

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATU b13 - COMUNE DI SARONNO - VIA CESARE MIOLA.

Il giorno..... del mese didell'annoavanti a me, dott..... Notaio in iscritto nel Collegio Notarile dicon studio in.....in via....., nella mia qualità di sono presenti, da una parte:

A) sig. il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di dirigente del "Settore Urbanistica e Pianificazione del Territorio" del **COMUNE di SARONNO** con sede in Saronno (Va) piazza della Repubblica, 7 ove è domiciliato per la carica - codice fiscale 00217130129 - di seguito per brevità denominato "**Comune**"

dall'altra:

B) la società ADEX s.r.l. con sede legale in Saronno (Va) via Angelo Ramazzotti, 41 codice fiscale e n° di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese 02708720129 R.E.A. n° 279272, qui rappresentata dal suo Presidente del Consiglio di Amministrazione, dott. ing. Agostino De Marco, nato ad Agropoli (Sa) il 30.07.1954 codice fiscale DMR GTN 54L30 A091R;

C) sig. Rossini Alessandro, nato a Milano il 11.03.1968, codice fiscale RSS LSN 68C11 F205W, residente in Saronno (Va) via Cesare Miola, 7;
persone della cui identità personale io notaio sono certo per la stipulazione della presente convenzione per l'attuazione di un Comparto autorizzabile in base alle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio mediante Piano urbanistico;

PREMESSO

1. che il **Comune di Saronno** è proprietario della **quota indivisa di 2/4** dell'area ubicata nel Comune di Saronno (Va) via Cesare Miola identificata al Catasto Terreni come segue:

foglio 13, sez. cens. Sa, mappale 16, superficie catastale mq 2.000, seminativo arborato classe 1;

2. che la **società ADEX s.r.l.** è proprietaria della **quota indivisa di 2/4** dell'area ubicata nel Comune di Saronno (Va) via Cesare Miola identificata al Catasto Terreni come segue:

foglio 13, sez. cens. Sa, mappale 16, superficie catastale mq 2.000, seminativo arborato classe 1;

3. che il **Comune di Saronno** è proprietario dell'**intera quota dell'area** ubicata nel Comune di Saronno (Va) via Cesare Miola identificata al Catasto Terreni come segue:

foglio 13, sez. cens. Sa, mappale 17, superficie catastale mq 660, seminativo arborato classe 1;

4. che il **sig. Rossini Alessandro** è proprietario dell'**intera quota dell'area**, ubicata in Comune di Saronno (Va) via Cesare Miola, 7, identificata al Catasto Terreni come segue:

foglio 13, sez. cens. Sa, mappale 51, ente urbano, sup. catastale mq 1.650;

foglio 13, sez. cens. Sa, mappale 52, seminativo arborato, classe 1, sup. catastale mq 780;

foglio 13, sez. cens. Sa, mappale 53, ente urbano, sup. catastale mq 200.

Sui mappali identificati al n°51 e 53 di cui sopra, di proprietà del sig. Rossini Alessandro sono presenti le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati come segue:

foglio 13, sez. cens. Sa, mappale 51:

- via Cesare Miola, 7 piano T/S1/1°, sub. 501, cat. D/1
- via Cesare Miola, 7 piano T/1°, sub. 502, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5
- via Cesare Miola, 7 piano 1°, sub. 503, cat. A/3, cl. 3, vani 5

foglio 13, sez. cens. Sa, mappale 53:

- via Cesare Miola, 7 piano T sub. 1 cat. C/6 cl. 7 mq 20
- via Cesare Miola, 7 piano T sub. 2 cat. C/6 cl. 7 mq 20
- via Cesare Miola, 7 piano T sub. 3 cat. C/6 cl. 7 mq 20

Attualmente gli immobili di cui sopra sono adibiti allo svolgimento dell'attività produttiva condotta dal sig. Rossini A. e in parte all'abitazione dello stesso e del custode dell'immobile.

