

COMUNE DI SARONNO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT PROPOSTA DEFINITIVA RIQUALIFICAZIONE AREA EX ISOTTA FRASCHINI

Proprietà

Saronno Città dei Beni Comuni Srl



Gruppo di progettazione

CZA - Cino Zucchi Architetti

Paolo Pomodoro Architetto

GEOlogica

Manens S.p.A.

Francesco Radrizzani Agronomo
e Idrogea Servizi

Studio tecnico topografico
Paolo Colombo

Systematica S.p.A.

Ammlex - Amministrativisti Associati

Elaborato

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

dicembre 2025

revisione

2

Tavola

PRU06



REPERTORIO N. [•]

RACCOLTA N. [•]

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SARONNO E LA SOCIETÀ SARONNO - CITTÀ DEI BENI COMUNI S.R.L., PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT AI SENSI DEGLI ARTT. 87 E SS. DELLA L.R. N. 12/2005, RELATIVO ALLE AREE COMPRESE NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATUa1", PARTE DELL'AREA "EX ISOTTA FRASCHINI".

REPUBBLICA ITALIANA

SOMMARIO

PREMESSE	3
PARTE I – DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE DEL PII	10
1. VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE E ALLEGATI.	10
2. AMBITO E PERIMETRO DEL PII.	11
3. OGGETTO DEL PII E AUTORIZZAZIONE.	12
4. TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.	14
5. RISPARMIO ENERGETICO.	14
6. VARIANTI.	14
7. ATTUAZIONE DEL PII E DURATA DELLA CONVENZIONE.	15
8. CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.	15
9. CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E LA MESSA A DISPOSIZIONE AL SOGGETTO ATTUATORE DELLE AREE GIÀ DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATE ALLE OPERE EXTRA-AMBITO.	15
10. COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO E DI ASSERVIMENTI ALL'USO PUBBLICO. IMPEGNI MANUTENTIVI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE.	17
11. DISCIPLINA E OBIETTIVI DELLE FUNZIONI DI INTERESSE GENERALE.	20
12. VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.	21
13. ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.	21
14. CONTROLLO SULLA PROGETTAZIONE E SULL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COLLAUDO.	23
15. CONSEGNA E PRESA IN CARICO DELLE AREE DI CESSIONE E DELLE OPERE.	25
16. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.	25
PARTE II – DISCIPLINA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA ORDINARIA E DELL'ERS	25
17. EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA ORDINARIA AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DEL D.P.R. N. 380/2001.	26
18. EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.	26

PARTE III – GARANZIE E MISCELLANEA	31
19. GARANZIE	31
20. DICHIARAZIONI AI SENSI DEL D.P.R. N. 380/2001	32
21. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI	32
22. COMUNICAZIONI	33
23. ADEMPIMENTO E SANZIONI	33
24. SPESE CONTRATTUALI	34
25. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	34

L'anno 2025, il giorno [●] del mese di [●].

In Saronno, via [●], n. [●], avanti a me dott. [●], notaio in [●], iscritto presso il Collegio Notarile di [●] sono comparsi,
da una parte:

il **COMUNE DI SARONNO**, con sede in Saronno, Piazza della Repubblica 7, 21047 - Saronno (VA), C.F. 00217130129, rappresentato da [●], nata/o a [●], residente in [●], via [●], n. [●], C.F. [●], domiciliata/o per la carica in Saronno, presso la sede di cui *infra*, che interviene al presente atto nella sua qualità di [●] ed in rappresentanza del Comune stesso, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001 n. 165, dell'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 26 e dell'art. [●] del vigente Statuto Comunale, giusto incarico in data [●] (in atti prot. n. [●]/[●] del [●]), che in copia conforme all'originale si allega al presente atto *sub “Allegato [●]”*, agendo per quanto *infra* in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. [●] in data [●], portante adozione della variante al PGT *infra* meglio citata e della successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. [●] in data [●] portante approvazione della suddetta variante al PGT, come *infra* meglio indicata, rispettivamente allegate al presente atto *sub “Allegato [●]”* e *“Allegato [●]”*,

(il “**Comune di Saronno**” o, più semplicemente, il “**Comune**” o l’”**Amministrazione**”);

e dall'altra parte:

SARONNO - CITTÀ DEI BENI COMUNI S.R.L. con sede legale in Saronno (VA), Via Varese 25/D, 21047, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano, tenuto presso la C.C.I.A.A. di Varese al n. [●], C.F., P. IVA 03738950124, R.E.A. n. VA-375333, rappresentata da [●], nato a [●], il [●], C.F. [●], domiciliato per la carica in [●], in qualità di [●] e munito dei necessari poteri per quanto *infra* in forza di [●], che si allega al presente atto *sub “Allegato [●]”*,

(il “**Soggetto Attuatore**”);

(il Comune e il Soggetto Attuatore, congiuntamente le “**Parti**”, e singolarmente la “**Parte**”).

PREMESSE

A. il Comune di Saronno è dotato del Piano di Governo del Territorio (“**PGT**”) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 27 del 15 giugno 2013 e oggetto di successive varianti, fra cui la variante parziale approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 30 aprile 2020, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 33 del 12 agosto 2020 e, da un ultimo, la variante parziale approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 12 marzo 2024, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 20 del 15 maggio 2024;

B. il Soggetto Attuatore è proprietario di un vasto sito industriale dismesso, di estensione pari a ca. 116.836,00 mq, sito in Comune di Saronno, con ingresso da via Milano n. 7, facente parte dell'area

meglio conosciuta come “ex Isotta Fraschini” (il “**Complesso Immobiliare**”), che dal 1880 al 1990 ha ospitato diverse industrie metalmeccaniche, fino alla cessazione dell’attività produttiva;

C. il Soggetto Attuatore ha acquistato la proprietà del Complesso Immobiliare in forza di decreto di trasferimento n. 240/2020 del Tribunale di Busto Arsizio in data 10 giugno 2020, con l’obiettivo qualificante di realizzarvi un progetto di rigenerazione urbana e così incentivare il rilancio culturale, economico, sociale e formativo, di incontro e socializzazione dell’intero territorio comunale, da perseguire mediante l’insediamento, a Saronno, di un Istituto di Alta Formazione o di una sede Universitaria e nel contempo di società a livello internazionale, sulla base degli accordi stabiliti nella presente convenzione;

D. il Complesso Immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Saronno come segue:

Foglio n.	15	Mapp. n.	19	Sub. 5
Foglio n.	15	Mapp. n.	15	Sub. 2
Foglio n.	15	Mapp. n.	146	-
Foglio n.	15	Mapp. n.	147	-
Foglio n.	15	Mapp. n.	148	-

e al Catasto Terreni del Comune di Saronno come segue:

Foglio n.	15	Mapp. n.	19	Sub. 5
Foglio n.	15	Mapp. n.	15	Sub. 2
Foglio n.	15	Mapp. n.	146	-
Foglio n.	15	Mapp. n.	147	-
Foglio n.	15	Mapp. n.	148	-

per una superficie catastale complessiva pari a 116.836,00 mq;

