

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO AL TERRENO SITO IN SARONNO – AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATUa 2 (EX COTONIFICIO CANTONI)**

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

a) Sig. .... nato a ..... il ..... residente a ..... in via ..... il quale interviene

nella sua qualità di ..... in esecuzione della Deliberazione Consiliare n. .... del.....di seguito per brevità denominato “Comune”;

b) Sig. ra ISABELLA RESTA nata a CUGGIONO (MI) il 13.6.1973 residente a CORBETTA (MI) in via DAMIANO CHIESA N. 4/6 il quale interviene nella sua qualità di AMMINISTRATORE UNICO DI SARIN SRL c.f. 03320700960, con sede in MILANO, Via SASSOFERRATO N. 1 di seguito per brevità denominata Attuatore/Attuatori

**PREMESSO**

1. che l'Attuatore è proprietario dell'area sita nel Comune di Saronno, contraddistinta al Catasto Terreni di Varese nel modo seguente:

| FOGLIO | MAPPALE | SUPERFICIE    | CATEGORIA |
|--------|---------|---------------|-----------|
| 6      | 72      | 1770          | E.U.      |
| 6      | 337     | 77.572        | E.U.      |
| 7      | 238     | 15.740        | E.U.      |
|        |         | <b>95.082</b> |           |

di superficie catastale complessiva pari a mq. 95.082,00 e della superficie reale complessiva di mq. 94.306 inclusa nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione Urbana ATUa 2 (ex Cotonificio Cantoni);

2. che la suddetta area di trasformazione sopra indicata, è disciplinata nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Saronno, approvato definitivamente con delibera C.C. n. 27 del 15/06/2013, come da apposita scheda costituente elaborato del Documento di Piano, DdP 03, schede di approfondimento: proposte di assetto urbano degli ambiti di trasformazione Vol. A; con le seguenti prescrizioni:

| ATUa 2/1   |  |
|--|--|
| <b>Strumento attuativo</b>                                   | <b>Piano attuativo</b>                     |
| <i>Superficie territoriale indicativa (St)</i>               | 77000 mq                                   |
| <i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i>                 | 0,45 mq/mq                                 |
| <i>Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)</i>       | 0,05 mq/mq                                 |
| <i>Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)</i>                  | 0,10 mq/mq                                 |
| <b>Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)</b>              | 0,60 mq/mq                                 |
| <b>Superficie minima di cessione pubblica (Scva + Scers)</b> | Scva = 50% della St + Scers = 10% della St |
| <b>Superficie edificabile e verde privato (Se + Ve)</b>      | 40% della St                               |
| <b>Superficie drenante (Sd)</b>                              | 50% della St                               |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Funzioni non ammesse</b> | Grande struttura di vendita  |
| <b>Funzioni regolate</b>    | R = min 40% della SIp base;  |
|                             | NR = min 40% della SIp base;   |
|                             | L= 20% della SIp base  |
|                             | Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purché compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni. |

|  |  |
|--|--|
| <b>ATUa 2/2</b>  |  |
| <b>Strumento attuativo</b>                                   | <b>Piano attuativo</b>   |
| <i>Superficie territoriale indicativa (St)</i>               | 15700 mq   |
| <i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i>                 | 0,45 mq/mq   |
| <i>Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)</i>       | 0,05 mq/mq   |
| <i>Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)</i>                  | 0,10 mq/mq   |
| <b>Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)</b>              | 0,60 mq/mq   |
| <b>Superficie minima di cessione pubblica (Scva + Scers)</b> | Scva = 50% della St + Scers = 10% della St   |
| <b>Superficie edificabile e verde privato (Se + Ve)</b>      | 40% della St   |
| <b>Superficie drenante (Sd)</b>                              | 50% della St   |
| <b>Funzioni non ammesse</b>                                  | Grande struttura di vendita  |
| <b>Funzioni regolate</b>                                     | R = min 40% della SIp base;  |
|  | NR = min 40% della SIp base;   |
|  | L= 20% della SIp base  |
|  | Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purché compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni. |

3. che l'Attuatore dell'area in oggetto aveva presentato, per il sedime suddetto, una prima richiesta di adozione del Piano Attuativo in data 03/12/2014, istanza rinnovata in data 08/08/2018 prot. n. 25036;
4. che con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del ... è stato adottato il Piano di cui trattasi;
5. che detto Piano Attuativo è stato approvato con deliberazione di Consiglio ... 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;
7. che il progetto di Piano di Lottizzazione, redatto da Onsitestudio s.r.l., con sede in Milano – Via C. Cesariano 14, per conto degli Attuatori, è composto dagli elaborati di cui all'allegato sub 1) tavola A01 "Elenco Elaborati";
8. che il progetto di P.A. prevede:
 

|   |               |
|---|---------------|
| • Superficie complessiva del P.A. (St)                                  | mq.94.306     |
| • Superficie in cessione per opere di urbanizzazione primaria           | mq. 12.883    |
| • Superficie in cessione per opere di urbanizzazione secondaria         | mq. 34.270    |
| • Superficie totale in cessione (urbanizzazioni + area per ERS mq 9431) | mq. 56.584    |
| • Superficie edificabile (Sf)   | mq. 47.153    |
| • Indice territoriale (It) 0,50 mq/mq così ripartito:                   |               |
| a) di base(0,45 mq/mq)  | mq. 42.429,5  |
| b) edilizia residenziale sociale ERS (min 0,05 mq/mq)                   | mq. 4.716     |
| • S.L.P. complessiva di progetto  | mq. 47.145,5  |
| così ripartita:   |               |
| a) per destinazione residenziale  | mq. 25.409,75 |

|  |              |
|--|--------------|
| b) per destinazione residenziale sociale                   | mq. 4.716    |
| c) per destinazione commerciale                            | mq. 9.114,5  |
| d) per destinazione terziaria                              | mq. 7.905,21 |
| • Superficie drenante minima ammessa da PGT (50% della St) | mq. 47.153   |
| • Superficie drenante di progetto                          | mq. 47.189   |

9. che il P.A. sopra illustrato risulta conforme alle prescrizioni della vigente normativa in materia di pianificazione attuativa;
  10. che il Piano Attuativo comporta una modifica al perimetro dell'Ambito di Trasformazione Urbana previsto dal PGT per cui è in variante al vigente strumento urbanistico generale; il Piano Attuativo risulta invece conforme al Regolamento Edilizio e al Regolamento d' Igiene;
  11. 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;
  12. che il testo della convenzione, approvato con deliberazione di 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;
  13. 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;
  14. 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 loro aventi causa a qualsiasi titolo:

#### **Art. 1 - Valore giuridico delle premesse.**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

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

#### **Art. 2 - Oggetto della convenzione ed autorizzazione**

Il Comune di Saronno autorizza il piano di attuativo con le delibere in premessa riportate, in conformità agli elaborati progettuali di cui all'elenco qui allegato, con le caratteristiche, i tempi ed alle condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di mq 47.145,50 di s.l.p. di cui: 25.409,75 mq per destinazione residenziale, 4.716,00 mq per destinazione residenziale sociale, 9.114,50 mq per destinazione commerciale e 7.905,21 mq per destinazione terziaria.

Nell'ambito della quota di commerciale, globalmente quantificata in mq. 9.114,50, è ammesso l'insediamento della sola tipologia delle medie strutture aventi superfici di vendita inferiori a mq. 2.500,00; non è in ogni caso ammessa l'organizzazione di tali superfici in forma aggregata in modo da costituire una struttura riconducibile alla tipologia del Centro Commerciale.

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

L'eventuale incremento della superficie destinata infine ad attività commerciali non potrà tuttavia eccedere la soglia di variazione del 5% rispetto alle superfici destinate ad attività non residenziale, ancorché fosse una variazione contenuta all'interno della quota assoluta sopra prevista in relazione alle

superfici in genere non residenziali; in ogni altro caso l'aumento delle superfici dedicate al commercio comporterà preventivamente una nuova verifica del carico veicolare previsto e solo a valle delle apposite simulazioni modellistiche si potrà decretare la necessità o meno dell'approvazione di una specifica variante al Piano Attuativo qui concordato e convenzionato.

