

PIANO ATTUATIVO

Via Montegrappa 16 – Saronno (VA)

SCHEMA DI CONVENZIONE



Il Progettista

Paleardi Arch. Mario

La Proprietà

Saronno Abita S.R.L.

3. che l'Attuatore dell'area in oggetto ha presentato, per il sedime suddetto, progetto di Piano di Attuativo in data 11/01/2019 prot. 984
4. che con deliberazione di n. del è stato adottato il Piano di cui trattasi;
5. che detto Piano di Lottizzazione è stato approvato con deliberazione n. del, e con il medesimo atto è stato approvato lo schema della presente convenzione.
6. 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 ripresi nel Codice dei beni culturali e del paesaggio – D. Lgs. 42/2004;
9. che il progetto di Piano Attuativo, redatto dall'architetto Paleardi Mario, con studio in Saronno – Via G. Pasta 23, per conto dell'Attuatore, è composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1 Estratti di mappa (PGT, mappa, piano dei servizi, individuazione dei vincoli, sensibilità paesaggistica e fattibilità geologica)

Tav. 2 Planimetria stato di fatto e rilievo fotografico

Tav. 3 Pianta, prospetti e sezioni stato di fatto, dimostrazione SLP e superficie coperta esistente

Tav. 4 Planimetria di progetto e sezioni

Tav. 5 Tipologie edilizie, calcoli planivolumetrici di progetto, schemi reti tecnologiche

- a. *Relazione tecnica (circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente).*
- b. *Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria (realizzazione marciapiede) e dettagli costruttivi*
- c. *Schema di convenzione*
- d. *Fascicolo fotoinserti di progetto*
- e. *Atti di proprietà*
- f. *Schede catastali*
- g. *Visure catastali*
- h. *Autocertificazione di proprietà dei lotti inseriti nel Piano di Lottizzazione*

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

Superficie complessiva del P.A. (St)	mq. 1193,72
Superficie totale in cessione primaria	mq 25,76
Superficie totale in cessione secondaria	mq 30,72
Superficie fondiaria	mq 1137,24
Superficie da monetizzare 36 mq ogni 100 slp	mq 283,11
Superficie parcheggi privati 1 PA ogni 100 Slp	n.8
Superficie parcheggi realizzata su via Monte Grappa	n.4
Superficie parcheggi da monetizzare	n.4 x (5 x 2.5) = 50,00 mq
Superficie edificabile (Sf)	
S.L.P. esistente x 1,5	
S.L.P. complessiva di progetto	mq. 786,43
così ripartita:	
per destinazione residenziale	mq. 786,43
per destinazione non residenziale	mq. 000000
Superficie coperta max	mq 536,38
Superficie drenante minima	mq 358,12
Altezza massima	ml. 20,00

Destinazioni uso ammesse: tabella A (art.10 Piano delle Regole) 1.1 Residenza 1.2 Servizi alla residenza 1.3 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

In fase di rilascio del permesso di Costruire le quantità e le verifiche saranno più puntuali e rappresenteranno il progetto definitivo e potranno variare nel limite e nel rispetto degli indici generali sopra citati e delle norme del P.G.T. approvato con Delibera di CC n. 27 del 15/06/2013.

11. che il P.A. sopra illustrato risulta conforme alle prescrizioni della vigente normativa in materia di pianificazione attuativa;
12. che il Piano di lottizzazione risulta conforme:
 - alle previsioni del PGT vigente.;
 - al Regolamento Edilizio;
 - al Regolamento d' Igiene;
13. che la procedura di approvazione del P.A. cui si riferisce la presente convenzione è quella indicata dall'art. 14 della L.R. 12/2005
14. che il testo della convenzione, approvato con deliberazione di comunale, deve essere stipulato con atto pubblico con la partecipazione del Sindaco o di chi sia legittimamente delegato a rappresentare il Comune di Saronno, e che quindi la convenzione deve essere trascritta nei Registri della Proprietà Immobiliare a cura del Comune ed a spese degli Attuatori;
15. che la proprietà indicata in premessa ha espressamente dichiarato di conoscere gli obblighi posti a suo carico per l'attuazione degli interventi, in conformità alle direttive del Piano Attuativo stesso, alla presente convenzione ed alle disposizioni legislative vigenti;
16. che l'Attuatore ha 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 l'Attuatore, il quale dichiara di obbligarsi per sé e aventi causa a qualsiasi titolo:

Art. 1 - Valore giuridico delle premesse.

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 2 - Oggetto della convenzione ed autorizzazione

Il Comune di Saronno autorizza il piano Attuativo con le delibere in premessa riportate, in conformità agli elaborati progettuali citati al punto 9 delle premesse, con le caratteristiche, i tempi ed alle condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di 2359,29 mc per destinazione residenziale.