5. che la **società ADEX s.r.l.** è proprietaria dell'area ubicata nel Comune di Saronno (Va) via Don Primo Mazzolari identificata al Catasto Terreni come segue:

foglio 7, sez. cens. Sa, mappale 102, seminativo arborato classe 1, superficie catastale mq 1.730, Superficie reale rilevata complessiva pari a mq 1.762,41.

6. che la **società ADEX s.r.l.** è proprietaria dell'area ubicata nel Comune di Saronno (Va) via De Sanctis, identificata al Catasto Terreni come segue:

foglio 18, sez. cens. Sa,

mappale 91, seminativo arborato classe 1 superficie catastale mq 1.990,

mappale 92, seminativo arborato classe 1 superficie catastale mq 3.310,

mappale 93, seminativo arborato classe 1 superficie catastale mq 3.250,

Superficie reale rilevata complessiva pari a mq 8.634,42.

La predetta area risulta classificata, nel vigente P.G.T. del Comune di Saronno come segue: "zona ATP n° 6 - Ambiti di trasformazione perequata" di cui all'art. 3.10 Norme di Piano del Documento di Piano, con potenzialità edificatoria ET base = 0,10 mq/ mq, a cui compete una volumetria edificabile pari a mc 2.590,32 (mq 8.634,42 x 0,10 mq/ mq = mq 863,44 x h. 3,00 = mc 2.590,32).

Tale area risulta contigua ad un impianto sportivo esistente (campo di baseball) di proprietà comunale e pertanto particolarmente interessante in previsione di ampliamento dell'impianto sportivo esistente e/o di realizzazione di servizi ad esso connessi.

7. che l'area oggetto di trasformazione sopra indicata ai punti 1-2-3-4, costituita dai mappali 16 - 17 - 51 - 52 - 53 del foglio 13, sez. cens. Sa, è individuata, nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Saronno, adottato con delibera di C.C. n° 82 del 20.12.2012 ed approvato con delibera di C.C. n° 27 del 15.06.2013, come segue:

Ambito di Trasformazione Urbana - ATUb 13

I parametri urbanistici e le funzioni previste per l'ambito ATUb 13 sono i sottoelencati:

Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	5.200 mq

Indice territoriale base (Et - mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti (ET- mq/ mq)	0,05 mq/ mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/ mq)	0,60 mq/ mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	30% della St
Funzioni non ammesse	grande struttura di vendita ed attività produttive manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 40% della Slp base, NR = min. 20% della Slp base, L = 40 % della Slp base

dove:

R = funzioni residenziali e complementari;

NR = funzioni non residenziali (attività produttive, commercio, altre attività terziarie escluso il commercio etc.);

L = funzioni libere non definite in sede di DdP ma definite in fase attuativa tra quelle ammesse.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

(Riferimento allegato DdP_11 Fattibilità geologica)

Classe 2 b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI

(riferimento allegato DdP-04 Individuazione dei vincoli)

Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico

T = 60 giorni e T = 180 giorni

8. che gli Attuatori dell'area in oggetto hanno presentato presso il Comune di Saronno in dataprotocollo n°, il progetto del Piano Attuativo;

9. che detto Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione di Giunta Comunale n° del

10. che detto Piano Attuativo è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n°del e con il medesimo atto è stato approvato lo schema della presente convenzione;

11. che l'area da lottizzare non è sottoposta a vincoli ai sensi della L. 1497/39 e dell'art.1 della legge 08.08.1985 n° 431, come riassunti nel T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali - D. Lgs 42 del 22.01.2004 "Codice dei Beni Culturali";

12. che il progetto del Piano Attuativo, redatto dallo "STUDIO di INGEGNERIA DE MARCO - Agostino e Carlo De Marco Ingegneri Associati", con studio professionale in Saronno (Va) via Angelo Ramazzotti, 41, per conto degli Attuatori, è composto dai sottoelencati elaborati:

- **TAVOLA 1b:** inquadramento territoriale;

- **TAVOLA 2b:** rilievo planoaltimetrico - azzonamento;
- **TAVOLA 3b:** planivolumetrico;
- **TAVOLA 4b:** piante, prospetti e sezioni schematiche;
- **TAVOLA 5b:** opere di urbanizzazione;
- **ALLEGATO Ab:** relazione tecnica illustrativa e verifiche planivolumetriche;
- **ALLEGATO Bb:** computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- **ALLEGATO Cb:** schema di convenzione;
- **ALLEGATO D:** rendering e foto-inserimenti;
- **ALLEGATO E:** documentazione fotografica.

