

STUDIO di  
**INGEGNERIA**  
**BORGHI** ing. **FILIPPO**

via Vittorio Veneto n. 34/b  
22070 ROVELLO PORRO (CO)

TEL. 0296750846 - FAX 0296751405  
e-mail: filippo.borghia@borghialberio.it

LA PROPRIETA'  
**Pegaso s.r.l.**

p.IVA 03426020131  
Via Vittorio Vento, 34/b - Rovello Porro (CO)



PROGETTO

**PIANO DI RECUPERO - VIA LUIGI CARONNI, 11/27**

Demolizione con ricostruzione di edificio residenziale

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCALA

/

DATA

10 settembre 2019

ELABORATO

07

P

697

T

PR

PR\_Via Caronni

LA PROPRIETA'

\_\_\_\_\_

IL PROGETTISTA E D.L.

\_\_\_\_\_

## SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO RELATIVO ALLE UNITA' IMMOBILIARI SITE A SARONNO IN VIA LUIGI CARONNI NN. 11 - 27

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

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

b) Sig. Villa Giancarlo, nato a Saronno (VA) il 02 marzo 1960, residente a Saronno in via 24 Maggio n. 18, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e in rappresentanza della società "PEGASO" S.R.L., con sede a Rovello Porro in via Vittorio Veneto n. 34/b, ove è domiciliato per la carica, capitale sociale euro 20.000, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Como 03426020131, R.E.A. CO314125, autorizzato al presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione del ..... che per estratto dal Libro Verbali trovasi allegato sotto la lettera "A", di seguito per brevità denominata Attuatore.

### PREMESSO

- che l'Attuatore, è proprietario delle aree e degli immobili siti nel Comune di Saronno, contraddistinti al Catasto Fabbricati di Varese nel modo seguente:

Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/501	Piano T	Cat. C/1	Cl. 7	Mq. 98	R.C. 1305,81
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/4	Piano T	Cat. C/1	Cl. 6	Mq. 64	R.C. 730,48
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/5 e 291/6	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 2	R.C. 75,40
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/7	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 4	R.C. 150,81
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/8 e 291/9	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 2	R.C. 75,40
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/10	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 2	R.C. 75,40
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/503	Piano 2	Cat. A/3	Cl. 2	Vani 3,5	R.C. 253,06
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/504	Piano 2	Cat. A/3	Cl. 2	Vani 3,5	R.C. 253,06
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/13	Piano 2	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 4	R.C. 150,81
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/502	Piano 2	Cat. A/3	Cl. 2	Vani 5	R.C. 361,52
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/1	Piano T	Cat. A/4	Cl. 3	Vani 2,5	R.C. 111,04
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/2	Piano T	Cat. C/2	Cl. 4	Mq. 12	R.C. 18,59
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/3	Piano T	Cat. C/2	Cl. 4	Mq. 12	R.C. 18,59
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/4	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 3,5	R.C. 131,95
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/5	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 1	Vani 3	R.C. 96,06
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 293/1	Piano T	Cat. A/4	Cl. 1	Vani 3	R.C. 96,06
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 293/2	Piano T	Cat. C/2	Cl. 4	Mq. 17	R.C. 26,34

con le aree di sedime e dei cortili interni contraddistinti al Catasto Terreni di Varese come segue:

Fg. logico 9	Fg. mappa 5	mapp. n. 291	Ente urbano	Mq. 490
Fg. logico 9	Fg. mappa 5	mapp. n. 290	Ente urbano	Mq. 44
Fg. logico 9	Fg. mappa 5	mapp. n. 293	Ente urbano	Mq. 66

compresi in un ambito della superficie fondiaria rilevata di mq. 589,80, su cui è edificata una volumetria fisica di mc. 4.073,58, inclusa nel perimetro del Piano di Recupero;