E. il Complesso Immobiliare risulta delimitato a nord-est dalla linea ferroviaria di Trenord, a nord-ovest dall’area denominata “ex De Nora”, a ovest da via Varese, a sud da un’altra area produttiva dismessa e a est da via Milano (lato da cui è consentito l’accesso al Complesso Immobiliare stesso), il tutto come meglio indicato nell’elaborato catastale *sub “Allegato [●]”*;

F. attualmente il Complesso Immobiliare è in parte costituito da un’area a verde vincolata e da un’ampia area libera frutto delle demolizioni dei manufatti industriali già effettuate;

G. il Complesso Immobiliare è oggetto di un procedimento di bonifica, avviato in data 3 novembre 2020 mediante trasmissione del piano di caratterizzazione agli Enti competenti; il piano di caratterizzazione è stato successivamente approvato con Determina Dirigenziale prot. n. 2142 del 22 gennaio 2021; in data 20 dicembre 2021, con esclusivo riferimento alle aree interessate, è stato presentato un progetto di bonifica (registrato in Comune con prot. n. 37499), che è stato autorizzato in data 15 marzo 2022 (autorizzazione prot. n. 7665); a conclusione del menzionato procedimento è stata

rilasciata certificazione di completamento degli interventi di bonifica n. [●], da parte della Provincia di Varese, in atti al P.G. [●] del [●], con certificazione rispetto ai limiti [●] di cui [●] del D.lgs. n. 152/2006; **H.** il Soggetto Attuatore è altresì proprietario dell’immobile meglio noto come “ex Bernardino Luini” e dell’area antistante il medesimo, attualmente adibita a parcheggio (l’“**Edificio BL**”), avendolo acquistato da FerrovieNord S.p.A. (“**Ferrovienord**”) mediante atto di compravendita a rogito notaio [●] di [●] in data [●] (rep. n. [●]/[●]);

I. l’Edificio BL è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Saronno come segue:

Foglio n.	15	Mapp. n.	222
-----------	----	----------	-----

e al Catasto Terreni del Comune di Saronno come segue:

Foglio n.	15	Mapp. n.	222
-----------	----	----------	-----

J. il Complesso Immobiliare e l’Edificio BL sono inseriti dal PGT vigente all’interno degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano (“**DdP**”) e, in particolare, dell’ambito denominato “ATUa1”, che include, altresì, anche aree di proprietà di un soggetto terzo;

K. per l’ATUa1 nel suo complesso, l’elaborato “*DdP_03 – Schede di approfondimento: proposte di assetto urbano degli ambiti di trasformazione*” (la “**Scheda d’Ambito**”) del PGT vigente dispone l’attuazione mediante Accordo di Programma ai sensi dell’art. 34 del D.lgs. n. 267/2000 riguardante, oltre al predetto ambito, anche gli ambiti “ATUa3” e “ATR1” di cui il primo è interamente di proprietà di Ferrovienord, mentre il secondo è in parte di proprietà di Ferrovienord e in parte di altri soggetti terzi;

L. con riferimento alle previsioni del vigente PGT, nell’elaborato *DdP_04 - “Individuazione dei vincoli”* allegato al Documento di Piano e come risultante dal CDU pratica n.2 024/00037/CDU del 14 giugno 2024, il Complesso Immobiliare risulta individuato tra le aree interessate da: *i*) fascia di rispetto cimiteriale (Mappali 19-parte e 146); *ii*) fascia di rispetto di sorgenti e pozzi (Mappali 19-parte e 146) e *iii*) Piano di Indirizzo Forestale (“**PIF**”), superficie boscata interessata da previsioni urbanistiche (Mappale 19-parte);

M. l’Edificio BL risulta invece individuato nel citato elaborato *DdP_04* tra le aree ricadenti all’interno della fascia di rispetto ferroviario;

N. l’ambito di trasformazione ATUa1 è stato inoltre individuato con deliberazione C.C. n. 17/2021 tra gli ambiti di rigenerazione del Documento di Piano di cui all’art. 8-bis, comma 2, lett. e-quinquies) della L.R. n. 12/2005, entro i quali è previsto l’avvio di “[...] processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l’incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l’implementazione dell’efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente”;

CONSIDERATO CHE

O. in data 3 aprile 2023 (prot. 11131) il Soggetto Attuatore e Ferrovienord hanno protocollato al Comune di Saronno una proposta preliminare di Programma Integrato d'Intervento (“**PII**”) in variante al PGT vigente e riguardante gli ambiti ATUa1 (per la parte di proprietà del Soggetto Attuatore), ATUa3 e ATR1 (per la parte di proprietà di Ferrovienord), successivamente integrata in data 23 giugno 2023 (prot. n. 21006) e in data 26 giugno 2023 (prot. n. 21147);

P. il progetto protocollato con la proposta preliminare prevedeva l'attivazione di un PII suddiviso in tre stralci funzionali autonomi - corrispondenti ai tre ambiti di trasformazione compresi nel perimetro del programma - al fine di dare attuazione agli stessi in maniera indipendente;

Q. con deliberazione G.C. n. 167 del 27 luglio 2023 avente ad oggetto: “*Proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento per le aree di trasformazione ATUA 1, ATUA 3 e ATR 1 - Atto di indirizzo*”, la proposta preliminare di PII in variante al vigente strumento urbanistico è stata valutata positivamente dalla Giunta Comunale, che ha ritenuto “*coerente con gli indirizzi generali delle politiche urbanistiche del Comune l'obiettivo della trasformazione mediante un qualificato intervento di rigenerazione urbana del compendio immobiliare (...) da porre in essere mediante successiva proposta di approvazione, ad opera del Consiglio Comunale, di un PII, recante limitati contenuti di variante in primis procedimentale (...)*”;

R. successivamente alla presentazione della proposta preliminare di PII, con riferimento allo sviluppo dell'ATUa3, in data 9 giugno 2023 Ferrovienord ha presentato a Regione Lombardia il progetto definitivo di riorganizzazione del Polo infrastrutturale tecnologico – manutentivo denominato “*Saronno City Hub – Polo tecnologico Unità manutentive di Saronno*” (prot. n. 6204), approvato con decreto dirigenziale n. 17612 del 9 novembre 2023; in conseguenza di tale approvazione, l'ambito ATUa3 è escluso dalla procedura di attuazione prevista dalla Scheda d'Ambito, avendo intrapreso un autonomo *iter* di sviluppo, disciplinato ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 9/2001;

PREMESSO, ALTRESÌ, CHE

S. con istanza in data 8 luglio 2024, prot. n. 29523 (successivamente integrata in data [●], prot. n. [●]), il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune una proposta definitiva di PII in variante al PGT vigente e relativa esclusivamente all'attuazione della porzione dell'ATUa1 di sua proprietà (comprendente anche l'Edificio BL in considerazione dell'acquisto *sub* premessa H), che lascia invariate le previsioni e i parametri urbanistici previsti per le aree non di proprietà del Soggetto Attuatore; la proposta modifica la procedura attuativa prevista dalla Scheda d'Ambito, senza aumentare il carico urbanistico complessivo della trasformazione territoriale;