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

- Superficie Territoriale (St) = mq 5.266,48
- S.L.P. TOTALE pertinenziale all'ambito ATU b13 = mq 5.266,48 * 0,55 = mq 2.896,56

- S.L.P. residenziale (LOTTO 2) in progetto = mq 1.733,89
- S.L.P. residenziale (LOTTO 1) esistente = mq 203,87
- S.L.P. non residenziale (LOTTO 1) esistente = mq 958,80
- TOTALE S.L.P. in progetto + esistente = mq 2.896,56

- S.L.P. perequata da PCU in via Don P. Mazzolari = mq 263,32
- TOTALE S.L.P. residenziale (LOTTO 2) = mq 1.997,21

- Superficie minima di cessione pubblica = Scva (30 % della St) = mq 1.579,94
- Superficie in cessione - urbanizzazione primaria = mq 45,61
- Superficie in cessione - urbanizzazione secondaria = mq 354,64
- Superficie asservita ad uso pubblico = mq 1.047,20 + 135,53 = 1.182,73

- TOTALE superficie in cessione e asservita ad uso pubblico = mq 1.582,98 > mq 1.579,94
- Superficie da monetizzare (Art. 7, Tavola P.d.S 02) = 100% S.L.P. residenziale = mq 1.997,21 – (1.047,20 + 354,64) = mq 595,37

14. che il Piano attuativo risulta conforme alle prescrizioni:

- del Piano di Governo del Territorio;
- del Regolamento Edilizio vigente;
- del Regolamento d'Igiene.

15. che conseguentemente, la procedura di approvazione del P.A. cui si riferisce la presente convenzione, è quella indicata dall'art. 14 della L.R. 12/2005;

16. che il testo della convenzione, approvato con deliberazione di 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 e a spese degli Attuatori;

17. 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;

18. 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 sé e i 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 di 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 grafici progettuali citati nelle premesse, con le caratteristiche, i tempi ed alle le condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di una **superficie lorda di pavimento (S.L.P.) sul LOTTO 2 per destinazione residenziale pari a mq 1.997,21.**

L'Attuatore proprietario del LOTTO 1 del presente Piano, sig. Rossini Alessandro, ha la facoltà di trasformare parte della s.l.p. esistente a destinazione non residenziale in superficie a destinazione residenziale, fermo restando il rispetto della s.l.p. non residenziale minima pari al 20% della s.l.p. totale realizzabile. Secondo le nuove funzioni insediate sarà calcolato il carico urbanistico dovuto e l'Attuatore si impegna a versare all'Amministrazione Comunale la differenza degli oneri di urbanizzazione e a reperire o monetizzare l'eventuale differenza della superficie a standard da cedere.

L'Attuatore proprietario del LOTTO 1, e i suoi eventuali aventi causa, si impegna a dare corso alla rifunzionalizzazione del lotto entro i termini del presente atto, ovvero a rinegoziare il patto di intervento entro i medesimi termini, fatte salve le quantità volumetriche qui stabilite.

La trasformazione del LOTTO 1 in ogni caso perseguirà gli obiettivi indicati nella scheda d'ambito relativa all'ATU b 13 e si provvederà alla eventuale conversione delle attività produttive non ammesse.