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

Ogni intervento sulla proprietà oggetto del presente piano ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza degli Attuatori dovrà essere oggetto di preventivo permesso di costruire/ S.C.I.A. 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, se non diversamente stabilito al successivo Art. 8 in relazione alle opere di interesse pubblico.

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

Gli Attuatori in conformità al disposto del quinto comma, art 28 L. 1150 del 17.08.1942 e sue modifiche, così come recepito all'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., cedono alla stipulazione del presente atto, gratuitamente, al Comune di Saronno le aree destinate alla realizzazione ed al completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui agli elaborati dell'elenco allegato all'art 4bis interessanti la lottizzazione, quali viabilità (sedime carrabile), parcheggi, verde stradale, per una superficie complessiva di mq. 12.883,00, come individuate nell'elaborato A-010.

Gli Attuatori si obbligano, anche per i propri aventi causa, ad operare il relativo frazionamento e le conseguenti modifiche catastali, a proprie cura e spese, entro 180 giorni da quando saranno state ultimate le opere di demolizione di cui al punto 8.2 della presente.

In tali aree saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria a carico degli Attuatori descritte nell'art. 4 bis che segue, con le modalità indicate ai successivi artt. 6 e 8.

Fino al collaudo, a norma dell'art. 10 che segue, successivamente al compimento delle bonifiche e all'esecuzione delle opere previste e al loro positivo collaudo, gli Attuatori e/o i loro aventi causa manterranno la detenzione, a titolo gratuito, delle aree come sopra cedute, e prestano verso il Comune ogni più ampia garanzia di esonero da qualsivoglia responsabilità connessa con lo stato di inquinamento delle aree stesse, nonché per l'effettuazione delle necessarie bonifiche.

La particolare disciplina delle aree individuate con apposita dicitura dalla tavola A011 è regolamentata a termini del successivo art. 10 bis della presente Convenzione.

Le Parti si danno reciprocamente atto che, onde dar corso agli interventi di bonifica delle acque, al di sotto di parte delle aree oggetto di cessione è stata posizionata una tubatura della lunghezza di m. 445,70, di cui m. 218 su area pubblica, e di diametro pari a 250 mm; l'ubicazione di tale tubatura è meglio raffigurata con apposito tratteggio nella planimetria qui acclusa quale allegato sub. 2).

Si concorda sin d'ora che la suddetta tubatura, nonché i pozzi di emungimento ad essa collegati attraverso l'apposito sistema di trattamento delle acque (vedi Autorizzazione all'intervento di bonifica delle acque sotterranee, autorizzazione in data 27.1.2017, prot. 2714), a valle del raggiungimento degli obiettivi di bonifica prefissati, potranno essere lasciati in loco e diversamente riutilizzati dal Comune di Saronno previo conferimento delle attrezzature al patrimonio comunale; in tal caso il Comune provvederà ad indicare esattamente quante e quali parti dell'impianto generale saranno da conservare e quali da smantellare. La rimozione di opere, impianti e attrezzature non più utili avverrà a cura degli Attuatori del P.A. che fin d'ora si caricano degli oneri connessi alla rimozione dei manufatti, eventuale chiusura e messa in sicurezza dei tratti in sottosuolo ed al perfetto ripristino del suolo e/o del sottosuolo fino ad allora occupati.

Per l'ipotesi in cui si optasse per il mantenimento della tubatura nella posizione in cui oggi si trova, il Comune sin d'ora presta il proprio assenso a che l'area ceduta sia gravata dalla servitù gratuita in sottosuolo per il passaggio della tubatura medesima.

Proprio in ragione dell'attuale incertezza circa il fatto che tale condotta venga rimossa o lasciata in loco, la stessa è stata posizionata in modo da non interferire in alcun modo né con i sottoservizi, né con gli interventi urbanizzativi che caratterizzano il soprassuolo, né con il posizionamento delle alberature. Nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione poste in carico al privato, come da successivi articoli, l'operatore avrà cura di indicare esattamente la giacitura delle attrezzature già installate nel sottosuolo e dimostrarne definitivamente detta non interferenza con i manufatti di nuova costruzione.

#### **Art. 4 bis - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria**

Sulle aree cedute a norma dell'art. 4 che precede gli Attuatori e i loro aventi causa si obbligano a realizzare, e quindi a dare in carico al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le opere di urbanizzazione primaria descritte nelle tavole e nei documenti di cui alle tabelle qui allegate sub 1.

Per quanto riguarda le opere di collegamento alla rete ENEL, ai sensi della circolare del Ministero LL.PP. 13.01.1970 n. 227, gli Attuatori dovranno produrre, all'atto del rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi, 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.

#### **Art. 5 - Cessioni per urbanizzazione secondaria**

**5.1** Gli Attuatori in conformità al disposto del quinto comma, art 28 L. 1150 del 17.08.1942 e sue modifiche, così come recepito all'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., cedono alla stipulazione del presente atto, gratuitamente, al Comune di Saronno le aree necessarie per la realizzazione ed il completamento delle urbanizzazioni secondarie interessanti il Piano Attuativo stesso, quali individuate negli elaborati di progetto indicati nella tabella di cui all'art. 5 bis che segue e riguardanti la viabilità pedonale, ciclabile, le piazze, il Parco Pubblico urbano per un totale di mq 34.270,00 come individuate nell'elaborato A-010.

Gli Attuatori cedono inoltre le aree per la realizzazione ed il completamento dell'edilizia ERS (come definita dal DdP del PGT Città di Saronno: totale Scers 10% di St) nell'insieme pari a mq 9.431,00.

**5.2** In tali aree saranno realizzate le opere di urbanizzazione secondaria a carico degli Attuatori descritte nell'art. 5 bis che segue, con le modalità indicate ai successivi artt. 6 e 8.

Gli Attuatori si obbligano, anche per i propri aventi causa, ad operare il relativo frazionamento le conseguenti modifiche catastali, a propria cura e spese, entro 180 giorni da quando saranno state ultimate le opere di demolizione di cui al punto 8.2 della presente Convenzione.

**5.3** Per quanto riguarda l'area ceduta per la realizzazione della residenza ERS da parte del Comune, le parti prendono atto che l'area di galleggiamento dei relativi edifici, che saranno realizzati eventualmente da un soggetto terzo scelto dal Comune, è individuata dalla tavola A-008 e che nella stessa è inoltre indicata la disposizione planimetrica di massima che gli stessi edifici dovranno avere.

**5.4** Fino alla loro consegna al Comune, che avverrà successivamente al compimento delle bonifiche e all'esecuzione delle opere previste ed al positivo collaudo ai sensi del successivo art. 10 della presente Convenzione, gli Attuatori e/o i loro aventi causa manterranno la detenzione gratuita delle aree come sopra cedute, e prestano verso il Comune ogni più ampia garanzia di esonero da qualsivoglia responsabilità connessa con lo stato in cui si trovano le aree stesse, nonché con l'effettuazione delle necessarie bonifiche.

**5.5** Oltre alle cessioni areali di cui sopra, gli Attuatori cedono al Comune l'edificio contraddistinto al NCU al foglio 6, Sez. SA, ex mappale 31, ora parte del mappale 337, con la dizione "Magazzino De Angeli Frua", per una superficie complessiva di mq. 240 (catastali), da destinare a Centro civico/anziani e sede associazioni cittadine; il fabbricato sopra ceduto resta nella detenzione gratuita degli stessi Attuatori, che si obbligano, anche per gli eventuali aventi causa, agli interventi di ristrutturazione edilizia meglio individuati e descritti nell'art. 5 bis che segue. L'edificio sarà riconsegnato al Comune previa conclusione delle opere di ristrutturazione e rifunionalizzazione, con le modalità indicate ai successivi artt. 6 e 8.