T. il progetto prevede la trasformazione dell'Ambito di Trasformazione “ATUa1” per la parte di proprietà del Soggetto Attuatore attraverso un Programma Integrato di Intervento in variante al PGT e, in particolare, disciplina: *i)* l'indice territoriale massimo, pari a 0,50 mq/mq; *ii)* le quantità di funzioni di interesse pubblico previste dal PGT; *iii)* l'intervento di riqualificazione di alcune aree esterne

all’ambito; *iv)* le funzioni private e l’indicazione dei confini dell’area dell’Edificio BL; *vi)* la conferma degli obiettivi di riqualificazione del PGT, il tutto come meglio descritto nella successiva premessa V;

U. la proposta definitiva di PII in variante al PGT conferma inoltre e sostanzia gli obiettivi di carattere generale definiti dal PGT vigente, ossia:

- bonificare i suoli contaminati dalle precedenti attività produttive;
- attivare dei processi di rigenerazione delle parti di città dismesse o sottoutilizzate attraverso la creazione di nuovi spazi di servizi, di incontro e di socializzazione e attraverso la compresenza di diverse funzioni urbane e di funzioni di interesse pubblico;
- valorizzare il paesaggio e l’ambiente, con la realizzazione di un grande parco urbano;
- migliorare e individuare percorsi per la mobilità sostenibile;
- potenziare e sviluppare una rete ecologica multifunzionale e capillare;
- riconoscere e valorizzare il sistema dei tessuti e degli edifici di valore storico testimoniale attraverso il recupero e la riqualificazione degli edifici di interesse storico-architettonico;
- potenziare il sistema degli spazi pubblici di aggregazione e fruizione;
- potenziare e rafforzare le attività economiche sul territorio;
- potenziare e rafforzare il sistema della mobilità lenta e delle strade residenziali;
- sostenere le politiche abitative sociali;
- contenere il consumo di suolo;

V. nel dettaglio i parametri urbanistici caratterizzanti la proposta definitiva di PII in variante al PGT vigente sono i seguenti:

- Superficie territoriale (St) 118.871,00 mq (area Edificio BL: 2.035,00 mq; area ATUa1: 116.836,00 mq);
- Indice territoriale di base: 0,45 mq/mq;
- Indice territoriale minimo per ERS: 0,05 mq/mq;
- Indice territoriale massimo: 0,50 mq/mq;
- Superficie minima per nuovo parco urbano asservita all’uso pubblico: 50% della St;
- Superficie massima fondiaria (compresa area ERS): 40% della St;
- Superficie drenante: 50% della St;
- Funzioni non ammesse: Grandi Superfici di Vendita (GSV);
- Strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento (PII) in luogo dell’Accordo di Programma;
- previsione di due sub ambiti il primo dei quali è identificato con il perimetro delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore, mentre il secondo con il perimetro delle aree residuali, non regolate dalla presente convenzione;

W. in particolare, la variante al PGT ed alla Scheda d’Ambito consiste nell’attuazione del progetto di trasformazione dell’Ambito di Trasformazione “ATUa1” (per la parte di proprietà del Soggetto Attuatore) attraverso un Programma Integrato di Intervento (PII) che, confermando gli obiettivi di

riqualificazione del PGT, disciplina in sintesi: *i)* gli indici urbanistici e territoriali; *ii)* il nuovo parco urbano; *iii)* l'introduzione del PII come strumento attuativo in luogo dell'Accordo di Programma; *iv)* la definizione di funzioni di interesse pubblico e privato, il tutto come meglio descritto nelle precedenti premesse T, U e V;

X. il progetto di PII è stato oggetto di procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) con esito positivo, ai sensi della L.R. n. 12/2005 e delle previsioni di cui al D. Lgs. n. 152/2006; la procedura di VAS si è conclusa in data [●] con atto prot. n. [●];

Y. l'intervento in esame è stato, altresì, sottoposto a procedura di VIA ai sensi delle leggi regionali e nazionali vigenti, conclusasi in data [●] con [●];

Z. a seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti uffici comunali, la proposta di PII in variante è risultata ammissibile;

AA. con deliberazione di Consiglio Comunale n. [●] del [●] e deliberazione di Consiglio Comunale n. [●] del [●], è stata rispettivamente adottata ed approvata la proposta definitiva di PII in variante al PGT vigente relativo all'ambito in esame, ivi compresa la presente convenzione, regolante i rapporti tra il Comune e il Soggetto Attuatore medesimo;

BB. la Provincia di Varese, con atto n. [●] in data [●], ha espresso il proprio parere di compatibilità con il PTCP relativamente alle varianti contenute nel PII adottato;

CC. il progetto di PII redatto per conto del Soggetto Attuatore da [●], con studio in [●], è composto dai seguenti elaborati:

- V02 Planimetria Ambiti di Trasformazione;
- IT01 Inquadramento territoriale - Ambito di Trasformazione ATU a1a;
- IT02 Inquadramento territoriale - Piano Territoriale Regionale – PTR;
- IT03 Inquadramento territoriale - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP Piano di Indirizzo Forestale – PIF;
- IT04 Inquadramento territoriale - Progetto strategico per la connessione agricola e ambientale tra il PLIS della Lura e il Parco delle Groane;
- IT05 Inquadramento territoriale - Piano di Governo del Territorio - PGT - Quadro conoscitivo Piano delle Regole;
- IT06 Inquadramento territoriale - Piano di Governo del Territorio - PGT - Documento di Piano fs;
- IT07 Inquadramento territoriale - Piano di Governo del Territorio - PGT - Piano dei Servizi;
- SF01 Documentazione fotografica ambito PII;
- SF02 Estratto mappa catastale con individuazione ambito PII – rilievo;
- SF03 Foto aerea con individuazione ambito PII;
- SF04 Planimetria con individuazione ambito PII e aree esterne di riqualificazione;
- SF05 Profili altimetrici;
- SF06 Stato di fatto dei sottoservizi - Rete idrica;

- SF07 Stato di fatto dei sottoservizi - Rete fognaria;
- SF08 Stato di fatto dei sottoservizi - Rete elettrica;
- SF09 Stato di fatto dei sottoservizi - Rete di illuminazione pubblica;
- SF10 Stato di fatto dei sottoservizi - Rete gas;
- PR01 Relazione tecnica generale;
- PR02 Planivolumetrico inserito nel contesto urbano;
- PR03 Planivolumetrico;
- PR04 Planimetria progetto;
- PR05 Profili altimetrici;
- PR06 Sistema degli spazi aperti, parco, piazze e percorsi ciclopediniali;
- PR07 Le funzioni pubbliche e di interesse pubblico;
- PR08 Le aree fondiarie - mix funzionale: destinazioni prevalenti piano terra e piano tipo;
- PR09 Rendering;
- PR10 Rendering;
- PR11 Il nuovo parco nel contesto ambientale locale - relazione tecnica;
- PR12 Il nuovo parco dell'area ex Isotta Fraschini area ex Isotta Fraschini - relazione tecnica;
- PR13 Planimetria funzionale del nuovo parco;
- PR14 Sezioni tipo del parco;
- PR15 Sezioni tipo del parco;
- PR16 Sezioni tipo del parco;
- PR16B Sezioni tipo del parco;
- PR16c Sezioni tipo del parco;
- PR17 Mobilità e analisi di impatto viabilistico - Relazione tecnica;
- PR18 Planimetria opere urbanizzazione primaria e secondaria;
- PR19 Planimetria ricognitiva della mobilità dolce;
- PR20 Planimetria ricognitiva della mobilità;
- PR21 Planimetria dettaglio 01 e 02;
- PR22 Planimetria dettaglio 03 e 04;
- PR23 Sezioni;
- PR24 Strategia energetica e sottoservizi - relazione tecnica;
- PR25 Progetto preliminare: adduzioni idriche, scarichi e antincendio;
- PR26 Progetto preliminare: drenaggi acque meteoriche;
- PR27 Progetto preliminare: distribuzione acqua di falda e fluidi termovettori;
- PR28 Progetto preliminare: distribuzione elettrica;
- PR29 Progetto preliminare: illuminazione;