Anche ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005, resta salva la facoltà per gli Attuatori, senza la necessità di approvare preventiva variante, di apportare, in fase esecutiva, modificazioni planivolumetriche e/o variazioni delle suddette quantità di destinazioni funzionali, nel rispetto della S.l.p. complessiva ammessa dal Piano, 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 - PERMUTA VOLUMETRIA TRA ATTUATORI E COMUNE DI SARONNO

- a) Il Comune di Saronno cede a titolo di permuta alla società "ADEX S.R.L.", che accetta ed acquista:
- la **quota di comproprietà in ragione di 2/4** dell'appezzamento di terreno infra descritto alla particella 16, dell'estensione di mq 1.976,20 / 2 = mq 988,10;
 - la **piena proprietà** dell'appezzamento di terreno infra descritto alla particella 17, dell'estensione di mq 653,39

facenti parte del Piano Attuativo in oggetto, siti in Comune di Saronno aventi accesso dalla via Cesare Miola.

DATI CATASTALI

- foglio 13, sez. cens. Sa, mappale 16, seminativo arborato classe 1, superficie catastale mq 2.000.
Confini
a nord: via Cesare Miola
a est: mappale 17
a sud: mappale 51, 57
a ovest: via Cesare Miola
- foglio 13, sez. cens. Sa, mappale 17, seminativo arborato classe 1, superficie catastale mq 660.
Confini:
a nord: via Cesare Miola
a est: mappale 18
a sud: mappale 57
a ovest: mappale 16;

VALORE PRIMA PRESTAZIONE: $\text{mq } 988,10 + 653,39 = \text{mq } 1.641,49 * \text{mq/mq } 0,55 = \text{mq } 902,82 * \text{ml } 3 = \text{mc } 2.708,46 * \text{€/mc } 130,00 = \text{€ } 352.099,60.$

- b) La società "ADEX S.R.L.", cede a titolo di permuta al Comune di Saronno, che accetta ed acquista l'appezzamento di terreno dell'estensione di mq 8.634,42 sito in Comune di Saronno, avente accesso da via De Sanctis.

DATI CATASTALI

foglio 18, sezione censuaria Sa:

- mappale 91 seminativo arborato classe 1 superficie catastale mq 1.990
Confini:
a nord : strada sterrata di accesso dalla via De Sanctis
a est : mappale 92
a sud : mappali 95 e 98
a ovest : mappali 475 e 476;
- mappale 92 seminativo arborato classe 1 superficie catastale mq 3.310

Confini:

a nord : strada sterrata di accesso dalla via De Sanctis

a est : mappale 93

a sud : mappali 96 - mappale 157 e mappale 2 del foglio 22 Sa

a ovest : mappale 91;

- mappale 93 seminativo arborato classe 1 superficie catastale mq 3.250

Confini:

a nord : strada sterrata di accesso dalla via De Sanctis

a est : mappale 1 del foglio 22 Sa

a sud : mappale 2 del foglio 22 Sa

a ovest : mappale 92;

VALORE SECONDA PRESTAZIONE: mq 8.634,42 * mq/mq 0,10 = 863,44 * ml 3,00 = mc 2.590,32 * €/mc 130,00 = € 336.742,38.

PATTI GENERALI

- La presente permuta viene stipulata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni rispettivamente oggi trasferiti, così come pervenuti a ciascuna parte permutante per i titoli già citati, con i relativi diritti, annessi, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e delle passive soltanto quelle legalmente costituite e/o apparenti.
- Le parti danno atto e confermano che il valore della prima prestazione ammonta ad € 352.099,60 mentre il valore della seconda prestazione ammonta ad € 336.742,38 e che, pertanto, a titolo di conguaglio, al fine di riequilibrare il valore delle reciproche prestazioni tenuto conto delle diverse volumetrie delle aree rispettivamente cedute, è stata pattuita la corresponsione da parte della società ADEX S.R.L. a favore del Comune di Saronno della somma di Euro 15.357,22, corrispondente alla differenza di valore tra i beni permutati.
- Il Comune di Saronno, salvo il buon fine dei pagamenti infra riportati, e la società ADEX S.R.L., come rispettivamente rappresentati, pertanto si rilasciano reciproca quietanza, liberazione e discarico, rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.
- Le parti, per quanto di rispettiva spettanza, prestano tutte le garanzie di legge, anche per i casi di molestie ed evizione sia totale che parziale.
- Le parti permutanti dichiarano che quanto trasferito è di loro rispettiva ed esclusiva proprietà e libera disponibilità e che tali beni non sono gravati da pesi, vincoli, oneri, privilegi di qualsiasi genere anche se non iscritti, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la presenza del cavidotto della rete SNAM sul mappale 91, come da "Tavola PGT-PUGSS_02 – Sistemi dei servizi a rete – stato di fatto".