Anche ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 resta salva la facoltà per l'Attuatore, senza necessità di approvare preventiva variante, di apportare, in fase esecutiva, nel rispetto della slp complessiva ammessa dal piano e comunque della prevalenza della destinazione principale, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 3 - Attuazione del Piano Attuativo e durata della convenzione.

Ogni intervento sulla proprietà oggetto del presente piano ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza dell'Attuatore dovrà essere oggetto di preventivo permesso di costruire da rilasciarsi in base a progetto, che dovrà essere redatto nei modi e nei termini stabiliti dalla presente convenzione nonché dalle vigenti leggi urbanistiche.

Il termine entro cui potranno essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere previste dal presente Piano Attuativo è fissato in anni 7 (sette) dalla data di stipulazione della presente convenzione. In fase di rilascio del permesso di Costruire le quantità e le verifiche saranno più puntuali e rappresenteranno il progetto definitivo e potranno variare nel limite e nel rispetto degli indici generali sopra citati e delle norme del P.G.T. approvato con Delibera di CC n. 27 del 15/06/2013.

Art. 4 - Cessione aree per urbanizzazione

Gli Attuatori cedono alla stipulazione del presente atto, gratuitamente al Comune di Saronno l'area destinata alla realizzazione e al completamento delle opere di urbanizzazione primaria interessanti la lottizzazione stessa, quali individuate nella tavola n. 05/05 per una superficie complessiva di mq. 25,76 da destinare a marciapiede.

In tali aree, saranno realizzate le opere di urbanizzazione a carico degli Attuatori secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio competente Lavori Pubblici.

Gli Attuatori cedono alla stipulazione del presente atto, al Comune di Saronno l'area destinata alla realizzazione e al completamento delle opere di urbanizzazione secondaria interessanti la lottizzazione stessa, quali individuate nella tavola n. 05/05 per una superficie complessiva di mq. 30,72 da destinare a verde pubblico.

In tali aree, non saranno realizzate opere di urbanizzazione.

La consegna definitiva al Comune delle aree sopra descritte, avverrà a richiesta del Comune medesimo, entro 36 mesi dall'inizio dei lavori, entro tale termine le opere di urbanizzazione dovranno essere concluse e collaudate con le modalità stabilite ai successivi art. 8 e 9. I lavori dovranno comunque avere inizio entro 24 mesi dalla stipula del presente atto.

Fino alla formale consegna al Comune di Saronno, gli Attuatori e/o loro aventi causa si impegnano a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di urbanizzazione, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti.

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

Art.5 - Monetizzazione di aree per soddisfacimento standard urbanistici

Preso atto che l'Attuatore cede la superficie da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria pari a mq. 30,72, rilevato che la superficie minima da destinare a standard prevista dalla normativa vigente è pari a 283,11 mq. e rilevata l'impossibilità di reperire idonee aree per coprire integralmente tale fabbisogno;

Vista la deliberazione C.C. n 43 del 30/06/2008 e l'art. 46 della L.R. 12/2005 l'Attuatore corrisponde contestualmente al presente atto la somma di €. 22.715,10 (pari a 90 €/mq x mq per la ZONA 2) a titolo di monetizzazione della mancata cessione di aree per standard. (252,39 mq x 90 euro/mq = 22.715,10 euro)

Art.6 - Oneri 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 di cui all'art. 4 e su aree di proprietà comunale. Il costo presunto di dette opere, come da preventivo redatto in base al Listino prezzi LL.PP. del Comune di Milano 2019 con sconto del 15% compreso di IVA, allegato al piano di lottizzazione, è così stimato:

marciapiede	€ 4.626,68
TOTALE	€ 4.626,68

I costi delle opere di cui al primo comma non saranno scomputati, dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dagli Attuatori per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi previsti nel presente piano.

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dall'Attuatore 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 04/04/2011 -, in €. 24.772,55 come di seguito specificato:

residenza (vol.)	mc 2359,29x 10,50 €/mc = € 24.772,55
produttivo (slp)	mq x €/mq = €.....
commerciale/direzionale (slp)	mq x €/mq = €.....

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 art. 2.

Per quanto riguarda le opere di collegamento alla rete E-distribuzione, ai sensi della circolare del Ministero LL.PP. 13.01.1970 n. 227, l'Attuatore dovrà produrre, all'atto del rilascio del rispettivo Permesso di Costruire, un accordo preliminare con l'E-distribuzione per la realizzazione della rete di distribuzione all'interno del comparto, compresi eventuali manufatti prescritti a tal fine dall'E-distribuzione stessa.

Art. 7 - Oneri di Urbanizzazione Secondaria

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dall'Attuatore 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 04/04/2011 -, in complessivi €. 47.775,62, come di seguito specificato:

residenza (vol.)	mc 2359,29 x 20,25 €/mc = € 47.775,62
produttivo (slp)	mq x €/mq = €.....
commerciale/direzionale (slp)	mq x €/mq = €.....

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 art. 2.

