verifica superficie drenante;*
- j) *Tavola n°06 Piano Interrato;*
- k) *Tavola n°07 Piano Terreno;*
- l) *Tavola n°08 Piano Primo;*
- m) *Tavola n°09 Piano Tipo;*
- n) *Tavola n°10 Sezioni di progetto;*
- o) *Tavola n°11 Documentazione fotografica;*
- p) *Tavola n°12 Inserimento urbanistico;*
- q) *Tavola n°13 Visualizzazione inserimento progettuale;*
- r) *Tavola n°14 Planimetria generale quotata con spazio orti comunali;* *stato di fatto*
- s) *Tavola n°15 Planimetria generale quotata con spazio orti comunali e sezione tipo parcheggio;* *progetto*
- t) *Tavola n°16 Planimetrie generali quotate con spazio orti comunali; stato di fatto progetto comparativa*
- u) *Tavola n°17 Planimetria generale quotata con spazio orti comunali;* *comparativa*
- v) *Tavola n°18 Sezioni A-A E-E G-G con pista ciclabile e sponde Torrente Lura stato di fatto progetto comparativa*
- w) *Tavola n°19 Piano sottotetto*

9. che il progetto di Piano Attuativo prevede:

|                                                 |     |                 |
|-------------------------------------------------|-----|-----------------|
| Superficie complessiva del Piano Attuativo (St) | mq. | <b>3.673,44</b> |
| Superficie in cessione per i servizi            | mq. | <b>1.455,87</b> |
| Superficie comunale mantenuta all'uso pubblico  | mq. | <b>133,37</b>   |
| Superficie da monetizzare                       | mq. | <b>614,82</b>   |
|                                                 |     |                 |
| S.L.P. complessiva ammissibile                  | mq. | <b>2.020,39</b> |
| S.L.P. complessiva di progetto                  | mq. | <b>2.009,65</b> |
| così ripartita:                                 |     |                 |
| per destinazione residenziale                   | mq. | <b>1.891,40</b> |
| per destinazione non residenziale               | mq. | <b>118,25</b>   |

10. che il Piano Attuativo sopra illustrato risulta conforme alle prescrizioni della vigente normativa in materia di pianificazione attuativa;
11. che il Piano Attuativo risulta conforme al Regolamento Edilizio, al Regolamento d' Igiene ed alle previsioni del P.G.T. ad eccezione di:

-superficie dell'area in cessione che risulta corrispondente al **39,63%** (richiesta scheda PGT = 60% = mq 2.204,06)

-superficie dell'area drenante che risulta corrispondente al **41,03%** pari a mq. **1.507,14** (la percentuale richiesta dal P.G.T. corrispondente al **50%** è pari a mq. **1.836,72**)

-superficie lorda di pavimento delle funzioni minime insediabili "*non residenziali*" che risulta corrispondente di mq. **118,25** pari al **5,88%** (la percentuale richiesta dal P.G.T. corrispondente al **20%** è pari a mq. **401,93**)

12. 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

13. che il testo della convenzione, approvato con la deliberazione del Consiglio 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;

14. 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;

15. 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:

### **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. **1.891,40**, pari a **5.674,20** mc., per destinazione residenziale e la realizzazione di s.l.p. mq. **118,25**, pari a mc. **354,75** mc., per destinazione commerciale/direzionale, per un totale di mq **2.009,65** di s.l.p.

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.

### **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 le aree destinate alla realizzazione e al completamento delle opere di urbanizzazione interessanti la lottizzazione stessa, quali individuate nella tavola n°02, per una superficie complessiva di mq. **1.455,87**, in particolare per la formazione di percorsi ciclopeditoni e verde, compresa la sistemazione ed il recupero ambientale dell'argine del Torrente Lura.