Gli Attuatori si obbligano, anche per i propri aventi causa, ad operare ogni successiva necessaria modifica catastale, a propria cura e spese, al momento in cui saranno stati completati i previsti lavori di

ristrutturazione del fabbricato, prima della definitiva riconsegna al Comune.

#### **Art. 5 bis – Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria**

Sulle aree cedute a norma dell'art. 5 che precede gli Attuatori e i loro aventi causa si obbligano a realizzare, e quindi a dare in carico al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le opere di urbanizzazione secondaria descritte nelle tavole e nei documenti di cui alle tabelle qui allegate sub1.

La consegna definitiva di dette aree ed edifici avverrà a richiesta del Comune di Saronno secondo le modalità stabilite nei successivi articoli.

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 e degli edifici sopra descritti, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti.

#### **Art. 5 ter –Asservimenti**

Oltre alle cessioni di cui all'art. 5 che precede, l'Attuatore costituisce vincolo di asservimento ad uso pubblico a favore del Comune, che accetta, sulle aree contraddistinte dalla tavola A009, meglio identificate graficamente nell'apposito elaborato descrittivo della dotazione globale di parcheggi, pubblici e privati, di cui alla tavola A-015.

La costituzione del vincolo di cui sopra concorre al soddisfacimento della dotazione urbanizzativa relativa al Piano Attuativo in genere; gli Attuatori si impegnano ad asservire all'uso pubblico una quota dei parcheggi interrati, ancorché essi siano sottostanti gli edifici d'interesse privato previsti in costruzione.

A miglior specificazione di quanto sopra si dà atto che il parcheggio a raso avente un'estensione pari a mq 2.967,00 e posto in adiacenza al fabbricato commerciale denominato PA5 (tavola A-015 "Piante parcheggi"), il quale anziché ceduto viene assoggettato a servitù perpetua di uso pubblico, è monetizzato al prezzo di €/mq. 45,00 (quarantacinque/00); l'importo corrispondente, pari a €. 133.515,00 è stato prima d'ora versato dall'operatore nelle casse comunali.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette attrezzature interrate asservite all'uso pubblico, sarà a totale carico degli Attuatori, così come la gestione ordinaria delle stesse; i parcheggi saranno aperti al pubblico negli orari di normale funzionamento delle attività commerciali, secondo quanto sarà stabilito da una successiva convenzione da stipularsi tra le parti.

Gli Attuatori garantiscono, pur conservando la piena proprietà del suolo e delle opere realizzate, l'utilità pubblica delle attrezzature e si impegnano a non mutarne le destinazioni d'uso qui definita (parcheggi); gli Attuatori si obbligano all'esatta trascrizione del vincolo d'uso negli eventuali atti di trasferimento, anche parziale, della proprietà fondiaria, negli atti relativi alla cessione di eventuali diritti reali sulle aree in oggetto, nei contratti di locazione o altro tipo di conduzione o gestione dei fabbricati compresi nel P.A., impegnando i successori aventi causa alle medesime obbligazioni nei confronti del comune di Saronno.

Gli Attuatori o loro aventi causa, che ai sensi del presente articolo si sono impegnati alla realizzazione, manutenzione e gestione di attrezzature di servizio dedicate all'utenza, per tutta la durata del vincolo costitutivo l'asservimento pubblico delle aree e dei manufatti destinati a parcheggio, devono provvedere a proprie cure e spese, alla assicurazione per i danni alle opere realizzate ed ai veicoli parcheggiati nonché alle assicurazioni per responsabilità civili a danni di terzi.

Inoltre gli Attuatori o loro aventi causa, per tutta la durata del vincolo d'uso pubblico, si impegnano senza alcuna riserva a tenere indenne il Comune di Saronno da ogni pretesa, azione e ragione riconducibile a danni derivanti dall'uso pubblico delle attrezzature di cui sopra che possano essere avanzate da terzi.

L'entità degli importi assicurati dovrà essere concordata con il comune.

**Art. 5 quater –Incentivi e trasferimenti**

Per consentire, anche in un secondo momento, parte dei trasferimenti volumetrici contemplati nel PGT (per gli Ambiti ATUa in misura max di 0,10 mq/mq rispetto alla St), nella tavola A-008 sono individuati i luoghi di ricaduta di tali volumi (indicati come IT1 e IT2), consistenti in sostanza in un piano superiore dell'edificio R1 per la parte privata ed in un piano superiore dell'edificio ERS1, o sua modifica morfologica in relazione all'edificio ERS2, per la parte pubblica.

Comunque entro la modalità di ampliamento degli edifici di cui sopra, ovvero la sopraelevazione di un solo piano, l'incremento volumetrico consentito non potrà superare le quantità qui previste ed autorizzate ai sensi del precedente articolo 2 (mq 25.409,75 s.l.p. destinazione residenziale privata e mq 4.716,00 s.l.p. destinazione residenziale sociale) in misura del 5% relativamente alla residenza privata e del 10% relativamente all'ERS.

**Art. 6 – Opere di urbanizzazione primaria**

Gli Attuatori si impegnano a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 bis sulle aree, cedute per tale scopo all'art. 4. Il costo presunto di dette opere, quantificato sulla base del parere del Servizio Strade e Servizi a Rete del Comune, come da preventivo redatto in base al Listino prezzi LL.PP. della Regione Lombardia con sconto del 15% e, per prezzi non contemplati, in base al vigente listino prezzi del Comune di Milano (anno in corso) con sconto del 15%, allegato al piano attuativo, è così stimato:

| OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA             |  |                       |                        |                       |
|--|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| A) LAVORI A CORPO (IVA esclusa)              |  | TOTALE                | TOTALE scontato (-15%) | Incidenza sole voci A |
| item   | Descrizione  | importo (euro)        | importo (euro)         | %                     |
| 1  | Opere civili e architettoniche ed impiantistiche             | € 2.120.449,62        | € 1.802.382,18         | 100,00%               |
| <b>TOTALE voce A</b>                         |  | <b>€ 2.120.449,62</b> | <b>€ 1.802.382,18</b>  | <b>100,00%</b>        |
| <b>B) Somme a disposizione (IVA esclusa)</b> |  |                       |                        |                       |
| item   | Descrizione  |                       | importo (euro)         | Incidenza su Q.E.     |
| 1  | Imprevisti (5% delle opere)                                  |                       | € 92.059,26            | 40,00%                |
| 2  | Spese tecniche progettazione esecutiva e DL (5% delle opere) |                       | € 92.059,26            | 40,00%                |
| 3  | Oneri sicurezza (2,5%)                                       |                       | € 46.029,63            | 20,00%                |
| <b>TOTALE voce B</b>                         |  |                       | <b>€ 230.148,15</b>    | <b>100,00%</b>        |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO voci A+B</b>           |  |                       | <b>€ 2.032.530,33</b>  |                       |

**Art. 7 – Opere di Urbanizzazione Secondaria**

Gli Attuatori si impegnano a realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 5 bis su aree cedute, per tale scopo all'art. 5. Il costo presunto di dette opere, come da preventivo redatto in base al Listino prezzi LL.PP. della Regione Lombardia con sconto del 15% e, per prezzi non contemplati, in base al vigente listino prezzi del Comune di Milano (anno in corso) con sconto del 15%, allegato alla relazione del piano di lottizzazione, è così stimato:

| OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA           |   |                       |                        |                       |
|--|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| A) LAVORI A CORPO (IVA esclusa)              |   | TOTALE                | TOTALE scontato (-15%) | Incidenza sole voci A |
| item   | Descrizione   | importo (euro)        | importo (euro)         | %                     |
| 1  | Opere civili e architettoniche ( parco pubblico e piazze) | € 1.007.812,10        | € 856.640,29           | 63,03%                |
| 2  | Opere civili e impiantistiche ( parcheggi)                | € 591.177,67          | € 502.501,02           | 36,97%                |
| <b>TOTALE voce A</b>                         |   | <b>€ 1.598.989,77</b> | <b>€ 1.359.141,30</b>  | <b>100,00%</b>        |
| <b>B) Somme a disposizione (IVA esclusa)</b> |   |                       |                        |                       |
| item   | Descrizione   |                       | importo (euro)         | Incidenza su Q.E.     |
| 1  | Imprevisti (5% delle opere)                               |                       | € 67.957,07            | 40,00%                |