- Le parti, per quanto di rispettiva spettanza, dichiarano di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa, tributo e/o imposta connessa ai beni immobili in oggetto.
- La proprietà ed il possesso dei beni permutati, nonché la materiale disponibilità, con i conseguenti effetti utili e/o onerosi, si trasferiscono rispettivamente a ciascuna parte permutante con la sottoscrizione del presente contratto.
- I rappresentanti delle parti, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano:
 - di non essersi avvalse dell'opera di mediatori immobiliari;
 - che il conguaglio sopra indicato, è stato corrisposto mediante.....

Art. 3bis – CESSIONE AREA PER TRASFERIMENTO VOLUMETRICO

La società Adex s.r.l., a fronte del trasferimento volumetrico di pertinenza dell'area di cui al punto 5 delle premesse, nell'Ambito di Trasformazione Urbana ATU b13, cede contestualmente al patrimonio pubblico del Comune di Saronno l'area medesima, individuata catastalmente al foglio 7, sez. cens. Sa, mappale 102, seminativo arborato classe 1, superficie catastale mq 1.730, Superficie reale rilevata complessiva pari a mq 1.762,41.

Art. 4 - 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, D.I.A. o S.C.I.A. in base al 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.

L'Attuatore del LOTTO 1 si impegna all'esecuzione delle eventuali opere di bonifica delle aree di pertinenza del LOTTO 1, secondo le direttive di legge e le prescrizioni della competente conferenza dei servizi nonché degli enti preposti e dà atto che non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo agli interventi edilizi qui previsti sul rispettivo lotto, se non previa acquisizione della certificazione di avvenuta bonifica.

Art. 5 - CESSIONE ED ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI 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. 11.03.2005 n° 12 e s.m.i., si impegnano:

- **alla cessione gratuita** al Comune di Saronno dell'area destinata all'ampliamento del parcheggio esistente tra la via C. Miola e la via G. Parini, identificata come mappale 52 parte; tale area risulta individuata nell'elaborato grafico "TAVOLA 2b - rilievo planoaltimetrico e azionamento" con il

perimetro E-F-G1-Q2-P2-P1-P-E, della superficie reale di mq 354,64; su tale area verranno realizzate le opere di urbanizzazione secondaria descritte nell'elaborato grafico "TAVOLA 5b - opere di urbanizzazione" e nel computo metrico estimativo di cui all' "ALLEGATO Bb";

- **alla cessione gratuita** al Comune di Saronno dell'area destinata a marciapiede sulla via C. Miola, a marciapiede e allargamento della sede stradale sulla traversa della via C. Miola a fondo cieco, identificata come mappale 51 parte, 52 parte, 16 parte e 17 parte; tale area risulta individuata nell'elaborato grafico "TAVOLA 2b - rilievo planoaltimetrico e azionamento" con il perimetro G1-G-Q-Q1-H-I-I1-L2-O-P2-Q2-G1, della superficie reale di mq 45,61; su tale area verranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria descritte nell'elaborato grafico "TAVOLA 5b - opere di urbanizzazione" e nel computo metrico estimativo di cui all' "ALLEGATO Bb";
- **all'asservimento ad uso pubblico** dell'area destinata a verde e a nuovo parcheggio in fregio alla via C. Miola, identificata come mappale 16 parte e individuata nell'elaborato grafico "TAVOLA 2b – rilievo planoaltimetrico e azionamento" con il perimetro L2-L1-M-M1-M2-N2-N1-N-O-L2, della superficie reale di mq 1.047,20, e dell'area identificata con il perimetro A-A1-M-L1-L2-I1-L-A, della superficie reale di mq 135,53; su tale area verranno realizzate le opere di urbanizzazione secondaria descritte nell'elaborato grafico "TAVOLA 5b - opere di urbanizzazione" e nel computo metrico estimativo di cui all' "ALLEGATO Bb".