- PR30 Progetto preliminare: reti di telecomunicazione;
- PR31 Progetto preliminare: sezioni stradali tipologiche con sottoservizi;
- PR32 Invarianza idraulica: Dimensionamento preliminare volumi per la gestione delle acque meteoriche -relazione tecnica;
- PR33 Superfici filtranti e BAF;
- PR34 Parcheggi pubblici e pertinenziali;
- PR35 Superfici drenanti;
- PR36 Dimensioni e posizionamento dei lotti di intervento;
- PRU01 Norme tecniche di attuazione;
- PRU02 Suddivisione Ambiti di Intervento;
- PRU03 Prescrizioni morfologiche e funzionali;
- PRU03B Prescrizioni morfologiche e funzionali;
- PRU04 Relazione economica;
- PRU05 Cronoprogramma degli interventi;
- PRU06 Bozza di Convenzione urbanistica;
- 1 Relazione di prefattibilità geologica;
- 2 Dichiarazione sostitutiva d'atto notorio;
- 3 Certificato destinazione urbanistica;
- 4 Atti di proprietà;

DD. il testo della convenzione, approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale sopra menzionata, deve essere stipulato per atto pubblico con la partecipazione del Sindaco o di chi sia legittimamente delegato a rappresentare il Comune di Saronno e, quindi, la convenzione stessa deve essere trascritta nei Registri della Proprietà Immobiliare a cura del Comune ed a spese del Soggetto Attuatore;

EE. quest'ultimo ha espressamente dichiarato di conoscere gli obblighi posti a suo carico per l'attuazione degli interventi, in conformità alle direttive del PII, alla presente convenzione (la “**Convenzione**”) ed alle disposizioni legislative vigenti;

FF. il Soggetto Attuatore ha altresì dichiarato di essere in grado di assumere gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

tutto ciò premesso e considerato, da ritenere parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, tra le Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE.

PARTE I – DISCIPLINA DELL’ATTUAZIONE DEL PII

1. VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE E ALLEGATI.

1.1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

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

1.3. Della presente Convenzione fanno parte integrante e sostanziale, oltre alle premesse, anche i seguenti documenti ed elaborati tecnici allegati:

- Allegato [●]: incarico dirigenziale in data [●], in atti P.G. [●];
- Allegato [●]: deliberazione di C.C. n. [●] in data [●] e deliberazione C.C. n. [●] in data [●] recanti, rispettivamente, adozione ed approvazione della variante al PGT vigente;
- Allegato [●]: poteri del Soggetto Attuatore;
- Allegato [●]: estratto di mappa catastale in scala 1:[●] con individuazione del perimetro dell’ambito di intervento oggetto di Convenzione (Tav. SF02 del PII);
- Allegato [●]: elaborato [●] in scala 1:[●] planimetria generale - indici urbanistici (Tav. PR04 e Tav. PR08);
- Allegato [●]: planimetria in scala 1: [●] con individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria cedute e asservite (Tav. PR07, Tav. PR 13 e Tav. PR18);
- Allegato [●]: planimetria in scala 1: [●] con individuazione degli elementi prescrittivi e vincolanti (Tav. PRU03 e PRU03b);
- Allegato [●]: NTA del PII (Elaborato PRU01);
- Allegato [●]: cronoprogramma (Elaborato PRU05);
- Allegato [●]: planimetria in scala 1: [●] con individuazione delle aree destinate a interventi di edilizia residenziale convenzionata e di ERS (Tav. PRU03);
- Allegato [●]: certificato di destinazione urbanistica n. [●] rilasciato in data [●].

2. AMBITO E PERIMETRO DEL PII.

2.1. Agli effetti della trascrizione dei diritti, degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla presente Convenzione, si descrive, di seguito, l’ambito del PII, comprensivo di tutte le aree interessate dagli interventi edilizi, nonché dalle opere di urbanizzazione, facendo riferimento al tipo catastale in scala 1:1.000 qui allegato *sub “Allegato [●]”*:

- a. aree di proprietà del Soggetto Attuatore, indicate con bordo in tinta color [●], per una superficie catastale pari a [●] mq, individuate in Catasto Terreni ai Mappali [●] del Foglio [●], destinate all’edificazione privata;
- b. area di proprietà del Soggetto Attuatore, indicata con bordo in tinta color [●], per una superficie catastale pari a [●] mq, individuata in Catasto Terreni ai Mappali [●] del Foglio [●] e destinata a funzioni di interesse generale (Edificio BL - nuovo Polo di Istruzione IFTS e ITS); coerenze a partire da nord e in senso orario: [●];
- c. area di proprietà del Soggetto Attuatore indicata con bordo in tinta color [●], per una superficie catastale pari a [●] mq, individuata in Catasto Terreni ai Mappali [●] del Foglio [●] destinata a funzioni di interesse generale (Istituto di Alta Formazione); coerenze a partire da nord e in senso orario: [●];

d. area di proprietà del Soggetto Attuatore indicata con bordo in tinta color [●], per una superficie catastale pari a [●] mq, individuata in Catasto Terreni ai Mappali [●] del Foglio [●], destinata all’asservimento all’uso pubblico (parco, piazze, percorsi pedonali e parcheggio in struttura);

coerenze a partire da nord e in senso orario: [●];

e. aree di proprietà del Soggetto Attuatore indicate con bordo in tinta [●], per una superficie catastale pari a [●] mq, individuate in Catasto Terreni ai Mappali [●] del Foglio [●], in cessione ai sensi della presente Convenzione per opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi);

coerenze a partire da nord e in senso orario: [●] (l’**“Ambito del PII”**).

2.2. Le aree di cui al paragrafo 2.1 costituiscono l’Ambito del PII oggetto della presente Convenzione ai fini dell’individuazione delle modalità attuative previste dal PGT.

