



Spett.le

Comune di Saronno

Uff. Urbanistica

**Oggetto: Domanda di approvazione di Piano Attuativo residenziale in via Prampolini, 14 - protocollo n. 30438 del 11/07/2024**

**Proprietà Pozzi-Santeramo-Blando-Zordan.**

**Integrazione.**

Con riferimento alla pratica in oggetto, ad integrazione della stessa, si trasmette in allegato bozza di: "Schema di Convenzione" aggiornato in sostituzione al precedente in vostro possesso.

Cordiali saluti.

Gerenzano, 14/05/2025

Ordine degli Architetti della Provincia di Varese  
dott. arch.  
Francesco  
VOLONTÈ  
N. 1167



# Città di Saronno

Provincia di Varese

## SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RELATIVO A REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE IN SARONNO VIA PRAMPOLINI, 14.

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) dott. arch. Ambrogio Mantegazza ..... nato a ..... il  
..... residente a ..... in via ..... il  
quale interviene nella sua qualità di Responsabile Settore Urbanistica ..... in  
esecuzione della Deliberazione Consiliare n. .... del ..... di seguito per  
brevità denominato "Comune";

b) Sigg.ri

- **Santeramo Biagio** (C.f. SNT BGI 53L26 F052M), nato il 26.07.1953 a Matera (MT) e residente in Saronno via Prampolini, 16/a
- **Santeramo Eustachio** (Codice Fiscale SNT SCH 57M09 F052Q) nato il 09.08.1957 a Matera (MT) e residente in Saronno via Prampolini, 16/a
- **Santeramo Francesco Paolo** (Codice Fiscale SNT FNC 47M28 F052H) nato il 28.08.1947 a Matera (MT) e residente in Saronno via Prampolini, 25
- **Blando Anna Maria** (Codice Fiscale BLN NMR 57H65 C286J) nata il 30.06.1974 a Saronno (VA) e residente in Saronno via Cattaneo, 29
- **Santeramo Daniela** (Codice Fiscale SNT DNL 74H70 I441K) nata il 28.08.1947 a Matera (MT) e residente in Saronno via Prampolini, 25
- **Santeramo Fabio** (Codice Fiscale SNT FBA 91R13 I441Z) nato il 13.10.1991 a Saronno (VA) e residente in Cadorago (CO) via IV Novembre, 1
- **Santeramo Giuseppe** (Codice Fiscale SNT GPP 78R13 I441Q) nato il 13.10.1978 a Saronno (VA) e residente in Saronno (VA) via Prampolini, 25
- **Santeramo Marco Vito** (Codice Fiscale SNT MCV 75P12 I441V) nato il 21.09.1975 a Saronno (VA) e residente in Garlasco (PV) via Dei Castellani, 27
- **Santeramo Alessia** (Codice Fiscale SNT LSS 80C70 I441V) nata il 13.03.1980 a Saronno (VA) e residente in Saronno (VA) via Don G.B. Radice, 24
- **Zordan Paola** (Codice Fiscale ZRD PLA 57R65 H248S) nata il 25.10.1957 a Revere (MN)

e residente in Saronno (VA) via Don G.B. Radice, 24

- **Pozzi Luigi** (c.f. PZZLGU29M21I441W), nato il 21.08.1929 a Saronno (VA) e residente in Saronno via Prampolini, 16,

- **Pozzi Paolo Antonio** (c.f. PZZPNT63A14I441Z) nato il 14.01.1963 a Saronno (VA) e residente in Ceriano Laghetto (MB) via Solferino, 63,

- **Pozzi Franco** (c.f. PZZFNC66R08I441R) nato il 08.10.1966 a Saronno (VA) e residente in Cislago (VA) via Santa Sofia, 95,

i quali intervengono nella loro qualità di proprietari di seguito per brevità denominati Attuatore.

### PREMESSO

1. che i Sig. Santeramo Biagio, Santeramo Eustachio, Santeramo Francesco Paolo, Blando Anna Maria, Santeramo Daniela, Santeramo Fabio, Santeramo Giuseppe, Santeramo Marco Vito, Santeramo Alessia, Zordan Paola sono proprietari dell'area sita nel Comune di Saronno, contraddistinta al Catasto Terreni di Varese al Fg. 3 Sez. B mapp. 207 Are 9.50 R.D. 4,91 R.A. 4,42, nel modo seguente:

Santeramo Biagio (c.f. SNTBGI53L26F052M) propr. 1/5  
Santeramo Eustachio (c.f. SNTSCH57M09F052O) propr. 1/5  
Santeramo Francesco Paolo (c.f. SNTFNC47M28F052H) propr. 1/5  
Blando Anna Maria (c.f. BLNNMR57H65C286J) propr. 2/30  
Santeramo Daniela (c.f. SNTDNL74H70I441K) propr. 1/30  
Santeramo Fabio (c.f. SNTFBA91R13I441Z) propr. 1/30  
Santeramo Giuseppe (c.f. SNTGPP78R31I441Q) propr. 1/30  
Santeramo Marco Vito (c.f. SNTMCV75P21I441V) propr. 1/30  
Santeramo Alessia (c.f. SNTLSS80C70I441D) propr. 1/10  
Zordan Paola (c.f. ZRDPLA57R65H248S) propr. 1/10

di superficie catastale complessiva pari a mq. 950,00 e della superficie reale complessiva di mq. 980,96 inclusa nel perimetro del Piano Attuativo;

che i Sig. Pozzi Luigi, Pozzi Paolo Antonio, Pozzi Franco, sono proprietari dell'area sita nel Comune di Saronno, contraddistinta al Catasto Terreni di Varese al Fg. 3 Sez.B mapp. 208 (parte) nel modo seguente:

Pozzi Luigi (c.f. PZZLGU29M21I441W) propr. 1/2  
Pozzi Paolo Antonio (c.f. PZZPNT63A14I441Z) propr. 50/200  
Pozzi Franco (c.f. PZZFNC66R08I441R) propr. 50/200

di superficie reale complessiva di mq. 889,01 inclusa nel perimetro del Piano Attuativo;

2. che la suddetta area sopra indicata, nel vigente PGT del Comune di Saronno, approvato, ai sensi dell'art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con Delibera di CC n. 27 del 15/06/2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41 – serie avvisi e concorsi – del 9/10/2013 ricade nella zona Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina (scheda d'ambito n. 3), con i seguenti parametri urbanistici

IC 40% o esistente  
 IF 0,40 mq/mq o esistente  
 H max 25,00 ml

Distanza tra i fabbricati = art. 5 delle NdP  
 Distanza dai confini = ml. 5,00 e art. 6 delle NdP

Dotazione di aree a parcheggio ulteriore rispetto a quanto richiesto dalla L. 122/1989, = 10% della SL

#### Norme particolari

nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione o parte di tale edificio sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale. La SL esistente può essere incrementata del 50%, relativamente alla parte non residenziale; in tal caso l'intervento deve essere attuato mediante Piano Attuativo e nella convenzione di P.A. o P.I.I. (vedi art. 11 comma 8) dovrà essere prevista, con riferimento alla SL trasformata e all'eventuale suo incremento, la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione come stabilito dall'art. 7bis delle norme del Piano dei Servizi. In tali casi e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 12 delle NdP. E' ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 16, comma 2 delle presenti NdP.

3. che l'Attuatore dell'area in oggetto ha presentato, per il sedime suddetto, progetto di Piano di Attuativo in data .....prot. ....
4. che con deliberazione di ..... n. .... del ..... è stato adottato il Piano di cui trattasi;
5. che detto Piano Attuativo 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 dal dott. Arch. Francesco Volontè, con studio in via G. D'Annunzio, 3 in Gerenzano (VA), per conto degli Attuatori, è composto dai seguenti elaborati:
- a. Tav. 1 - Inquadramento, estratti mappa e PGT.
  - b. Tav. 2 - Stato attuale e progetto: planimetria generale e sezione tipo. Giacitura e orientamento. Schema frazionamento e realizzazione P.A.
  - c. Tav. 3 – Schemi e calcoli planivolumetrici.
  - d. Tav. 4 – Verifica BAF.
  - e. Tav. 5 – Progetto: piante.
  - f. Tav. 6 – Progetto: prospetti e sezioni.
  - g. Relazione illustrativa.
  - h. Relazione tecnica ed estratti delle norme di piano del vigente P.G.T.
  - i. Relazione tecnica – Indagini ambientali.
  - j. Documentazione fotografica: rilievo fotografico dello stato attuale; Fotoinserimenti e viste del progetto.
  - k. Valutazione impatto paesistico: relazione ambientale ed esame dell'impatto paesistico.