|                                    |  |   |                     |         |
|------------------------------------|--|---|---------------------|---------|
| 2                                  | Spese tecniche progettazione esecutiva e DL (5% delle opere) | € | 67.957,07           | 40,00%  |
| 3                                  | Oneri sicurezza (2,5%)                                       | € | 33.978,53           | 20,00%  |
| <b>TOTALE voce B</b>               |  | € | <b>169.892,66</b>   | 100,00% |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO voci A+B</b> |  | € | <b>1.529.033,97</b> |         |

| OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA-SPAZIO POLIFUNZIONALE |  |                       |                        |                       |
|--|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| A) LAVORI A CORPO (IVA esclusa)                          |  | TOTALE                | TOTALE scontato (-15%) | Incidenza sole voci A |
| item   | Descrizione  | importo (euro)        | importo (euro)         | %                     |
| 1  | Opere civili e architettoniche                               | € 378.049,82          | € 321.342,35           | 37,37%                |
| 2  | Opere strutturali  | € € 345.920,04        | € 294.032,03           | 34,30%                |
| 3  | Impianti meccanici   | € 151.980,75          | € 129.183,64           | 15,02%                |
| 4  | Impianti elettrici e speciali                                | € 85.406,68           | € 72.595,68            | 8,44%                 |
| 5  | Oneri indiretti della sicurezza (non scontabile)             | € 47.199,77           | € 47.199,77            | 4,67%                 |
| <b>TOTALE voce A</b>                                     |  | € <b>1.008.557,06</b> | € <b>864.353,47</b>    | 100,00%               |
| di cui per oneri complessivi della sicurezza             |  | € 47.199,77           |                        | 4,68%                 |
| B) Somme a disposizione (IVA esclusa)                    |  |                       | importo (euro)         | Incidenza su Q.E.     |
| item   | Descrizione  |                       | importo (euro)         | %                     |
| 1  | Imprevisti (5% delle opere)                                  |                       | € 43.217,67            | 50,00%                |
| 2  | Spese tecniche progettazione esecutiva e DL (5% delle opere) |                       | € 43.217,67            | 50,00%                |
| 3  | Oneri sicurezza già stimati in dettaglio                     |                       | € -                    | 0,00%                 |
| <b>TOTALE voce B</b>                                     |  |                       | € <b>86.435,35</b>     | 100,00%               |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO voci A+B</b>                       |  |                       | € <b>950.788,81</b>    |                       |

| OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA-CENTRO CIVICO-ANZIANI |  |                     |                        |                       |
|--|--|---------------------|------------------------|-----------------------|
| A) LAVORI A CORPO (IVA esclusa)                          |  | TOTALE              | TOTALE scontato (-15%) | Incidenza sole voci A |
| item   | Descrizione  | importo (euro)      | importo (euro)         | %                     |
| 1  | Opere civili e architettoniche                               | € 338.802,15        | € 287.981,83           | 48,27%                |
| 2  | Opere strutturali  | € 135.428,59        | € 115.114,30           | 19,29%                |
| 3  | Impianti meccanici   | € 101.828,85        | € 86.554,52            | 14,51%                |
| 4  | Impianti elettrici e speciali                                | € 83.799,63         | € 71.229,69            | 11,94%                |
| 5  | Oneri indiretti della sicurezza (non scontabili)             | € 42.062,89         | € 42.062,89            | 5,99%                 |
| <b>TOTALE voce A</b>                                     |  | € <b>701.922,11</b> | € <b>602.943,23</b>    | 100,00%               |
| di cui per oneri complessivi della sicurezza             |  | € 42.062,89         | € 42.062,89            | 5,99%                 |
| B) Somme a disposizione (IVA esclusa)                    |  |                     | importo (euro)         | Incidenza su Q.E.     |
| item   | Descrizione  |                     | importo (euro)         | %                     |
| 1  | Imprevisti (5% delle opere)                                  |                     | € 30.147,16            | 50,00%                |
| 2  | Spese tecniche progettazione esecutiva e DL (5% delle opere) |                     | € 30.147,16            | 50,00%                |
| 3  | Oneri sicurezza già stimati in dettaglio                     |                     | € -                    | 0,00%                 |
| <b>TOTALE voce B</b>                                     |  |                     | € <b>60.294,32</b>     | 100,00%               |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO voci A+B</b>                       |  |                     | € <b>663.237,55</b>    |                       |

Si precisa che l'opera di urbanizzazione denominata come Centro Giovani in alcuni elaborati progettuali è in realtà da intendersi quale Spazio Polifunzionale generico e che l'indicazione delle caratteristiche quantitative e qualitative della stessa opera è strumentale alla definizione della prestazione, anche economica, promessa a scomputo degli oneri di urbanizzazione. L'Amministrazione, fermo restando l'importo di spesa preventivato, si riserva di reindirizzare l'esatta destinazione delle risorse preventivate per

lo Spazio Polifunzionale verso la realizzazione di attrezzature anche del tutto diverse da quella sopra prefigurata. Modi e tempi di detta ridestituzione sono stabiliti nel successivo art. 8.1.

#### Art. 7 bis – scomputo oneri

I costi delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA di cui agli articoli 6 e 7 che precedono saranno scomputati in via indifferenziata dagli oneri di urbanizzazione 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 04/04/2011, in € **2.167.377,84** per gli oneri di primaria come di seguito specificato:

| Riepilogo oneri di urbanizzazione primaria | mq              | mc        | Euro/mc-mq | importo totale        |
|--|-----------------|-----------|------------|-----------------------|
| Residenziale libera                        | 20.713,75       | 62.141,25 | € 13,25    | € 823.371,56          |
| Residenziale convenzionata privata         | 4.696,00        | 14.088,00 | € 13,25    | € 186.666,00          |
| ERS Comune                                 | 4.716,00        | 14.148,00 |            |                       |
| Terziario                                  | 7.905,21        |           | € 68,00    | € 537.554,28          |
| Commerciale                                | 9.114,50        |           | € 68,00    | € 619.786,00          |
| <b>Totale</b>                              | <b>47.145,5</b> |           |            | <b>€ 2.167.377,84</b> |

ed in complessivi € **2.505.255,93** per gli oneri di secondaria, come di seguito specificato:

| Riepilogo oneri di urbanizzazione secondaria | mq              | mc        | Euro/mc-mq | importo totale        |
|--|-----------------|-----------|------------|-----------------------|
| Residenziale libera (zona C)                 | 20.713,75       | 62.141,25 | € 20,25    | € 1.258.360,31        |
| Residenziale convenzionata privata           | 4.696,00        | 14.088,00 | € 20,25    | € 285.282,00          |
| ERS Comune                                   | 4.716,00        | 14.148,00 |            |                       |
| Terziario                                    | 7.905,21        |           | € 56,50    | € 446.644,37          |
| Commerciale                                  | 9.114,50        |           | € 56,50    | € 514.969,25          |
| <b>Totale</b>                                | <b>47.145,5</b> |           |            | <b>€ 2.505.255,93</b> |

| Riepilogo costi di urbanizzazione primaria a scomputo (QE)   |    |    |            |                       |
|--|----|----|------------|-----------------------|
| viabilità, parcheggi, sottoservizi, aree verdi di primaria   |    |    |            | € 2.032.530,33        |
|  |    |    |            |                       |
| Riepilogo costi di urbanizzazione secondaria a scomputo (QE) | mq | mc | Euro/mc-mq | importo totale        |
| parco pubblico e piazze, parcheggi, , sottoservizi           |    |    |            | € 1.529.033,97        |
| Spazio polifunzionale  |    |    |            | € 950.788,81          |
| centro civico-anziani  |    |    |            | € 663.237,55          |
| <b>Totale</b>  |    |    |            | <b>€ 3.143.060,33</b> |

|   |  |  |  |                |
|---|--|--|--|----------------|
| Totale importi degli oneri di urbanizzazione primaria                 |  |  |  | € 2.167.377,84 |
| Totale importi degli oneri di urbanizzazione secondaria               |  |  |  | € 2.505.255,93 |
|   |  |  |  |                |
| Totale costi delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo (QE)   |  |  |  | € 2.032.530,33 |
| Totale costi delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo (QE) |  |  |  | € 3.143.060,33 |
|   |  |  |  |                |
| Totale oneri  |  |  |  | € 4.672.633,77 |
| Totale opere (QE)   |  |  |  | € 5.175.590,66 |
|   |  |  |  |                |
| Differenza oneri-opere  |  |  |  | € 502.956,89   |

Le Parti concordano, ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005, che lo scomputo di cui al presente punto potrà essere effettuato indifferentemente sia dai contributi di urbanizzazione primaria, sia da quelli di urbanizzazione secondaria.