2.3. Il PII, oltre alle aree di cui al paragrafo 2.1 che precede, interessa altresì l’area già di proprietà comunale destinata alla realizzazione di opere extra ambito connesse alla trasformazione urbanistica ed edilizia prevista dal PII e comprendenti:

a. opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e piste ciclabili) su una superficie catastale di [●] mq, indicata con bordo [●] sul tipo catastale *sub “Allegato [●]”*, censita in catasto come segue: Foglio [●], Mapp. [●]; coerenze a partire da nord e in senso orario Foglio [●], Mapp. [●]; e

b. opere di urbanizzazione secondaria (parco e piazza) su una superficie catastale di [●] mq, indicata con bordo [●] sul tipo catastale *sub “Allegato [●]”*, censita in catasto come segue: Foglio [●], Mapp. [●]; coerenze a partire da nord e in senso orario Foglio [●], Mapp. [●].

3. OGGETTO DEL PII E AUTORIZZAZIONE.

3.1. Il Comune di Saronno autorizza il PII con le deliberazioni di Consiglio Comunale in premessa riportate, in conformità agli elaborati progettuali citati nelle premesse, con le caratteristiche, i tempi ed alle condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di 58.418,00 mq di SL con funzioni libere e 13.700,00 mq di SL per funzioni di interesse pubblico o generale.

3.2. La realizzazione dell’intervento complessivo è prevista in n. 7 (sette) fasi individuate nel cronoprogramma *sub “Allegato [●]”*, come meglio specificato nel prosieguo, da attuarsi entro il termine di validità decennale della presente Convenzione. La suddivisione per fasi, fatta salva la unitarietà progettuale delle opere pubbliche, consentirà la miglior realizzazione degli obiettivi del PII in conformità alle pattuizioni contenute nella presente Convenzione.

3.3. Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto nei confronti del Comune a dare attuazione al PII relativo alle aree descritte al precedente art. 2, attraverso la realizzazione di:

a. nelle aree di cui al precedente paragrafo 2.1, lett. a, interventi edilizi di nuova costruzione per complessivi [●] mq, così articolata:

- 23.090,00 mq di SL destinati a residenza libera;

- 13.000,000 mq di SL destinati a residenza convenzionata;
- 5.800,00 mq di SL destinati a ERS;
- 2.650,00 mq di SL destinati a funzioni commerciali;
- 13.878,00 mq di SL destinati a funzioni terziarie/direzionali;
- b. nelle aree di cui al precedente paragrafo 2.1, lett. b e c, interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia per complessivi 13.700,00 mq di SL, destinati a funzioni di interesse pubblico o generale;
- c. opere di urbanizzazione secondaria non a scomputo (parco/piazze/percorsi pedonali/parcheggio in struttura), nelle aree di proprietà del Soggetto Attuatore asservite all'uso pubblico ai sensi della presente Convenzione, di cui al precedente paragrafo 2.1, lett. d;
- d. opere di urbanizzazione primaria a scomputo (strade e parcheggi), nelle aree di proprietà del Soggetto Attuatore e in cessione al Comune ai sensi della presente Convenzione, di cui al precedente paragrafo 2.1, lett. e;
- e. opere di urbanizzazione extra-ambito a scomputo oneri, nelle aree di proprietà del Comune, di cui al precedente paragrafo 2.3.

3.4. Eventuali modifiche al mix funzionale, purché conformi alle Norme Tecniche di Attuazione del PII *sub “Allegato [●]”*, qualora comportino la corresponsione di maggiori oneri di urbanizzazione o dotazioni urbanistiche, impegnano il Soggetto Attuatore e/o i suoi aventi causa ad adeguare sia il contributo di costruzione, sia le dotazioni urbanistiche producendo, in allegato al titolo abilitativo, le indicazioni e le verifiche riguardanti le predette integrazioni ai fini della valutazione della congruità e correttezza del predetto adeguamento da parte del Comune ai fini della approvazione del medesimo..

3.5. Le aree fondiarie su cui si esercitano i diritti volumetrici sono suddivise in quattro lotti, denominati “A”, “B”, “C” e “D”. Per ciascun lotto sono individuate nell’elaborato *sub “Allegato [●]”*, specifiche opere di urbanizzazione primaria funzionali serventi agli edifici ivi previsti, la cui realizzazione costituisce presupposto per il rilascio dell’agibilità.

3.6. Resta inteso che l’agibilità dei singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, potrà essere ottenuta alle condizioni previste dall’art. 24, comma 4, lett. a) del d. P.R. n. 380/2001, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all’intero intervento edilizio afferente a ciascun lotto e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

3.7. Le Parti danno atto che, al di sotto delle aree private asservite all’uso pubblico e destinate a parco, potranno essere realizzate infrastrutture energetiche al servizio dello sviluppo pubblico e privato del PII, senza che ciò comprometta l’uso del soprassuolo secondo le finalità proprie del parco stesso.

3.8. L’Operatore si impegna, altresì, nei confronti del Comune alla realizzazione a scomputo oneri delle opere extra-ambito ai sensi della presente Convenzione nelle aree di proprietà del Comune di cui al precedente paragrafo 2.3. Con riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria extra-ambito,

qualora il costo delle suddette opere, ricavabile dal computo metrico derivante dal progetto definitivo/esecutivo, fosse superiore del 20% (venti per cento) rispetto alla stima preliminare, pari a Euro [●], le Parti convengono sin d'ora di esaminare congiuntamente, in buona fede, le modalità più idonee per garantire la sostenibilità complessiva del PII senza che ciò comporti una variante alle previsioni del PII medesimo.

3.9. All'interno delle aree fondiarie di proprietà dell'Operatore saranno realizzati spazi per parcheggi privati secondo le quantità minime indicate dall'art. 41-sexies della L. n. 1150/1942, dalla L. n. 122/1989, dal PGT e dalla vigente disciplina normativa e regolamentare, computati in forma distinta rispetto agli spazi per parcheggi conteggiati nello standard urbanistico.

3.10. L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al PII; si allegano al presente atto *sub “Allegato [●]”*, il planivolumetrico prescrittivo in scala [●] e *sub “Allegato [●]”*, le norme tecniche di attuazione del PII (“NTA”).

3.11. Potranno essere apportate eventuali modifiche planivolumetriche non costituenti varianti del PII, nei termini previsti dall'art. 14, comma 12, della L.R. n.12/2005, come precisato al successivo art. 6 e, comunque, nel rispetto degli elementi prescrittivi del PII, desumibili dalla Tavola PRU03 e PRU03b, e di quanto previsto nelle NTA del medesimo.

3.12. L'esecuzione degli interventi è regolata dal cronoprogramma *sub “Allegato [●]”*, secondo le indicazioni specifiche di cui al successivo art. 7, il quale assume valore vincolante anche ai fini della valutazione dell'adempimento delle obbligazioni previste dalla presente Convenzione (escluse in ogni caso le ipotesi di inadempimento o ritardo dovute a caso fortuito, forza maggiore, fatti di terzi o altre circostanze non imputabili al Soggetto Attuatore) in relazione a quanto previsto al successivo art. 23 con riferimento ai termini indicati per l'esecuzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero per la stipula dei regolamenti d'uso delle aree soggette ad asservimento ad uso pubblico di cui al successivo art. 10.

4. TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.

4.1. Per le aree interessate dal procedimento di bonifica meglio descritto nelle premesse, è stata rilasciata certificazione di completamento degli interventi di bonifica n. [●], da parte della Provincia di Varese, in atti al P.G. [●] del [●], con certificazione rispetto ai limiti [●] di cui [●] del D.lgs. n. 152/2006, riportate nello specifico atto sopra richiamato.

5. RISPARMIO ENERGETICO.

5.1. Il Soggetto Attuatore dichiara di volersi riservare di usufruire dei benefici concessi dal D. Lgs. n. 28/2011, dalla L.R. n. 31/2014, dall'art. 14 del D. Lgs. 102/2014 e dalla L.R. n. 18/2019, nonché dalla L.R. n. 12/2005, i cui requisiti devono essere dimostrati in sede progettuale. In ogni caso, il progetto dovrà rispettare i contenuti prescrittivi di cui alla presente Convenzione.

6. VARIANTI.

6.1. Anche ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, resta salva la facoltà per il Soggetto Attuatore, senza la necessità di approvare una preventiva variante, di apportare, nella fase esecutiva e, quindi, in occasione della formazione ed ottenimento dei titoli abilitativi, modifiche delle quantità di destinazioni funzionali secondo quanto previsto nelle NTA del PII, nel rispetto della SL complessiva ammessa, nonché modificazioni planivolumetriche, a condizione che in entrambi i casi non vengano alterate le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

7. ATTUAZIONE DEL PII E DURATA DELLA CONVENZIONE.

7.1. Il PII oggetto della presente Convenzione dovrà essere completato entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente Convenzione e la sua attuazione è regolata dal presente atto, dal cronoprogramma e dalle NTA.

7.2. In particolare, come precisato al precedente art. 3, in ragione dell'entità e della rilevanza dell'ambito coinvolto e al fine di un equilibrato sviluppo esecutivo, l'attuazione degli interventi previsti dal PII è articolata in n. 7 (sette) fasi, il tutto come meglio definite nel cronoprogramma *sub “Allegato [●]”* (Tav. PRU05 del PII).

7.3. La realizzazione di tutti gli interventi edilizi privati e di tutte le opere pubbliche potrà avvenire mediante titoli abilitativi riguardanti anche singoli edifici, in base al progetto che dovrà essere redatto nei modi e nei termini stabiliti dalla presente Convenzione, nonché dalle vigenti leggi urbanistiche.

8. CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

8.1. Il Soggetto Attuatore, in conformità al disposto dell'art. 28, comma 5 della L. n. 1150/1942 e sue modifiche, così come recepito all'art. 46 della L.R. n. 12/2005, cede gratuitamente al Comune con la sottoscrizione del presente atto, le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti il PII (strade e parcheggi), quali individuate nella tavola *sub “Allegato [●]”* ed identificate catastalmente al precedente art. 2.1, lett. e, per una superficie complessiva di 13.573,00 mq.

8.2. La consegna delle aree individuate al precedente paragrafo 8.1 si effettua, con apposito verbale sottoscritto dalle Parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del c.c.

8.3. L'Operatore si impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, le aree oggetto di cessione dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quelle indicate.

8.4. Fino alla formale consegna al Comune, il Soggetto Attuatore e/o suoi aenti causa si impegnano a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di urbanizzazione, al fine di garantire il godimento delle medesime da parte degli utenti.

9. CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E LA MESSA A DISPOSIZIONE

AL SOGGETTO ATTUATORE DELLE AREE GIÀ DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATE ALLE OPERE EXTRA-AMBITO.

9.1. Le aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente art. 8 sono cedute libere da persone, cose e animali, da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta; il Soggetto Attuatore, dichiara altresì che non sussistono cause pendenti in ordine alla titolarità del diritto di proprietà sulle aree comprese nell'Ambito del PII e che le suddette aree non sono oggetto di occupazione abusiva (ossia in assenza di un valido titolo giuridico) da parte di terzi.

9.2. Il Soggetto Attuatore esprime per tali cessioni di aree la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per l'evizione.

9.3. Il Soggetto Attuatore si obbliga, in accordo con il Comune, a procedere, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente atto, presso l'Agenzia del Territorio, alle necessarie operazioni di volturazione delle aree oggetto di cessione. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì alle eventuali operazioni di frazionamento, accatastamento e stipula dei relativi atti di identificazione catastale e conseguente volturazione nel caso in cui, al momento dell'avvenuto collaudo e presa in consegna delle opere di urbanizzazione, si rendessero necessarie dette operazioni a causa di disallineamento degli interventi effettuati con le aree oggetto di cessione e asservimento ai sensi del presente atto. Le eventuali spese tecniche o notarili per l'esatta identificazione catastale di cui sopra sono da intendersi a carico del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.

9.4. Le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 e oggetto di cessione al Comune, con il presente atto sono messe gratuitamente a disposizione del Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo secondo quanto previsto agli articoli che seguono.

9.5. Le aree già di proprietà del Comune di cui al paragrafo 2.3 che precede e destinate alla realizzazione di opere extra-ambito sono messe gratuitamente a disposizione del Soggetto Attuatore, da parte del Comune stesso per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere, con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna al momento del rilascio/presentazione del titolo abilitativo degli interventi ivi previsti e fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo secondo quanto previsto agli articoli che seguono.

9.6. Il Comune garantisce che le aree destinate alle opere extra-ambito sono libere da persone, cose e animali, da affittanze, usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti, nonché da contaminazioni ambientali di qualsiasi natura e comunque in condizioni tali da non comportare interventi di bonifica, ripristino, messa in sicurezza o rimozioni, che in nessun caso potranno essere sostenuti dal Soggetto Attuatore. Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione del Soggetto Attuatore tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese quelle

relative alla custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore medesimo.

10. COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO E DI ASSERVIMENTI ALL'USO PUBBLICO. IMPEGNI MANUTENTIVI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE.

10.1. Con il presente atto il Soggetto Attuatore costituisce, gratuitamente, servitù di uso pubblico a favore del Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante sin da ora accetta, per una superficie complessiva di 62.757,00 mq circa sulla seguente area destinata a parco, piazze e percorsi pedonali, indicata con bordo in tinta color [●] sul tipo catastale in scala [●] *sub “Allegato [●]”*, per una superficie catastale pari a [●] mq., individuata in Catasto Terreni ai Mappali [●] del Foglio [●] e in Catasto Fabbricati ai Mappali [●] del Foglio [●]; coerenze partendo da nord in senso orario: Mappali [●], Foglio [●].

10.2. Con la sottoscrizione della presente Convenzione il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere i costi e le spese relative alla manutenzione perpetua, ordinaria e straordinaria, delle aree oggetto di asservimento di cui al precedente paragrafo 10.1, nonché delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria extra-ambito individuate al precedente paragrafo 2.3, lett. b a tempo indeterminato. Il costo stimato di tali interventi di manutenzione verrà quantificato nel Regolamento del Parco di cui al paragrafo 10.3 e seguenti, sulla base di parametri oggettivi. Ove il predetto importo risultasse superiore al valore della parziale monetizzazione dovuta ai sensi dell'art. 7.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente PGT e pari ad *[Euro 2.061.990,00 (euro duemilionsessantunmilacinquecentonovanta/00)]*, per il reperimento delle aree a standard attraverso la costituzione di un asservimento all'uso pubblico in luogo del trasferimento della proprietà, il Soggetto Attuatore sarà esonerato dall'obbligo di corresponsione della suddetta parziale monetizzazione. In caso contrario, in cui l'onere economico assunto dal Soggetto Attuatore fosse inferiore al valore della parziale monetizzazione, sarà dallo stesso dovuto il relativo conguaglio.