*l. Schema di convenzione.*

*m. Atti di proprietà.*

10. che il progetto di P.A. prevede:
- |   |              |
|---|--------------|
| Superficie complessiva del P.A. (St)      | mq. 1.869,97 |
| Superficie da monetizzare                 | mq 411,65    |
| Superficie edificabile (Sf)               |              |
| Indice di base (..... mq/mq)              |              |
| S.L. complessiva residenziale di progetto | mq. 983,05   |
| Superficie coperta                        | mq 511,40    |
| Superficie drenante                       | mq 662,94    |
11. che il P.A. sopra illustrato risulta conforme alle prescrizioni della vigente normativa in materia di pianificazione attuativa;
12. che il Piano Attuativo 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 gli Attuatori hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso, fra le sopra costituite parti, con reciproco accordo:

## **SI CONVIENE E SI STIPULA**

quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo definitivo e vincolante per gli Attuatori, i quali dichiarano di obbligarsi per se e loro aventi causa a qualsiasi titolo:

### **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 983,05 mq di SL a destinazione residenziale.

Anche ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 resta salva la facoltà per gli Attuatori, senza necessità di approvare preventiva variante, di apportare, in fase esecutiva, variazioni delle suddette quantità di destinazioni funzionali, nel rispetto della SL 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 degli Attuatori dovrà essere oggetto di preventivo permesso di costruire da rilasciarsi in base a progetto, che dovrà essere redatto nei modi e nei termini stabiliti dalla presente convenzione nonché dalle vigenti leggi urbanistiche.

La durata della convenzione è fissata in anni 10 dalla data di stipulazione della presente convenzione.

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

Gli Attuatori in luogo della cessione di aree per urbanizzazione, ai sensi dell'art. 7.4 bis del PdS del PGT vigente, considerata l'indisponibilità di area su fronte strada, optano per la monetizzazione completa delle aree per servizi.

#### **Art.5 - Monetizzazione di aree per soddisfacimento standard urbanistici**

Preso atto che gli Attuatori non dispongono di aree da cedere gratuitamente da destinare alle opere di urbanizzazione; rilevato che la superficie minima da destinare a standard prevista dalla normativa vigente è pari a 411,65 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 gli Attuatori corrispondono contestualmente al presente atto la somma di €. 37.048,50 (pari a 90 €/mq x mq per la ZONA 2) a titolo di monetizzazione della mancata cessione di aree per standard pari a mq 411,65 da monetizzare

#### **Art.6 - Oneri ed opere di Urbanizzazione primaria**

Il contributo dovuto per OO.UU. primaria sarà corrisposto dall'Attuatore al Comune di Saronno in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi previsti dal presente Piano.

Tale contributo è determinabile preventivamente, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04/04/2011, in euro 30.966,07 (trentamilanovecentosessantasei virgola zero sette) come di seguito specificato:

residenziale mc 2.949,15 x 10,50 €/mc = euro 30.966,07 (trentamilanovecentosessantasei virgola zero sette).

Detta somma è da intendersi calcolata in via presunta; la determinazione della somma definitiva avverrà al rilascio del Permesso di Costruire, anche in relazione alle possibili variazioni di cui al precedente art. 2.

#### **Art. 7 - Oneri ed opere di Urbanizzazione Secondaria**

Il contributo dovuto per OO.UU. secondaria sarà corrisposto dall'Attuatore al Comune di Saronno in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi previsti dal presente Piano.

Tale contributo è determinabile preventivamente, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04/04/2011, in euro 59.720,28 (cinquantanovemilasettecentoventi virgola ventotto) come di seguito specificato:

residenziale mc 2.949,15 x 20,25 €/mc = euro 59.720,28 (cinquantanovemilasettecentoventi virgola ventotto).

Detta somma è da intendersi calcolata in via presunta; la determinazione della somma definitiva avverrà al rilascio del Permesso di Costruire, anche in relazione alle possibili variazioni di cui al precedente art. 2.

**Art. 8 - Contributo relativo al Costo di Costruzione**

L'Attuatore si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a versare la quota di contributo commisurata al costo di costruzione degli edifici, che verrà determinato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, nei tempi e con le modalità previste dalla determinazione R.G. attualmente in vigore.

**Art. 9 - 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 €. 37.048,50(trentasettemilazeroquarantottovirgolacinquanta) per Monetizzazione di aree per soddisfacimento standard urbanistici con assegno circolare n. ....di istituto di Credito pari al 100% degli impegni assunti all'articolo 5 della presente convenzione.

**Art.10 - Altre spese**

Gli Attuatori riconoscono che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici e per le eventuali 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. 11 – Validità**

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

**Art. 12 - Clausola generale**

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

Ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47, art. 18 si allega a quest'atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Saronno il ..... prot. ....

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

**Art. 13 - Clausola compromissoria**

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

**Art. 14 - 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. 15 - 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

GLI ATTUATORI

.....  
 .....