2. che l'ambito sopra indicato, nel Piano di Governo del Territorio del comune di Saronno, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 27 del 15 giugno 2013 e pubblicato sul BURL s.a.c. n. 41 del 9 ottobre 2013, è incluso nella Zona Urbanistica "Nuclei di antica formazione", artt. 22 - 27 NdP PdR, ed individuato come ambito di recupero del patrimonio edilizio esistente;
3. che per la dotazione minima di urbanizzazione primaria e secondaria si fa riferimento agli artt. 17 e 42 della Normativa del Piano delle Regole vigente;
4. che gli immobili sopra indicati sono già stati oggetto del permesso di costruire n. 115/2010 del 12/10/2012, intestato all'Attuatore;
5. che l'Attuatore dell'area in oggetto ha presentato, per il sedime suddetto, un progetto di Piano di Recupero in data 28/03/2019 prot. 10313;
6. che con deliberazione di G.C. n. .... del ..... è stato individuato l'ambito ed adottato il Piano di cui trattasi;
7. che detto Piano di Recupero è stato approvato definitivamente con deliberazione di G.C. n. .... del .....e con il medesimo atto è stato approvato lo schema della presente convenzione;
8. che l'Attuatore ha chiesto al Comune l'annullamento del permesso di costruire n. 115/2010 ed il rimborso dei relativi oneri concessori già versati per un importo complessivo di € 67.387,69;
9. che le aree e gli immobili compresi nell'ambito di Piano di Recupero non sono sottoposti a vincoli ai sensi della L. 1089/39 L. 1497/39 e dell'art. 1, della legge 08.08.1985 n. 431;
10. che il progetto di Piano di Recupero, redatto dall'ingegnere Borghi Filippo, con studio a Rovello Porro in via Vittorio Veneto n. 34/b, per conto dell'Attuatore, è composto dai seguenti elaborati:
  - a. Tav. 00: estratti – inquadramento territoriale.
  - b. Tav. 01: stato di fatto – pianta piano interrato, piano terra.
  - c. Tav. 02: stato di fatto – pianta P1, pianta P2.
  - d. Tav. 03: stato di fatto – planimetria dimostrazione mappali.
  - e. Tav. 04: stato di fatto – prospetti, sezioni.
  - f. Tav. 05: progetto – pianta PT, P1.
  - g. Tav. 06: progetto – pianta P2,P3.
  - h. Tav. 07: progetto – pianta P4, planimetria.
  - i. Tav. 08: progetto – planimetria sottoservizi.
  - j. Tav. 09: progetto – prospetti, sezioni.
  - k. Tav. 10: progetto – dimostrazioni pianta PT, P1.
  - l. Tav. 11: progetto – dimostrazioni pianta P2, P3.
  - m. Tav. 12: progetto – dimostrazioni pianta P4, superficie coperta.
  - n. Tav. 13: progetto – dimostrazione superficie drenante, superficie parcheggi.

- o. Tav. 14: confronto – pianta Piano interrato, PT.
- p. Tav. 15: confronto – pianta P1, P2.
- q. Tav. 16: confronto – pianta P3, P4.
- r. Tav. 17: confronto – prospetti, sezioni.
- s. Elaborato 01: Relazione tecnica.
- t. Elaborato 02: verifiche parametri edilizi-urbanistici.
- u. Elaborato 03: relazione geologica e geotecnica.
- v. Elaborato 04: esame di impatto paesistico.
- w. Elaborato 05: istanza per il rilascio di autorizzazione paesaggistica
- x. Elaborato 06: relazione paesaggistica.
- y. Elaborato 07: schema di convenzione.
- z. Elaborato 08: atto di proprietà.

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

– Superficie complessiva del P.A. (St)	mq. 589,80
– Superficie totale in cessione	mq. 0
– Superficie da monetizzare	mq. 618,74
– Superficie edificabile (Sf)	mq. 589,80
– Indice di base (= volume esistente)	mc. 4.073,58
– Volume in progetto	mc. 3.569,43
– S.L.P. complessiva di progetto	mq. 1.189,81
così ripartita:	
– per destinazione residenziale	mq. 987,48
– per destinazione autorimessa	mq. 202,33
– Superficie coperta	mq. 403,52
– Superficie drenante	mq. 186,39

12. che il Piano di Recupero in oggetto risulta conforme alle prescrizioni della vigente normativa in materia di pianificazione attuativa e alla Normativa del Piano delle Regole;