In tali aree, identificate al Catasto Terreni nel Comune censuario di Saronno Sezione SA Foglio 4 a parte dei mappali **112, 113, 114, 115, 116** saranno realizzate le opere di urbanizzazione a carico degli Attuatori descritte nelle tavole n°15-16-17 con le modalità indicate ai successivi articoli 7, 8 e 9 La sistemazione delle sponde comprenderà pure la porzione di mq 133,37 a parte del mappale **312**, già afferente al patrimonio pubblico.

La consegna definitiva al Comune delle aree sopra descritte, avverrà a richiesta del Comune medesimo, entro mesi **36** (trentasei) dall'inizio dei lavori, entro tale termine le opere di urbanizzazione dovranno essere concluse e collaudate con le modalità stabilite ai successivi articolo 8 e 9. I lavori dovranno comunque avere inizio entro mesi **12** (dodici) 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 ai successivi articoli 7, 8, 9, 10 e 11 Le eventuali spese tecniche o notarili per l'esatta identificazione catastale di cui sopra sono da intendersi a carico degli Attuatori.

#### Articolo 5 – Riqualificazione 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 e secondaria su altre porzioni territoriali esterne alle aree di cui al precedente articolo, ma ad esse adiacenti, aree già parte del patrimonio pubblico ed identificate catastalmente con le particelle 312, 310 e 311 foglio 4 sez. SA, in particolare:

- riordino e riqualificazione urbana della sponda destra del torrente Lura anche oltre il limite meridionale dell'originaria proprietà privata e fino al raggiungimento della Via Bellavita;
- percorso ciclopeditone lungo le sponde del torrente Lura anche oltre il limite meridionale dell'originaria proprietà privata, quale collegamento della Via Alessandro Volta alla Via Don Bellavita;
- riqualificazione del parcheggio pubblico sito lungo la Via Don Bellavita e ridefinizione degli orti urbani esistenti.

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

#### Articolo 6 - Monetizzazione di aree per soddisfacimento standard ed altri contributi

Preso atto che gli Attuatori cedono gratuitamente, come da articolo 5, una superficie complessiva di mq. **1.455,87** da destinare alle opere di urbanizzazione, rilevato che la superficie minima da destinare a standard prevista dalla normativa vigente è pari a mq. **2.204,06** e considerato che la superficie di mq. 133,37, già proprietà pubblica, è mantenuta quale area a servizio nonché ricompresa tra quelle oggetto della dotazione urbanizzativa dell'ambito, rilevata l'impossibilità di reperire ulteriori standard per coprire integralmente il fabbisogno, vista la deliberazione C.C. 43 del 30 giugno 2008 e l'articolo 46 della L.R. n. 12 del 11 marzo 2005 gli Attuatori corrispondono contestualmente al presente atto la somma di **€ 55.533,80** a titolo di monetizzazione per la mancata cessione di aree per standard (mq.  $2.204,06 - 1.455,87 - 133,37 = \text{mq } 614,82 \times 90,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 55.533,80$ )

Preso atto che gli Attuatori in tal modo cedono gratuitamente solo la superficie complessiva di mq. 1.455,87 da destinare alle opere di urbanizzazione; rilevato che nel bilancio delle aree per la realizzazione delle nuove urbanizzazioni è considerata anche la superficie di mq 133,37 già patrimonio pubblico ed evidenziato che pertanto diritti ed oneri derivanti da questa ultima porzione sono posti in carico agli Attuatori stessi, questi riconoscono il valore della capacità teorica della porzione territoriale pubblica e alla stipula del presente atto versano a favore del Comune di Saronno la somma di € **28.606,50** (mq. 133,37 x 0,55 = mq. 73,35 s.l.p. x 3 = mc. 220,05 x 130,00 €/mc.), a titolo di corrispettivo per il diritto volumetrico di fatto acquisito.