10.3. Con particolare riferimento al parco nel suo complesso, il Soggetto Attuatore si impegna fin d'ora e a tempo indeterminato, anche per i propri successori ed aventi causa, a dotare il medesimo di una disciplina specifica che ne garantisca, a sua cura e spese, in modo continuativo l'installazione degli arredi (compresi i corpi illuminanti), la manutenzione e il costo delle utenze, la gestione del verde e delle alberature, l'accesso e l'uso pubblico quale bene comune, con l'utilizzo a titolo gratuito per i cittadini. Tale disciplina - che è stata condivisa ed approvata dall'Amministrazione comunale - si rinvie in apposito regolamento che le Parti hanno sottoscritto entro la data dell'approvazione definitiva del PII, avvenuta il [●]. Il regolamento ha lo scopo di assicurare, nel lungo periodo, la corretta fruizione da parte della collettività, la sicurezza dei luoghi, la qualità e la sostenibilità della gestione, nonché la valorizzazione del parco quale spazio condiviso di socialità, cultura e benessere e contempla la definizione del programma di manutenzione ordinaria e straordinaria annuale, gli eventuali interventi di rispristino delle alberature, le modalità di esecuzione degli interventi programmati senza comprometterne l'uso pubblico.

10.4. Al Soggetto Attuatore ed ai suoi successori e aventi causa è consentito lo svolgimento, nelle aree di cui al precedente paragrafo 10.2, oggetto degli obblighi manutentivi e per tutta la durata degli stessi, di attività di animazione, di promozione, culturali, sportive e ricreative, anche a pagamento, finalizzate al sostegno dei costi sostenuti per la manutenzione delle aree summenzionate. Lo svolgimento delle predette attività è disciplinato da appositi articoli del regolamento di cui al paragrafo 10.3 che precede. Gli articoli del regolamento comprendono anche i criteri per la predisposizione di un programma annuale delle attività che deve essere concordato con l’Amministrazione comunale, nel rispetto della finalità di garantire la fruizione del parco a vantaggio della collettività cittadina e senza compromettere l’uso pubblico dello stesso negli spazi e nelle aree non interessate.

10.5. Il Soggetto Attuatore si impegna, altresì, a comunicare al Comune, ai sensi del successivo art. 22, il nominativo dei soggetti dallo stesso individuati e incaricati per lo svolgimento delle attività di manutenzione, gestione e di animazione e promozione, sopra menzionate.

10.6. Il regolamento prevede inoltre la possibilità di costituire o individuare uno o più soggetti terzi a cui affidare - anche mediante forme di collaborazione o di partenariato pubblico-privato, preventivamente accettate ed approvate da parte dell’Amministrazione Comunale - il subentro nei diritti e negli obblighi del Soggetto Attuatore inerenti alla manutenzione e alla gestione del verde e/o allo svolgimento delle attività di promozione, culturali, sportive e ricreative, in modo tale da garantire, nel tempo, la continuità della gestione del parco in coerenza con la sua qualificazione come bene comune, nel pieno rispetto del summenzionato regolamento e della disciplina specifica di cui al precedente paragrafo.

10.7. Con il presente atto il Soggetto Attuatore si impegna inoltre ad asservire all’uso pubblico a favore del Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante sin da ora accetta, una superficie complessiva di 15.924,00 mq, destinata a funzioni private di interesse pubblico o generale, sulle aree indicate con bordo in tinta [●] sul tipo catastale, in scala [●] sub “**Allegato [●]**”, ed in particolare:

- a. area indicata con bordo in tinta [●], per una superficie catastale pari a 14.270,00 mq., individuata in Catasto Terreni ai Mappali [●] del Foglio [●] e in Catasto Fabbricati ai Mappali [●] del Foglio [●];
coerenze partendo da nord in senso orario: Mappali [●], Foglio [●];
(Istituto di Alta Formazione);
- b. area indicata con bordo in tinta [●], per una superficie catastale pari a 1.654,00 mq., individuata in Catasto Terreni ai Mappali [●] del Foglio [●] e in Catasto Fabbricati ai Mappali [●] del Foglio [●];
coerenze partendo da nord in senso orario: Mappali [●], Foglio [●];
(nuovo Polo di Istruzione IFTS e ITS nell’Edificio BL).

10.8. Con riferimento all’area di cui al precedente paragrafo 10.7, lett. a, il Soggetto Attuatore si impegna prioritariamente alla realizzazione di un edificio da adibire a sede di un Istituto di Alta

Formazione o di una Università, in coerenza con le previsioni del progetto e con le finalità di interesse generale per la città.

10.9. Qualora entro il termine di 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione non sia stato realizzato l’edificio di cui al paragrafo precedente, il Soggetto Attuatore si impegna a destinare l’area ad un uso pubblico, previa sistemazione della stessa a verde elementare e con l’impegno a garantire la manutenzione perpetua del verde oltre al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico esistente. In tal caso il Soggetto Attuatore si impegna ad assicurare, d’intesa con l’Amministrazione comunale, la fruizione pubblica dell’area anche attraverso lo svolgimento di manifestazioni ed eventi temporanei, anche a pagamento, compatibilmente con le caratteristiche dell’area stessa. È in ogni caso fatta salva la possibilità, decorso il termine di 5 (cinque) anni di cui sopra, che il Soggetto Attuatore e l’Amministrazione comunale concordino di destinare l’area per l’insediamento di diverse funzioni pubbliche o di interesse pubblico o generale, escludendo che la stessa possa essere adibita all’insediamento di funzioni di natura esclusivamente privata. In ogni caso, una volta decorso infruttuosamente il termine di cinque anni di cui al primo periodo del presente paragrafo, le Parti valuteranno di comune accordo il trasferimento della proprietà dell’area di cui al precedente paragrafo 10.7, lett. aa titolo gratuito al patrimonio indisponibile del Comune di Saronno, previa richiesta da parte dell’Amministrazione comunale entro il termine di un anno dalla scadenza del predetto termine quinquennale. Il rogito di trasferimento della suddetta area dovrà intervenire entro 60 giorni dalla formalizzazione dell’accordo raggiunto tra le Parti in ordine al trasferimento di detta area.

10.10. Il Soggetto Attuatore, per sé e per i suoi successori e aventi causa, si impegna a comunicare formalmente al Comune, ai sensi del successivo art. 22, il nominativo del/dei soggetto/i incaricato/i della manutenzione del verde e/o della valorizzazione dell’area di cui al precedente paragrafo 10.7, lett. a, mediante apposita comunicazione da trasmettersi prima dell’apertura al pubblico della struttura. Resta inteso che le modalità e le tempistiche riguardanti la valorizzazione della predetta area saranno concordate mediante apposito convenzionamento o regolamento d’uso da sottoscriversi con l’Amministrazione comunale entro il termine di sei mesi dalla scadenza del termine previsto per la realizzazione dell’Istituto di Alta Formazione o dalla data in cui il Soggetto Attuatore ha deciso di rinunciare a tale operazione o dalla data in cui l’Istituto, una volta realizzato, abbia cessato di operare.