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

Il progetto esecutivo, di cui al precedente articolo 6, sarà oggetto di verifica a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la preventiva verifica e accettazione 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'art. 18 Legge 109/94 e successive modifiche e del regolamento comunale in materia. Gli Attuatori si impegnano a rifondere le spese di collaudo entro sessanta giorni dalla richiesta scritta da parte del Comune.

Nell'eventualità fosse necessario, il ricorso ad altre figure professionali e/o specialisti diversi dal collaudatore nominato dovrà preventivamente essere oggetto di accordo tra le parti.

L'Amministrazione Comunale di Saronno si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere, di cui all'art. 6, in sostituzione degli Attuatori, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente e l'Amministrazione Comunale li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

Art. 9 – Collaudo e manutenzione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al PA, dovrà avvenire in conformità ai progetti esecutivi assentiti, nel rispetto dei termini indicati agli art. 4.

Dell'avvenuta ultimazione di dette opere gli Attuatori daranno immediata notizia, in modo formale e per iscritto, al Comune, il quale disporrà la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-contabile dell'opera dichiarata ultimata. Le operazioni di collaudo dovranno essere concluse entro 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori; trascorso detto termine senza che il collaudatore abbia emesso certificato, previa successiva messa in mora da parte dell'Attuatore per un ulteriore periodo di 30 giorni, l'obbligazione relativa all'opera ultimata - salvo che il ritardo dipenda da esigenze connesse ad interventi prescritti per rendere le opere collaudabili, perfettamente conformi ai progetti ed utilizzabili - s'intenderà adempiuta ed i titoli delle relative garanzie saranno restituiti agli Attuatori. Il costo delle operazioni ritenute necessarie all'emissione del regolare certificato di collaudo è posto a carico degli Attuatori che si impegnano, sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore al fine di rendere le opere realizzate conformi agli elaborati di cui sopra e - in ogni modo - perfettamente utilizzabili. Gli oneri professionali connessi sono da intendersi già compresi tra i compensi dovuti per il collaudo in corso d'opera.

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

Art. 10 - Contributo relativo al costo di costruzione

Gli Attuatori si impegnano per 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 RG n. 33 del 17 gennaio 2014.

Art. 11 - Garanzie finanziarie

Il Comune da atto che gli Attuatori a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, che si intendono assunti in via solidale anche dagli aventi causa hanno versato:

a) la somma di €. 4.626,68 (quattromilaseicentoventisei/68) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

(in denaro contante o in titoli di stato o con lettera fideiussoria di istituto di Credito o Assicurativo) pari al 100% degli impegni assunti per la realizzazione delle opere all'articolo 6 della presente convenzione, oltre a IVA nell'aliquota corrente al momento della stipula del presente atto.

Gli Attuatori riconoscono che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art. 15. Lo svincolo delle garanzie avverrà alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento di proprietà delle aree previste in cessione.

Art. 12 - Onere Aggiuntivo Parcheggi

Dato atto che per la conformazione propria del piano attuativo a cui si riferisce la presente convenzione il reperimento della quota aggiuntiva di parcheggi non può essere totalmente soddisfatto, gli Attuatori, in ottemperanza all'art. 17 delle Norme del PdR, versano al Comune di Saronno, 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 € 4.500,00, così determinato:

SLP di progetto mq. 786,43 = posti auto richiesti 8

Posti auto realizzati n.4

Onere da monetizzare 4 posti auto x mq 12,50 x €/mq 90 = € 4.500,00

Art. 13 - Validità

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

Art. 14 - Trasferimento aree soggette al presente atto

L'Attuatore si impegna, in caso di trasferimento anche parziale delle aree soggette al presente accordo, a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dai presenti accordi, che dovranno essere debitamente trascritti.

Art. 15 - Sanzioni

Gli Attuatori riconoscono che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'incameramento della cauzione, indicata all'art. 11 della presente convenzione, nelle casse comunali a titolo di penale e la sospensione dell'efficacia dell'autorizzazione al Piano Attuativo: in tale evenienza risulterà altresì sospesa l'efficacia delle concessioni edilizie in corso e risulterà impedito il rilascio di altri permessi di costruire oltre al pagamento della sopra citata penale.

L'autorizzazione al Piano Attuativo riacquisterà efficacia solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere, ovvero nel caso che il Comune vi abbia già provveduto d'ufficio, con il rimborso al Comune medesimo delle spese sostenute e con la prestazione di una nuova garanzia finanziaria.

Art. 16 - Clausola generale

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

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

Art. 17 - Clausola compromissoria

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

Art. 18 - Spese contrattuali

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

Art. 19 - Normativa di riferimento

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni nonché alla L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..

Letto, confermato e sottoscritto

Saronno, li

IL COMUNE

L'ATTUATORE

SARONNO ABITA s.r.l.
Via Brisa, 34
2015 PARABIAGO (Mi)
C.F. 10803070969