13. che il Piano di Recupero in oggetto risulta conforme:

- alla disciplina urbanistica nazionale e regionale;
- alle previsioni del P.G.T.;
- al Regolamento Edilizio;
- al Regolamento d' Igiene;

14. che la procedura di approvazione del P.R. cui si riferisce la presente Convenzione è quella indicata dall'art. 14 L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.;

15. che il testo della Convenzione, approvato con deliberazione del 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 venire trascritta nei Registri della Proprietà Immobiliare a cura del Comune ed a spese dell'Attuatore;

16. 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 di Recupero stesso, della presente convenzione ed alle disposizioni legislative vigenti;

17. che l'Attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione, ma che si riservano di chiedere l'applicazione delle agevolazioni previste per gli interventi di recupero urbano dal D.L. 12 settembre 2014, n. 133 ed eventuali sue successive modifiche ed integrazioni, qualora applicabili.

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 l'Attuatore, che dichiara di obbligarsi per sé e suoi 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 di Recupero in conformità agli elaborati progettuali elencati in premessa, con le caratteristiche, i tempi ed alle condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di una volumetria urbanistica totale pari a 3.569,43 mc, suddivisa in 2.962,44 mc. con destinazione residenziale, e in 606,99 mc. con destinazione autorimessa.

In fase di richiesta del permesso di costruire, i suddetti valori potranno subire variazioni, comunque nel limite massimo della volumetria complessiva esistente pari a 4.073,58 mc.

Anche ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 resta salva la facoltà per l'Attuatore, senza necessità di approvare preventiva variante al presente piano di recupero, di apportare, in fase esecutiva, variazioni delle suddette quantità di destinazioni funzionali, nel rispetto della slp complessiva massima 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 di Recupero e durata della convenzione.**

Ogni intervento sulla proprietà in oggetto del presente piano ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza dell'Attuatore dovrà essere oggetto di preventivo permesso di costruire, o titolo equivalente, in base a progetti che dovranno essere redatti nei modi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi urbanistiche.

Il termine entro cui potranno essere richiesti i provvedimenti abilitativi relativi alle opere previste dal presente Piano di Recupero è fissato in anni 10 (dieci) dalla data di stipula dell'atto convenzionale del Piano di Recupero.

#### **Art. 4 - Cessione aree per urbanizzazione primaria**

Data la conformazione dell'area oggetto dell'intervento e l'impossibilità di reperire in loco aree per urbanizzazione primaria, le parti danno atto che il Piano di Recupero non prevede cessioni di aree per urbanizzazione primaria da parte dell'Attuatore.

#### **Art. 5 - Cessione di aree per urbanizzazione secondaria**

Data la conformazione dell'area oggetto dell'intervento e l'impossibilità di reperire in loco aree per urbanizzazione secondaria, le parti danno atto che il Piano di Recupero non prevede cessioni di aree per urbanizzazione secondaria da parte dell'Attuatore.

**Art. 6 - Monetizzazione di aree per soddisfacimento standard urbanistici**

Per quanto esposto nei precedenti artt. 4 e 5, vista la deliberazione C.C. n 43 del 30/06/2008 e l'art. 46 della L.R. 12/2005, l'Attuatore corrisponde, contestualmente alla firma del presente atto, la somma di €. 59.248,80, a titolo di monetizzazione della mancata cessione di aree per standard, quantificata come segue:

(s.l.p. residenziale) mq.  $987,48 \times \text{€}/\text{mq} 120 \times 0,5 = \text{€} 59.248,80$

Nel caso di variazione delle destinazioni d'uso e/o delle loro s.l.p., come previsto dal precedente art. 2, la mancata cessione dell'eventuale fabbisogno aggiuntivo di standard comporterà il versamento della differenza dell'onere per mancata cessione di aree a standard a favore del Comune, in base ai valori applicabili al momento del rilascio del titolo a edificare.