La costituzione di detta servitù si intende limitata al soprasuolo e gli Attuatori, che conservano il pieno diritto di edificazione nel sottosuolo, si impegnano alla costruzione delle strutture sotterranee in modo tale da non inficiare in alcun modo il perfetto uso pubblico del lastrico solare, tenendo indenne il Comune di Saronno da ogni azione, pretesa, azione e ragione riconducibile a danni derivati dal corretto uso pubblico del soprasuolo. Il Comune di Saronno si impegna a regolamentare il corretto utilizzo dell'area asservita ad uso pubblico.

Gli Attuatori e /o i loro aventi causa si impegnano a garantire l'accessibilità pubblica alle aree asservite ad uso pubblico oltre a curare sin d'ora la manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti.

Gli Attuatori e/o aventi causa si impegnano inoltre alla cessione gratuita dell'area identificata con il perimetro A-A1-M-L1-L2-I1-L-A, della superficie reale di mq 135,53, su semplice richiesta del Comune qualora si programmasse la trasformazione dell'attuale strada privata adiacente in strada pubblica.

La consegna definitiva al Comune delle aree asservite ad uso pubblico avverrà entro 36 (trentasei) mesi dall'inizio dei lavori; entro tale termine le opere di urbanizzazione dovranno essere concluse e collaudate con le modalità stabilite ai successivi articoli 10 e 11.

La consegna definitiva al Comune delle aree cedute (ampliamento marciapiede e parcheggio) avverrà entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire che i lottizzanti si impegnano a richiedere entro 3 (tre) mesi dalla firma della presente Convenzione.

I lavori dovranno comunque avere inizio contestualmente alla data di inizio lavori di cui al permesso di costruire relativo all'edificio privato sul LOTTO 2 oggetto della presente convenzione.

Fino alla formale consegna al Comune di Saronno, gli Attuatori e i 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.

Art. 6 - MONETIZZAZIONE di AREE per SODDISFACIMENTO STANDARD URBANISTICI

Gli Attuatori cedono gratuitamente, come indicato all'articolo 5 della presente convenzione, al Comune di Saronno un'area per urbanizzazione primaria pari a mq 45,61, un'area per urbanizzazione secondaria pari a mq 354,64 ed asservono ad uso pubblico un'area pari a mq 1.182,73 (1.047,20 + 135,53), per cui complessivamente una superficie pari a mq 1.582,98.

Rilevato che la superficie a standard da garantire, ai sensi dell'art. 7 P.d.S. è pari a mq 1.997,21 (pari al 100% della S.l.p. in progetto), rilevata l'impossibilità di reperire altre aree per coprire integralmente tale fabbisogno, vista la deliberazione di C.C. n° 43 del 30.06.2008, gli Attuatori corrispondono contestualmente alla stipula del presente atto la somma di **€ 53.583,30** (mq 1.997,21 – 1.047,20 – 354,64 = mq 595,37 x € / mq 90,00 = € 53.583,30) a titolo di monetizzazione della mancata cessione di aree a standard.

La superficie a standard asservito ad uso pubblico verrà monetizzata per la mancata cessione ad ½ del prezzo di monetizzazione delle aree a standard, pari a €/mq 45,00. Pertanto, la monetizzazione dell'area a standard asservito a uso pubblico è pari a mq 1.182,73 * €/mq 45,00 = **€ 53.222,85**.