#### **Articolo 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 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 con sconto del 15%, 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:

|                                             |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|
| -opere stradali:                            |                     |
| -pista ciclabile e attraversamento stradale | €. 49.830,41        |
| -opere per pubblica illuminazione:          |                     |
| -illuminazione pista ciclabile              | €. 23.371,99        |
| -illuminazione parcheggio Via Don Bellavita | €. <u>18.278,14</u> |
| <b>TOTALE</b>                               | <b>€. 91.480,54</b> |

I costi delle opere di cui al primo comma saranno scomputati, per la quota di competenza, dagli oneri di urbanizzazione primaria 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 €. **67.620,10** (euro sessantasettemilaseicentoventi/10) come di seguito specificato:

|                          |                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| -residenza               | mc. <b>5.674,20 x 10,50 €/mc. = € 59.579,10</b>     |
| -commerciale/direzionale | mq. <b>118,25 x 68,00 €/mq. = € <u>8.041,00</u></b> |

Sommano = € **67.620,10**

Dato atto che il costo delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione è superiore all'ammontare presunto degli oneri (€ 67.620,10 - €. 91.480,54 = - 23.860,44), gli Attuatori al rilascio dei permessi di costruire non corrisponderanno alcuna differenza fra gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e l'importo delle opere messe a scomputo.

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà al rilascio dei permessi di costruire, anche in relazione alle possibili variazioni delle percentuali relative alle destinazioni, secondo quanto previsto al precedente articolo 2.

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.

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; qualora gli importi, computati al netto di I.V.A., risultassero inferiori allo scomputo oneri effettuato, le eventuali differenze dovranno essere corrisposte dagli Attuatori al Comune di Saronno a titolo di conguaglio.

Nel caso durante l'esecuzione dei lavori si manifestasse l'opportunità di non realizzare parte delle opere oggetto di convenzionamento o particolari lavorazioni, previo accordo tra le parti, gli importi preventivati relativi agli stralci saranno conguagliati da parte degli Attuatori all'Amministrazione

Comunale su semplice richiesta di quest'ultima, ovvero le medesime parti potranno concordare l'esecuzione di opere alternative, connesse all'attuazione del Piano Attuativo e di valore almeno pari alle deduzioni effettuate o previo conguaglio dell'importo dovuto, in ragione della prestazione non onorata e rispetto al preventivo globale sopra stimato in complessivi €. **91.480,54** (euro novantunomilaquattrocentootanta/54).

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 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 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'oneri di urbanizzazione primaria.

#### **Articolo 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 con sconto del 15%, 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:

|                               |           |                   |
|-------------------------------|-----------|-------------------|
| -opere per parcheggi:         |           |                   |
| -parcheggio Via Don Bellavita | €.        | 52.437,60         |
| -opere di verde urbano:       |           |                   |
| -verde urbano pista ciclabile | €.        | <u>68.714,57</u>  |
| <b>TOTALE</b>                 | <b>€.</b> | <b>121.152,18</b> |

I costi delle opere sopra elencate saranno scomputati, per la quota di competenza, dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dagli Attuatori per il rilascio del permesso 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 €. **121.583,68** (diconsi € centoventunomilacinquecentoottantatrevirgolasessantotto) come di seguito specificato:

|                          |                                              |                        |
|--------------------------|----------------------------------------------|------------------------|
| -residenza               | mc. <b>5.674,20</b> x <b>20,25</b> €/mc. = € | <b>114.902,55</b>      |
| -commerciale/direzionale | mq. <b>118,25</b> x <b>56,50</b> €/mq. = €   | <u><b>6.681,13</b></u> |

Sommano = € **121.583,68**

Dato atto che il costo delle opere da realizzare a scomputo è di poco inferiore all'ammontare presunto degli oneri, gli Attuatori al rilascio dei permessi di costruire corrisponderanno solo la quota del **8%** (ottopercento) degli oneri di urbanizzazione secondaria, in ottemperanza della deliberazione G.C. n. 48



del 19 marzo 2019 finalizzata all'applicazione dei disposti di cui alla Legge Regionale 12/2005 articolo 70 e seguenti, quota pari alla somma di € **9.726,69** (euro novemilasettecentoventisei/69).

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà al rilascio dei permessi di costruire anche in relazione alle possibili variazioni delle percentuali relative alle destinazioni, secondo quanto previsto al precedente articolo 2.