**Art. 7 - Oneri ed opere di urbanizzazione primaria**

L'Attuatore, in base a quanto stabilito con deliberazione C.C. n. 25 del 4 aprile 2011, avente per oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere con le modalità stabilite dalla citata delibera, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, la somma di €. 22.218,30 a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione primaria, quantificata come segue:

(Volume residenziale) mc.  $2.962,44 \times \text{€}/\text{mc} 7,50 = \text{€} 22.218,30$ .

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà a conguaglio al momento del rilascio del permesso di costruire, anche in relazione alle possibili variazioni delle percentuali relative alle destinazioni d'uso, secondo quanto previsto al precedente art. 2.

**Art. 8 - Oneri di urbanizzazione secondaria**

L'Attuatore, in base a quanto stabilito con deliberazione C.C. n. 25 del 4 aprile 2011, avente per oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere con le modalità stabilite dalla citata delibera, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, la somma di €. 59.989,41, a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione secondaria per un importo quantificato come di seguito:

(Volume residenziale) mc.  $2.962,44 \times \text{€}/\text{mc} 20,25 = \text{€} 59.989,41$ .

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà a conguaglio al momento del rilascio del permesso di costruire, anche in relazione alle possibili variazioni delle percentuali relative alle destinazioni, secondo quanto previsto al precedente art. 2.

**Art. 9 - Onere Aggiuntivo Parcheggi**

Il Comune di Saronno ha programmato consistenti interventi di riorganizzazione della viabilità cittadina prevedendo, tra l'altro, la realizzazione di parcheggi pubblici interrati al contorno del Centro Storico, al fine di migliorare sia la viabilità ciclo-pedonale che la sosta degli autoveicoli ed agli interventi edilizi condotti in seno al Tessuto Urbano Consolidato è richiesto di contribuire al sistema della sosta attraverso il reperimento di parcheggi privati ulteriori rispetto alla dotazione di legge, direttamente accessibili dalla strada pubblica.

Dato atto che per la conformazione propria del progetto di recupero edilizio a cui si riferisce la presente convenzione il reperimento di detta quota aggiuntiva di parcheggi non può essere soddisfatto, l'Attuatore, in ottemperanza all'art. 17 delle Norme del PdR, versa al Comune di Saron-

no, al momento della stipula del presente atto, a titolo di contribuzione per la realizzazione di parcheggi pubblici ubicati nell'intorno urbano e la riorganizzazione della viabilità cittadina, l'onere aggiuntivo di €. 15.000,00, così determinato:

(SLP residenziale in progetto) mq. 987,48/100 = posti auto richiesti n. 10

posti auto richiesti n. 10 x mq. 12,50 x €/mq 120 = €. 15.000.

Nel caso di variazione delle destinazioni d'uso e/o delle loro s.l.p., come previsto dal precedente art. 2, la mancata cessione dell'eventuale fabbisogno aggiuntivo di parcheggi privati esterni comporterà il versamento della differenza dell'onere per mancata cessione di aree a parcheggio privato esterno a favore del Comune, in base ai valori applicabili al momento del rilascio del titolo a edificare.

#### **Art. 10 - Contributo relativo al costo di costruzione**

L'Attuatore si impegna per sé 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, o altro titolo equivalente, nei tempi e con le modalità previste dalla deliberazione C.C. n. 26 del 25 febbraio 1998, come integrata da successiva deliberazione C.C. n.126 del 29 settembre 1999 e da determina dirigenziale n.45 del 10 gennaio 2006.

#### **Art. 11 - Spese**

L'Attuatore riconosce che per la realizzazione dell'estensione delle reti esistenti di erogazione dei servizi, gli oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, saranno a carico dell'Attuatore stesso.

#### **Art. 12 - Validità**

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

#### **Art. 13 - 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. 14 - 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. 15 - Spese contrattuali**

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione si convengono a totale carico dell'Attuatore, che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla Legge.

#### **Art. 16 - Trascrizione**

Le Parti che sottoscrivono il presente atto ne autorizzano la trascrizione presso la conservatoria

dei Registri Immobiliari di Varese, esonerando il Conservatore competente da ogni responsabilità a riguardo.

Letto, confermato e sottoscritto  
Saronno, li .....

IL COMUNE

L'ATTUATORE