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà al rilascio dei permessi di costruire, in base ai valori tabellari al momento applicabili avendo a riferimento l'articolo 38, comma 7 bis, della legge regionale n. 12/2005, anche in relazione alle possibili variazioni delle

percentuali relative alle destinazioni, secondo quanto previsto al precedente art. 2.

Tutte le opere previste saranno realizzate solidalmente a cura e spese degli Attuatori anche se in misura eccedente l'importo degli oneri dovuti. In sede di collaudo verranno verificate le congruenze tra le opere di progetto e quelle effettivamente realizzate o edificate, nonché accertato il costo delle opere a consuntivo, come risultante dalla contabilità finale; qualora gli importi globali computati al netto di IVA risultassero inferiori all'ammontare globale degli oneri di urbanizzazione calcolati come sopra detto, le eventuali differenze dovranno essere corrisposte dagli Attuatori al Comune 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 potrà concordarsi l'esecuzione di opere alternative connesse all'attuazione del Piano, di valore pari alle deduzioni effettuate o previo conguaglio dell'importo dovuto in ragione della prestazione non onorata rispetto al preventivo globale sopra stimato in € 5.175.590,66.

La definizione delle prestazioni costruttive a carico degli attuatori costituisce la promessa del concorso economico globale posto a loro carico. L'esatta determinazione del valore delle opere ammesse allo scomputo avverrà in sede di approvazione dei progetti esecutivi e dei relativi computi metrico – estimativi.

In particolare in tale prospettiva il comune di Saronno si riserva di esercitare, nel rispetto dei termini di realizzazione cui l'attuatore si impegna ai sensi del successivo art. 8 della presente convenzione, il diritto di stabilire una diversa utilizzazione finale delle porzioni del parco pubblico in coerenza con le previsioni del vigente PGT e con le indicazioni intervenute da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio. Dette parti dovranno essere opportunamente attrezzate per scopi ludici o sportivi secondo un progetto condiviso con l'amministrazione comunale e gli Attuatori e/o loro aventi causa e questi ultimi ove richiesti e sempre d'accordo con il Comune, danno la propria disponibilità all'esecuzione delle opere alternative richieste dalla parte pubblica. Gli Attuatori o loro aventi causa si obbligano ad accettare la ridestinazione funzionale delle aree alle medesime condizioni di cui al precedente capoverso, ovvero di concordare, fatta salva la più ampia discrezionalità riconosciuta al comune in relazione alla esatta definizione dei luoghi, l'esecuzione di dette opere alternative in misura pari alle deduzioni economiche virtualmente 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 di urbanizzazione primaria dovranno essere concluse e collaudate entro i termini definiti all'art. 8 e, in ogni caso, prima della presentazione della SCIA relativa all'agibilità degli edifici direttamente serviti.

Il collaudo avverrà con le modalità espresse al successivo art. 10.

Nelle fatture da presentarsi da parte degli Attuatori ai fini della regolarizzazione contabile delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui agli artt. 4 bis e 5 bis che precedono, non potranno essere indicati importi, comprensivi di IVA, superiori a quanto dovuto a titolo di corresponsione d'oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 7 ter Funzione residenziale convenzionata privata**

1. L'Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Saronno, per venti anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, a cedere le unità abitative corrispondenti alla volumetria di mc. 14.088 insieme alle relative autorimesse al prezzo di cessione di €. 1.890,00 (euro milleottocentonovanta/00) per mq di superficie Commerciale e di € 1.300,00 (euro milletrecento/00) per ogni metro quadrato di autorimessa.

La superficie commerciale risulta così definita: superficie lorda di pavimento dell'alloggio più il 50% di logge/balconi e cantine di pertinenza.

In particolare, la quota di Edilizia Convenzionata privata di cui al precedente comma verrà interamente realizzata nell'edificio all'interno della fondiaria F3 indicata nell'allegata Tavola A-008.

Dovrà comunque essere garantita la realizzazione in totale di una superficie residenziale convenzionata, misurata in termini di s.l.p., non inferiore a mq 4.696,00, corrispondenti a 14.088,00 mc.

È prevista la revisione del prezzo di cessione di cui sopra secondo le modalità specificate al successivo paragrafo 2 ed il suo adeguamento al momento della precisa determinazione della superficie commerciale in seguito alla definizione dei progetti edilizi, ovvero al momento dell'ultimazione degli interventi in caso di variazione della superficie commerciale in seguito all'approvazione di eventuali varianti da parte del Comune di Saronno. Il prezzo sopra indicato è da ritenersi quale prezzo medio e potrà variare per i singoli alloggi in misura non superiore al 5%, in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e della proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma.

A tal fine, con la richiesta di emissione del titolo abilitativo edilizio, l'Attuatore si obbliga a presentare una tabella dimostrativa contenente, per ogni alloggio, i seguenti dati:

- la superficie utile abitabile;
- la superficie in metri quadrati commerciali;
- il prezzo per metro quadrato commerciale;
- il prezzo di prima cessione;
- il prezzo del box o posto auto di pertinenza.

Dovrà inoltre essere presentata una relazione tecnica con la descrizione delle principali caratteristiche costruttive, materiali utilizzati e dotazioni impiantistiche del realizzando edificio.

Dal prezzo di cessione convenzionato sono escluse le spese aggiuntive per l'eventuale esecuzione di fondazioni speciali e di opere strutturali speciali e bonifiche, nonché le spese per gli allacciamenti alle reti di pubblici servizi, per la assunzione di mutui e per le relative rate di mutuo e preammortamento, per gli accatastamenti, i frazionamenti e gli atti notarili.

Il Comune di Saronno potrà in qualsiasi momento far eseguire ispezioni o visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dell'intervento edilizio alle previsioni progettuali autorizzate, o a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune stesso.

Al momento della ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune di Saronno il piano finanziario finale con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, riservandosi il Comune stesso di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, in modo da non poter essere successivamente trasferito separatamente dall'alloggio stesso.

In relazione agli obblighi specificati al presente articolo e ai successivi paragrafi 3 e 4, il contributo per il rilascio del permesso di costruire – o altro titolo abilitativo - relativo all'intervento residenziale oggetto dei suddetti obblighi è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto stabilito dall'art. 17 DPR 380/2001.

2. Il prezzo degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata potrà essere aggiornato per effetto della revisione prezzi, per una quota non superiore all'85% del prezzo di vendita di cui al paragrafo 1, in base alle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione per un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti dal mese successivo alla data di stipula della presente convenzione a quello antecedente l'inizio dei lavori, avendo come base iniziale l'indice del mese di ... (indicare mese/anno corrente o immediatamente precedente la data di stipula) Successivamente all'inizio dei lavori la revisione dei prezzi avverrà secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times (I_f + I_i) / I_i \text{ dove}$$

$Q_f$  = Valore finale della quota residenziale

$Q_i$  = Valore iniziale della quota residenziale

$I_f$  = Indice ISTAT del costo di costruzione alla data di fine lavori

Ii = Indice ISTAT del costo di costruzione alla data di inizio lavori

I trasferimenti in proprietà degli alloggi e relative pertinenze successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici nazionali mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 5 anni 0%

- da 6 a 20 anni 1% annuo

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

Nel caso in cui l'Attuatore non provvedesse all'alienazione degli alloggi entro due anni dalla fine dei lavori, ovvero destinasse tutti o parte degli alloggi alla locazione, l'eventuale successiva vendita avverrà come segue:

a) la data di fine lavori si configurerà come data convenzionale di prima cessione;

b) il prezzo di vendita sarà quello di seconda cessione calcolato in conformità a quanto previsto nel presente articolo.