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 secondarie.

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; qualora gli importi, computati al netto di I.V.A., risultassero inferiori allo scomputo oneri effettuato, le eventuali differenze dovranno essere corrisposte dagli Attuatori al Comune di Saronno a titolo di conguaglio.

Nel caso durante l'esecuzione dei lavori si manifestasse l'opportunità di non realizzare parte delle opere oggetto di convenzionamento o particolari lavorazioni, previo accordo tra le parti, gli importi preventivati relativi agli stralci saranno conguagliati da parte degli Operatori all'Amministrazione Comunale su semplice richiesta di quest'ultima, ovvero le medesime parti potranno concordare l'esecuzione di opere alternative, connesse all'attuazione del Programma e di valore almeno pari alle deduzioni effettuate o previo conguaglio dell'importo dovuto in ragione della prestazione non onorata e rispetto al preventivo globale sopra stimato in complessivi €. **121.152,18** (euro centoventunomilacentocinquanta/18).

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 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 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.

#### **Articolo 9 – Realizzazione opere aggiuntive per “standard qualitativo”**

Gli Attuatori in accordo con l'Amministrazione Comunale di Saronno, essendo l'ambito ARU2 soggetto ad una particolare trasformazione urbana principalmente orientata al recupero del fronte fluviale si impegnano a realizzare opere aggiuntive finalizzate al completamento della strutturazione urbanizzativa dell'intero comparto, ulteriori rispetto alle lavorazioni considerate a scomputo degli oneri ai sensi dei precedenti articoli.

Dette opere consisteranno in opere per formazione nuovi marciapiedi:

|                                           |           |                   |
|-------------------------------------------|-----------|-------------------|
| -marciapiede Via Don Bellavita            | €.        | 30.779,00         |
| -marciapiede Via Alessandro Volta         | €.        | 55.695,92         |
| -parcheggio pubblico Via Alessandro Volta | €.        | <u>31.404,34</u>  |
| <b>TOTALE</b>                             | <b>€.</b> | <b>117.879,26</b> |

Nello specifico si dà atto, e gli Attuatori accettano per sé ed i loro eventuali aventi causa, che l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area di ca. mq. 275, che sarà sistemata a verde e parcheggi sul lato di via Volta e che è compresa in parte tra le porzioni cedute al patrimonio pubblico, sia considerato a loro carico fino al perimento dell'opera o fino a diversa ed esplicita determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### **Articolo 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 e 9, 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 entro e non oltre sei mesi dalla stipulazione della presente convenzione ed a notiziarne 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'articolo n°18 Legge n°109 del 11 febbraio 1994 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 articoli 7, 8 e 9, 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.

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.

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

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a verde e parcheggi su via Volta rimarrà in carico agli Attuatori o loro aventi causa, ai sensi del precedente articolo 9.

#### **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 dalla determinazione R.G. n°33 del 17 gennaio 2014.

### 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:

- a) la somma di €. **100.628,59** (euro centomilaseicentoventotto/59) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- b) la somma di €. **133.267,40** (euro centotrentatremiladuecentosessantasette/40) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.
- c) la somma di €. **129.667,19** (euro centoventinovemilaseicentosessantasette/19) per la realizzazione delle opere **aggiuntive per "standard qualitativo"**

*(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.

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 17.

### 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- Sanzioni

In caso di inadempienza delle norme espresse agli articoli 4, 7, 8 e 9 nel presente atto, salvo comprovate cause di forza maggiore, l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare all'Attuatore una penale di €. 100,00 (euro cento) 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'incaricamento della cauzione, indicata all'articolo n°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.

### Articolo 18 - 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 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.

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, ce possono essere pregiudizievoli per il Comune.

**Articolo 19 - Clausola compromissoria**

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

**Articolo 20 - 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 21 – 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..  
Letto, confermato e sottoscritto

Saronno, li .....

IL COMUNE

GLI ATTUATORI