TOTALE monetizzazioni: € 53.583,30+ € 53.222,85= **€ 106.806,15**

Si dà atto che gli Attuatori hanno versato al Comune di Saronno la somma di **€ 106.806,15** quale saldo per le monetizzazioni di cui sopra.

Art. 7 - ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA SU AREE IN CESSIONE

Gli Attuatori si impegnano a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria sulle aree cedute per tale scopo di cui all'articolo 5.

Il costo presunto di dette opere, come da Tabella riepilogativa del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (Allegato Bb) redatto in base al Listino Prezzi LL.PP. della Regione Lombardia anno 2011 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:

Capitolo 1 - Realizzazione e ampliamento sede stradale e marciapiedi

TOTALE OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA su AREE IN CESSIONE = € 29.344,20

I costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare sulle aree in cessione di cui sopra saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dagli Attuatori per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti nel presente piano, determinabili preventivamente, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 04.04.2011, in € 79.389,10 come qui di seguito specificato:

residenziale (nuova costruzione)

s.l.p. in progetto = mq 1.997,21

volumetria in progetto: mq 1.997,21 x h. virt. ml. 3,00 = mc 5.991,63

mc 5.991,63 x 13,25 €/ mc = **€ 79.389,10 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Gli Attuatori al rilascio dei Permessi di Costruire corrisponderanno la differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuti e l'importo delle opere a scomputo, quantificabile preventivamente in **€ 50.044,90**

(€ 79.389,10- € 29.344,20 = € 50.044,90).

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 degli Attuatori, anche se in misura eccedente l'importo degli oneri dovuti per urbanizzazione.

In sede di collaudo verranno verificate le congruenze tra le opere di progetto e quelle effettivamente realizzate, nonché 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 e di valore almeno pari alle deduzioni effettuate.

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 5 ed 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.

Per quanto riguarda le opere di collegamento alla rete ENEL, ai sensi della Circolare del Ministero LLPP 13.01.1970 n. 227, gli Attuatori dovranno produrre all'atto del rilascio dei rispettivi titoli abilitativi, un accordo preliminare con ENEL per la realizzazione della rete di distribuzione all'interno del comparto, compresi eventuali manufatti prescritti a tal fine dell'ENEL stessa.

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 a scomputo, non potranno essere indicati importi, comprensivi di IVA, superiori a quanto dovuto a titolo di corresponsione d'onere di urbanizzazione.

Art. 8 - ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA SU AREE IN CESSIONE

Gli Attuatori si impegnano a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria sulle aree cedute per tale scopo di cui all'articolo 5.

Il costo presunto di dette opere, come da Tabella riepilogativa del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (Allegato Bb) redatto in base al Listino Prezzi LL.PP. della Regione Lombardia anno 2011 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:

Capitolo 2 - Realizzazione ampliamento parcheggio esistente

TOTALE OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA su AREE IN CESSIONE = € 23.988,91

I costi delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare sulle aree in cessione di cui sopra saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dagli Attuatori per il rilascio dei permessi di

costruire relativi agli interventi edilizi previsti nel presente piano, determinabili preventivamente, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 04.04.2011, in € 121.330,51 come qui di seguito specificato:

residenziale (nuova costruzione)

s.l.p. in progetto = mq 1.997,21

volumetria in progetto: mq 1.997,21 x h. virt. ml. 3,00 = mc 5.991,63

mc 5.991,63 x 20,25 €/ mc = **€ 121.330,51 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Gli Attuatori al rilascio dei Permessi di Costruire corrisponderanno la differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuti e l'importo delle opere a scomuto, quantificabile preventivamente in **€ 97.341,60** (€ 121.330,51 - € 23.988,91 = € 97.341,60).

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 degli Attuatori, anche se in misura eccedente l'importo degli oneri dovuti per urbanizzazione.

In sede di collaudo verranno verificate le congruenze tra le opere di progetto e quelle effettivamente realizzate, nonché il costo delle opere a consuntivo come risultante dalla contabilità finale; qualora gli importi computati al netto di I.V.A. risultassero inferiori allo scomuto 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 e di valore almeno pari alle deduzioni effettuate.