3. In caso di locazione degli alloggi il canone annuo non dovrà essere superiore al 4,5% del prezzo determinato ai sensi dei precedenti paragrafi 1 e 2.

Il canone di locazione è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di assegnazione e nei successivi atti di trasferimento.

Per quanto attiene agli ulteriori aspetti contrattuali (durata, spese condominiali, oneri accessori, cauzione, ecc.), si farà riferimento alla normativa vigente in materia di locazione abitativa di immobili urbani. E' riconosciuta all'Attuatore o corrispettivi aventi causa la facoltà di stipulare contratti di locazione ai sensi dell'Accordo locale di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998, n. 431, purché il relativo canone non risulti superiore al canone determinato ai sensi del precedente cpv. Copia del contratto di locazione dovrà essere inviata al Comune di Saronno entro 15 giorni dalla sua stipulazione.

4. Gli alloggi e relative pertinenze che l'Attuatore realizzerà potranno essere venduti o concessi in locazione, a soggetti aventi i seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere residenti in Italia da almeno 5 (cinque) anni ed avere un'attività lavorativa stabile;

b) avere la residenza a Saronno o, in alternativa:

- avere avuto la residenza a Saronno e svolgere attività lavorativa continuativa nel Comune di Saronno o in uno dei comuni delle province di Varese, Como, Lecco, Milano, Monza e Brianza, Lodi, Novara o in uno dei Comuni del Canton Ticino;

- avere avuto la residenza a Saronno e risiedere nei comuni limitrofi;

- svolgere attività lavorativa continuativa nel territorio del Comune di Saronno o nei comuni limitrofi, dove ai sensi delle presenti pattuizioni si intendono "comuni limitrofi" i territori di: Caronno Pertusella, Origgio, Uboldo, Gerenzano, Turate, Cislago, Rovello Porro, Rovellasca, Cogliate, Ceriano Laghetto, Solaro;

c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel Comune di Saronno; a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico – sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 5 (cinque) o più vani, ferma restando la rispondenza alle norme igienico-sanitarie;

d) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo (fascia unica) stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata ai sensi della L.R. 3/82 e L.R. 32/85; per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma

dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia.

Il limite di reddito, indipendentemente dal fatto che concorrano redditi da lavoro dipendente o da lavoro autonomo, verrà calcolato secondo le modalità previste per i lavoratori dipendenti ovvero al reddito imponibile dovrà essere applicato l'abbattimento € 516,46 per ogni figlio a carico ed un ulteriore abbattimento del 40%.

Possono essere assegnatari degli alloggi di edilizia convenzionata anche le categorie di seguito elencate sempreché gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a – b – c – d:

- persone singole, purché maggiorenni;
- soggetti comunque conviventi;
- nubendi

I requisiti soggettivi di cui alle lettere a) e b) potranno essere dichiarati anche da uno solo dei componenti del nucleo familiare.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c), d) dovranno essere possedute dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

L'Attuatore si impegna ad intraprendere iniziative di vendita degli alloggi convenzionati che adeguatamente pubblicizzino la precedenza data agli acquirenti in possesso dei requisiti soggettivi relativi alla residenza o allo svolgimento dell'attività lavorativa in Saronno e/o nei comuni limitrofi; dell'avvio di dette iniziative il Comune di Saronno dovrà essere notiziato e l'Attuatore si impegna quindi a comunicare formalmente, ed a documentare, l'inizio delle campagne di vendita. Solo trascorsi dodici mesi a fare data dalla suddetta comunicazione, i requisiti soggettivi di cui alla lettera b) potranno essere superati, comunque non prima del termine temporale certo sotto stabilito.

Trascorsi dodici mesi dall'inizio dei lavori di costruzione dell'edificio destinato ad accogliere la quota di edilizia convenzionata, i requisiti soggettivi di cui ai punti b) e c) dovranno intendersi soppressi rimanendo in essere tutte le altre condizioni di vendita o assegnazione o locazione.

L'Attuatore si impegna a fornire al Comune, nel momento in cui verranno da essa concretamente individuati i soggetti che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi e relative pertinenze, e comunque prima della consegna degli stessi, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi, nonché il consenso alla trattazione dei dati sensibili, espresso per iscritto da ciascuno dei soggetti di cui sopra.

5. Per tutta la durata di validità delle presenti pattuizioni sancito al precedente articolo (1), ovvero per il periodo di venti anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, alle modalità di calcolo del prezzo di seconda cessione e di individuazione dei successivi acquirenti in base ai requisiti soggettivi sopra esplicitati, si intendono obbligati, oltre all'Attuatore, anche gli aventi causa a qualsiasi titolo. Negli atti di trasferimento delle proprietà immobiliari qui normate è fatto obbligo di richiamare esplicitamente le condizioni di cui ai precedenti paragrafi 3 e 4.

Il proprietario venditore dell'alloggio è tenuto a fornire al Comune, la preventiva determinazione del prezzo di seconda cessione ed i documenti comprovanti il possesso dei requisiti soggettivi da parte dell'acquirente, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi, nonché il consenso alla trattazione dei dati sensibili, espresso per iscritto dallo stesso acquirente.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi che subentrano, non è richiesta la

verifica dei requisiti soggettivi, né la stessa verifica sarà necessaria nel caso di cessione di quote dell'alloggio tra i comproprietari dello stesso.

#### **Art. 8 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo dei relativi oneri**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 4 bis e 5 bis potrà avvenire per sub ambiti o fasi, secondo lo schema seguente e come riportato graficamente alle tavole A-010 “Planimetria generale di progetto con individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria” e A-011 “Planimetria generale con articolazione su fasi di intervento”, qui accluse nell'allegato sub 1.

**a)** Contemporaneamente all'inizio dei lavori relativi agli edifici di interesse privato di cui al sub-ambito n. 1, e in ogni caso entro 6 mesi dalla stipula del presente atto, saranno presentati i progetti esecutivi per l'ottenimento dei permessi di costruire relativi alle seguenti opere di urbanizzazione primaria: realizzazione della rotonda di Via Miola, i relativi accessi all'area e parte della distribuzione interna fino al parcheggio di urbanizzazione secondaria e a quello a raso sulla fondiaria (tavola A-011 Lotto A). Si prevede, inoltre, la realizzazione di un'opera fuori comparto di carattere viabilistico, rotonda Via Miola nord, per favorire lo scorrimento lungo via Miola; l'opera è descritta graficamente e nei suoi contenuti qualitativi negli elaborati SF-PL-01; SF-PL-02; SF-PL-03; SF-PL-05; SF-PL-07; SF-PL-08.

Gli Attuatori si impegnano ad iniziare i relativi lavori entro 12 mesi dalla stipula del presente atto e a terminarli nei successivi tre anni, salvo proroghe in caso di comprovata necessità.

L'efficacia della SCIA relativa all'agibilità degli edifici di interesse privato di cui al sub ambito in parola è subordinata al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria come sopra individuate.

A parte ciò, gli Attuatori si obbligano, per la realizzazione della fase in parola, ad eseguire le demolizioni, le bonifiche e le sistemazioni di cui all'art. 5 bis per la parte relativa all'area destinata alla realizzazione ed il completamento dell'edilizia ERS (come definita dal DdP del PGT Città di Saronno (totale Scers mq. 9431,00) nonché alla realizzazione dello Spazio Polifunzionale e della porzione di parco corrispondente individuata, come da tavola A011, con la sigla P1.