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 5 ed 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 a scomuto, non potranno essere indicati importi, comprensivi di IVA, superiori a quanto dovuto a titolo di corresponsione d'oneri di urbanizzazione.

Art. 9 - OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA su AREE SOGGETTE A SERVITU' DI USO PUBBLICO

Gli Attuatori si impegnano a realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione secondaria sull'area soggetta a servitù di uso pubblico in soprasuolo di cui all'articolo 5. Il costo presunto di dette opere, come da Tabella riepilogativa del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

(ALLEGATO Bb) redatto in base al Listino Prezzi Editto dalla Camera di Commercio C.C.I.A.A. Milano - III° trimestre anno 2017 è così stimato:

Capitolo 3 - Realizzazione di opere su aree da asservire a uso pubblico

TOTALE OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA su AREE ASSERVITE = € 98.200,32

I costi delle opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra non saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione dovuti dagli Attuatori per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento.

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 5 ed 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.

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 e 9, saranno oggetto di verifica a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la preventiva verifica ed 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 di Saronno si impegna a nominare il collaudatore entro e non oltre 6 (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 in cui l'attività di collaudo in corso d'opera sia esperita da personale dipendente dall' 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 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 diverso 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 esso non vi abbia provveduto tempestivamente e l'Amministrazione Comunale li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

Art. 11 - COLLAUDO e MANUTENZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al Piano dovrà avvenire in conformità ai progetti esecutivi assentiti, nel rispetto dei termini indicati all'articolo 5.

Dell'avvenuta ultimazione di dette opere gli Attuatori daranno immediata notizia, 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 il certificato, previa successiva messa in mora da parte degli Attuatori 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- si intenderà adempiuta ed i titoli delle relative garanzie saranno restituiti agli Attuatori. Il costo delle operazioni ritenute necessarie all'emissione del 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 sono da intendersi già compresi tra i compensi dovuti per il collaudo in corso d'opera.

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

Art. 12 - 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 degli edifici, che verrà determinato all'atto del rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire, nei tempi e con le modalità previste dalla determinazione R.G. n° 33 del 17.01.2014.

Art. 13 - GARANZIE FINANZIARIE

Il Comune di Saronno 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 versato:

- la somma di **€ € 29.344,20** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo sulle aree in cessione;
- la somma di **€ 23.988,91** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo sulle aree in cessione;
- la somma di **€ 98.200,32** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sull'area asservita a uso pubblico

(con polizza fideiussoria rilasciata da Istituto di Credito o Assicurativo) per un totale di **€ 166.686,77**, pari al 100% degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di cui agli articoli 7, 8 e 9 della presente convenzione oltre all'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. 17.

La restituzione delle garanzie avverrà, a richiesta degli Attuatori, alla conclusione delle lavorazioni previste ed in seguito alle operazioni di collaudo come stabilito al precedente articolo 10.

Art. 14 - ALTRE SPESE

Gli Attuatori riconoscono che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per le opere di urbanizzazione e per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei

servizi, non sono comprensivi di ulteriori oneri che venissero stabiliti da Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, che saranno a carico degli Attuatori.

Art. 15 - VALIDITA'

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

Art. 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.

Art. 17 - SANZIONI

In caso di inadempienza delle norme espresse agli articoli 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del presente atto, salvo comprovate cause di forza maggiore, l'amministrazione Comunale si riserva di applicare agli Attuatori una penale pari a € 100,00 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini indicati per l'esecuzione ed 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 fidejussione 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 dei Permessi di Costruire 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 presentazione di una nuova garanzia finanziaria.

Art. 18 - 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 questo atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Saronno in data protocollo

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

Art. 19 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

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

Art. 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 riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legge.

Art. 21 - NORMATIVA di RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.08.1942 n° 1150 e s.m.i. nonché alla L.R. Lombardia 11.03.2005 n° 12 e s.m.i.