L'area destinata alla realizzazione dell'edilizia ERS, sarà consegnata al Comune – previa realizzazione delle bonifiche, delle demolizioni e delle sistemazioni previste- nel termine di 36 mesi dalla stipula della presente convenzione, salvo necessità di proroghe per fatti indipendenti dalla volontà degli attuatori e/o loro aventi causa.

Gli Attuatori si obbligano, per l'edificio di nuova edificazione destinato a Spazio Polifunzionale e per il lotto del parco P1, ad iniziare i relativi lavori entro 24 mesi dalla stipula del presente atto ed a terminarli nei successivi tre anni, salvo proroghe in caso di comprovata necessità. Il Comune di Saronno si riserva la facoltà di specificare, entro 12 mesi dalla stipula del presente atto, le eventuali diverse caratteristiche e/o destinazioni funzionali del suddetto Spazio anche indicando la preferenza alla realizzazione di opere affatto diverse da quella prefigurata, purché di valore pari alla prestazione economica sopra promessa.

**b)** Contemporaneamente all'inizio dei lavori relativi agli edifici di interesse privato di cui al sub-ambito n. 2, e in ogni caso entro 12 mesi dalla stipula del presente atto, saranno presentati i progetti esecutivi per l'ottenimento dei permessi di costruire relativi alle seguenti opere di urbanizzazione primaria: adeguamento e completamento a doppio senso di via Marzorati, rotonda e via della Seta per un tratto oltre l'accesso al parcheggio pubblico di via Frua e a servizio dello Spazio Polifunzionale e primo tratto di via della Seta fino all'accesso al parcheggio pubblico di via Frua (tavola A-011 Lotto B). Si prevede, inoltre, la realizzazione di un'opera fuori comparto di carattere viabilistico consistente nella riqualificazione di piazzale Borella; l'opera è descritta graficamente e nei suoi contenuti qualitativi negli elaborati SF-PL-01; SF-PL-02; SF-PL-04; SF-PL-06; SF-PL-09.

Gli Attuatori si impegnano ad iniziare i relativi lavori entro 24 mesi dalla stipula del presente atto e a terminarli nei successivi tre anni, salvo proroghe in caso di comprovata necessità.

L'efficacia della SCIA relativa all'agibilità degli edifici di interesse privato di cui al sub ambito in

parola è subordinata al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria come sopra individuate.

A parte ciò, gli Attuatori si obbligano, per la realizzazione della fase in parola, ad eseguire le bonifiche e le sistemazioni di cui all'art. 5 bis per quanto concerne la porzione di parco individuata come da tavola A011, con la sigla P2.

Tale porzione del parco sarà consegnata al Comune – previa realizzazione delle bonifiche e delle sistemazioni previste- nel termine di 42 mesi dalla stipula della presente convenzione, salvo necessità di proroghe per fatti indipendenti dalla volontà degli attuatori e/o loro aventi causa.

c) Contemporaneamente all'inizio dei lavori relativi agli edifici di interesse privato di cui al sub-ambito n. 3, per la realizzazione della fase in parola, gli Attuatori si obbligano ad eseguire le bonifiche e le sistemazioni di cui all'art. 5 bis per quanto concerne la porzione di parco individuata come da tavola A011, con la sigla P3.

Tale porzione sarà consegnata al Comune – previa realizzazione delle bonifiche e delle sistemazioni previste - nel termine di 54 mesi dalla stipula della presente convenzione, salvo necessità di proroghe per fatti indipendenti dalla volontà degli attuatori e/o loro aventi causa.

d) Contemporaneamente all'inizio dei lavori relativi agli edifici di interesse privato di cui al sub-ambito n. 4, e in ogni caso entro 60 mesi dalla stipula del presente atto, saranno presentati i progetti esecutivi per l'ottenimento dei permessi di costruire relativi alle seguenti opere di urbanizzazione primaria: realizzazione e completamento della viabilità complessiva di via della Seta e della rotonda di riferimento su Via Miola. Verranno, inoltre realizzate le opere di urbanizzazione secondaria necessarie per completare il parco pubblico come da tavola A011, vedi sulla medesima il lotto con la sigla P4.

L'efficacia della SCIA relativa all'agibilità degli edifici di interesse privato di cui al sub ambito in parola è subordinata al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria come sopra individuate.

Gli Attuatori si impegnano a terminare i relativi lavori entro il termine di anni otto dalla stipula della presente convenzione, salvo proroghe in caso di comprovata necessità.

e) Contemporaneamente all'inizio dei lavori relativi agli edifici di interesse privato di cui ai sub-ambiti n. 5 e n. 6, e in ogni caso entro 72 mesi dalla stipula del presente atto, saranno presentati i progetti esecutivi per l'ottenimento dei permessi di costruire relativi alle seguenti opere di urbanizzazione secondaria: la realizzazione delle opere del Centro civico-anziani come da tavola A011.

Gli Attuatori si impegnano a terminare i relativi lavori entro il termine di anni dieci dalla stipula della presente convenzione, salvo proroghe in caso di comprovata necessità.

**8.1** Con riguardo alle opere di urbanizzazione di cui alle lettere a), b), d) ed e) di cui al comma che precede, il Comune di impegna ad approvare i relativi progetti nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione, salva comprovata necessità di integrazioni, da richiedere entro il medesimo termine. In tal caso gli Attuatori si impegnano a produrre le integrazioni richieste nei 30 giorni successivi. Dalla data di deposito delle integrazioni riprende a decorrere il termine di 60 giorni a disposizione del Comune per l'approvazione dei progetti.

**8.2** L'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria è subordinata all'effettuazione delle necessarie demolizioni ed al positivo esito degli interventi di bonifica necessari per rientrare nei parametri di cui all'allegato 5 al titolo V della parte quarta della L. 152/2006. In ogni caso gli Attuatori ed i propri aventi causa si obbligano ad effettuare gli interventi descritti nella relazione ambientale allegata alla presente convenzione al sub. 3) secondo le fasi ivi descritte ed impegnandosi a rispettare la tempistica del crono-programma ivi contenuto ed al quale si rimanda integralmente. Detti interventi saranno conclusi entro il termine di 30 mesi dalla stipula del presente atto, salvo proroghe in caso di comprovata necessità.

**8.3** La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria avverrà nell'ordinario termine di legge dal rilascio dei titoli abilitativi relativi. In ogni caso il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria avverrà nel termine massimo di anni 10 (dieci) dalla sottoscrizione della presente convenzione.

**Art. 8 bis - Opere fuori comparto**

Al fine di ovviare ai problemi di viabilità indotti dalla realizzazione del progetto l'Attuatore si obbliga per sé ed i propri aventi causa ad eseguire a propria cura e spese, oltre alle opere di urbanizzazione interne all'ambito di trasformazione e considerate a scomputo degli oneri, i seguenti interventi che sono stati quantificati sulla base del parere del Servizio Strade e Servizi a Rete del Comune:

| <b>OPERE FUORI COMPARTO (supporto alla viabilità)</b> |  |                       |                               |                              |
|---|--|-----------------------|-------------------------------|------------------------------|
| <b>A) LAVORI A CORPO (IVA esclusa)</b>                |  | <b>TOTALE</b>         | <b>TOTALE scontato (-15%)</b> | <b>Incidenza sole voci A</b> |
| <b>item</b>   | <b>descrizione</b>   | <b>importo (euro)</b> | <b>importo (euro)</b>         | <b>%</b>                     |
|   | TOTALE voce A  | €167.771,59           | € 142.605,8€                  | 100%                         |
| <b>B) Somme a disposizione (IVA esclusa)</b>          |  |                       |                               | <b>Incidenza su Q.E.</b>     |
| <b>item</b>   | <b>descrizione</b>   |                       | <b>importo (euro)</b>         | <b>%</b>                     |
| 1   | Imprevisti (5% delle opere)                                  |                       | € 7.130,2€                    | 40,00%                       |
| 2   | Spese tecniche progettazione esecutiva e DL (5% delle opere) |                       | € 7.130,2€                    | 40,00%                       |
| 3   | Oneri sicurezza (2,5%)                                       |                       | € 3.565,1€                    | 20,00%                       |
|   | <b>TOTALE voce B</b>   |                       | <b>€ 17.825,7€</b>            | <b>100,00%</b>               |
|   | <b>TOTALE COMPLESSIVO voci A+B</b>                           |                       | <b>€ 160.431,5€</b>           |                              |

Detti interventi verranno eseguiti nel termine di un anno a decorrere dal momento in cui il Comune avrà assentito i progetti esecutivi e avrà messo a disposizione dell'attuatore le aree necessarie avendo dato espressa autorizzazione alla loro realizzazione, fatti salvi i termini ultimativi di cui al precedente art. 8.1 lettere a) e b).

Il controllo sull'esecuzione avverrà secondo le modalità di cui al successivo art. 9.

La stima dell'importo previsto per la realizzazione delle suddette opere di supporto alla viabilità, ed il relativo impegno prestazionale assunto dagli Attuatori, non danno luogo ad alcuna riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. Anche nel caso la contabilità finale delle opere dovesse risultare superiore all'importo qui preventivato ciò non darà diritto agli Attuatori o suoi aventi causa di richiedere ulteriori scomputi rispetto a quanto prefigurato nel precedente articolo 7 bis, né l'eventuale maggiore costo delle opere fuori comparto potrà considerarsi compensativo o alternativo delle deduzioni eventualmente effettuate durante l'esecuzione dei lavori riferiti alle urbanizzazioni primarie e secondarie interna all'ambito di trasformazione.

**Art. 9 - Controllo sulla progettazione e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri**

I progetti esecutivi, di cui ai precedenti articoli 6 e 7, 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 già previsti dall'art. 18 Legge 109/94 e successive modifiche come riassunte nell'art. 113 del D.Lgs. 50/2016 e del regolamento comunale in materia. Gli Attuatori si impegnano a rifondere le spese di collaudo entro sessanta giorni dalla richiesta scritta da parte del Comune.

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

L'Amministrazione Comunale di Saronno si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di cui agli art. 6 e 7, in sostituzione degli Attuatori, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente e l'Amministrazione Comunale li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

#### **Art. 10 – Collaudo e manutenzione**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne ed esterne al PA, nonché delle opere di cui all'art. 8 bis, dovrà avvenire in conformità ai progetti esecutivi assentiti, nel rispetto dei termini rispettivamente indicati agli art. 8 e 8 bis.

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 riconsegnare al Comune le aree e le opere sulle stesse eseguite; di detta consegna sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle opere realizzate.

#### **Art. 10 bis – Manutenzione postuma e gestione delle opere di urbanizzazione secondaria**

Il Comune, dopo il rientro in possesso delle aree cedute dagli Attuatori al fine della formazione delle opere di urbanizzazione secondaria, si riserva la più ampia discrezionalità nell'affidare posteriormente le attrezzature a tal scopo realizzate alla gestione e manutenzione da parte di altro soggetto giuridico, anche a più d'uno; ciò a valere in particolare per quelle porzioni del parco pubblico eventualmente ridestinate, ai sensi del precedente articolo 7 bis, all'accoglimento di funzioni ricreative, ludiche o sportive.

La manutenzione ordinaria, la pulizia e la sorveglianza delle zone a parcheggio pubblico e verde immediatamente prossime agli insediamenti di carattere commerciale/terziario, opportunamente distinti alla tav. A011, si intendono fin da ora accettate in carico dalla proprietà degli immobili privati, e ciò fino al perimento di questi ultimi e/o fino a contraria determinazione da parte del proprietario pubblico delle attrezzature; detti accordi manutentivi saranno riassunti in apposita scrittura tra le parti, distinta dal presente contratto urbanistico, ed eventualmente estesa alla regolamentazione degli orari di utilizzazione dei parcheggi.

La regolamentazione degli orari di apertura e chiusura dei parcheggi di proprietà privata assoggettati all'uso pubblico, in particolare per quanto concernente i posti auto realizzati nel sottosuolo delle superfici fondiarie, potrà ugualmente essere concordata e sancita con la medesima suddetta scrittura.

Gli Attuatori si impegnano alla trasposizione del presente patto contrattuale negli eventuali e successivi atti di trasferimento immobiliare e gli aventi causa rimarranno obbligati, nei confronti del Comune, ad ottemperare alle prestazioni di cui sopra.

### **Art. 11 - 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 che verrà determinata all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, nei tempi e con le modalità previste dalla deliberazione consiliare n. 26 del 25 febbraio 1998 come integrata dalla deliberazione consiliare n. 126 del 29 settembre 1999 e aggiornata con determinazione n. 29 del 18 gennaio 2018.

### **Art. 12 - Garanzie finanziarie**

**12.1** Gli attuatori prestano garanzia finanziaria al Comune per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, anche per i propri aventi causa, mediante presentazione della polizza fideiussoria n. .... del ..... rilasciata da ....., per l'importo complessivo di Euro 5.869.624,46 pari al 100% degli impegni assunti per la realizzazione delle opere agli articoli 6, 7 e 8 bis della presente convenzione, comprensivo di IVA nell'aliquota corrente al momento della stipula del presente atto.

Gli Attuatori e i loro aventi causa potranno –fermo restando l'obbligo di garantire il 100% dell'importo dei lavori comprensivo di IVA- prestare garanzia fideiussoria mediante più polizze tali da assicurare l'esatto adempimento dei lavori segmentati nelle fasi temporali di cui alle lettere da a) ad e) dell'art. 8 che precede.

Man mano che verrà effettuato il positivo collaudo delle opere il Comune autorizzerà lo svincolo degli importi relativi alle opere eseguite e consegnate al Comune.

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. 16.

**12.2** Gli Attuatori, inoltre, a garanzia del completamento delle opere, di bonifica dei suoli, nonché dei costi massimi preventivabili, allo stato, per gli interventi di trattamento delle acque nonché di asportazione dell'amianto e demolizione, prestano polizza fideiussoria n. .... del ..... rilasciata da, per importo complessivo pari ad Euro 1.682.000,00, importo corrispondente ai costi ancora da sostenere, come da riepilogo riportato al paragrafo 4 della relazione della Soc. Consulenze Ambientali S.p.A. allegata alla presente convenzione. Il Comune si impegna a svincolare/ridurre detta polizza fideiussoria dell'importo corrispondente a ciascuna voce della predetta tabella riepilogativa nel termine di giorni 30 dal completamento delle relative lavorazioni

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. 16.

**12.3** Le polizze di cui ai punti che precedono sono consegnate al Comune all'atto della stipula della presente Convenzione.

### **Art. 13 - 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.

### **Art. 14 - Validità**

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

### **Art. 15 - 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. 16 - Sanzioni**

In caso di inadempienza delle norme espresse agli art. 4, 5, 6, 7, 8, 10 nel presente atto, salvo comprovate cause di forza maggiore, l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare all'Attuatore una penale di € 100 (cento) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini indicati per l'esecuzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per l'effettuazione degli interventi di demolizione, smaltimento e bonifica e fino alla concorrenza massima di un importo pari al 20% delle somme garantite mediante la o le fidejussioni previste dall'art. 12 che precede.

L'Attuatore riconosce 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 12 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. 17 - 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.

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, che possono essere pregiudizievoli per il Comune.

#### **Art. 18 - Spese contrattuali**

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché i previsti stipulanti atti di cessione gratuita delle aree, si convengono a totale carico degli Attuatori, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla Legge.

#### **Art. 19 – Normativa di riferimento**

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

Allegati:

- 1) Tavola A01 "Elenco Elaborati";
- 2) Planimetria generale intervento bonifica acque;
- 3) Relazione ambientale Consulenze Ambientali spa.

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

IL COMUNE

GLI ATTUATORI