10.11. Pertanto, le dotazioni pubbliche e di interesse pubblico o generale reperite dal PII, ammontano a 78.681,00 mq, corrispondente al 66% della St e sono così di seguito suddivise:

- parco, piazze, percorsi pedonali: 62.757,00 mq;
- aree per funzioni private di interesse pubblico o generale: 15.924 mq;

Sono esclusi dal conteggio sopra riportato le strade, i parcheggi pubblici e il parcheggio a livello -2 ubicato all’interno del cd. “lotto A” di cui al paragrafo 10.12 che segue.

10.12. È altresì prevista, al livello -2 del cd. “lotto A”, la realizzazione di un parcheggio in struttura asservito all’uso pubblico, per un numero di posti auto pari a 230. Tali posti auto non rientrano nella dotazione necessaria a soddisfare la domanda di sosta generata dai nuovi insediamenti previsti nell’area,

ma sono finalizzati a rispondere al fabbisogno di sosta per il miglioramento dell'accessibilità e della mobilità nell'ambito urbano.

10.13. La disciplina relativa alla gestione e la regolamentazione delle tariffe di tale parcheggio sarà oggetto di apposita convenzione, che le Parti si impegnano a sottoscrivere entro n. 3 (tre) mesi antecedenti la fine dei lavori dell'opera, sulla base dei seguenti criteri, non esaustivi:

- definizione dei giorni e degli orari di apertura, in analogia agli altri parcheggi esistenti;
- definizione delle tariffe orarie, delle tariffe degli abbonamenti o riservate a particolari categorie e/o soggetti convenzionati, da applicare in funzione della media delle tariffe vigenti presso i parcheggi in gestione al concessionario “Saronno Servizi”;
- definizione dell'organizzazione degli spazi in funzione delle dimensioni degli stalli e delle corsie;
- ottimizzazione dei flussi veicolari e del sistema degli accessi, attraverso sistemi di gestione digitalizzati e di informazione all'utenza, per assicurare la visibilità e le condizioni d'uso;
- garanzia di accessibilità per categorie fragili e disabili in numero adeguato.

10.14. Le Parti convengono inoltre che il citato regolamento disciplinerà anche le modalità di coordinamento della vigilanza e della sicurezza tra il parcheggio asservito ubicato al livello -2 e gli spazi privati del parcheggio al livello -1 e dell'edificio sovrastante, al fine di garantire una gestione integrata degli immobili e la piena tutela della fruizione dei medesimi. Il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare al Comune, ai sensi del successivo art. 22 e prima dell'apertura al pubblico della struttura, il nominativo del soggetto dallo stesso individuato e incaricato della gestione del parcheggio.

10.15. In tal senso il Soggetto Attuatore si impegna a verificare la possibilità di attivare collaborazioni gestionali con la società municipalizzata “Saronno Servizi”, che ha in concessione su tutto il territorio comunale la gestione dei parcheggi.

10.16. Al Soggetto Attuatore è riservato il diritto di occupare in sottosuolo le aree asservite all'uso pubblico di cui al presente articolo per la realizzazione e la gestione di strutture e infrastrutture funzionali alla fruizione e al corretto utilizzo del comparto, nel rispetto della disciplina urbanistica e regolamentare vigente, tenendo completamente indenne il Comune da qualsiasi danno o conseguenza che le stesse o il loro funzionamento possono arrecare a terzi o alla fruizione dello spazio ad uso pubblico sovrastante. In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di promozione dell'efficienza energetica, il Soggetto Attuatore si impegna a valutare la propria partecipazione a una comunità energetica, anche mediante il coinvolgimento di istituti di ricerca e università, favorendo lo sviluppo di buone pratiche in materia di gestione delle risorse e di innovazione tecnologica.

11. DISCIPLINA E OBIETTIVI DELLE FUNZIONI DI INTERESSE GENERALE.

11.1. Con la sottoscrizione della presente Convenzione, il Comune e il Soggetto Attuatore concordano che i fabbricati di cui al precedente paragrafo 10.7, lett. a e lett. b e l'opera di cui al precedente paragrafo 10.12 assumono la qualifica di servizi di interesse generale ai sensi dell'art. 9, comma 10 della L.R. n. 12/2005.

11.2. Le Parti danno atto che la destinazione a servizi di interesse generale dei predetti edifici e strutture garantisce un miglioramento del contesto urbano e, dunque, della qualità della vita dei cittadini, oltre a garantire il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione dell’intero Ambito del PII.

12. VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.

12.1. Il Comune con la presente Convenzione dà atto che gli asservimenti di aree di cui al precedente art. 10, per 78.681,00 mq, garantiscono completamente ed eccedono il fabbisogno di aree a servizi dovute ai sensi del PGT vigente, pari a 45.822,00 mq.

13. ONERI¹ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

13.1. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria meglio descritte nei paragrafi che precedono. Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà predisposto a cura e spese del Soggetto Attuatore sulla base delle previsioni progettuali preliminari di cui agli elaborati grafici approvati con il PII e allegati alla presente Convenzione. In sede di approvazione del progetto definitivo/esecutivo mediante il rilascio del relativo permesso di costruire sarà possibile introdurre modifiche o varianti, su richiesta dell’Amministrazione comunale, tenendo comunque fermo il costo presunto di dette opere, calcolato con riferimento al listino DEI, di seguito così stimato:

- opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri, meglio individuate nelle Tavv. PR07 e PR34 e nell’Elaborato PRU04 – Relazione Economica del PII, per un importo pari ad Euro [●] ([●]) (derivante dall’applicazione dello sconto del 10% al costo stimato pari ad Euro [2.844.129,00]);
- opere di urbanizzazione secondaria non a scomputo oneri, meglio individuate nelle Tavv. PR07 e PR34 e nell’Elaborato PRU04 – Relazione Economica del PII, per un importo pari ad Euro [●] ([●]) (derivante dall’applicazione dello sconto del 10% al costo stimato pari ad Euro [18.777.809]);
- opere di urbanizzazione extra-ambito a scomputo oneri, meglio individuate nelle Tavv. PR07 e PR34 e nell’Elaborato PRU04 – Relazione Economica del PII, per un importo pari ad Euro [●] ([●]) (derivante dall’applicazione dello sconto del 10% al costo stimato pari ad Euro [3.384.769,00]).

La determinazione finale del valore delle opere di urbanizzazione sarà determinata, anche ai fini dello scomputo, dal computo metrico allegato al progetto definitivo/esecutivo, fatta salva la puntuale verifica dei costi da effettuare in sede di collaudo di ciascuno opera.

13.2. Ai fini della verifica della soglia comunitaria di cui all’art. 14 del D. Lgs. n. 36/2023 (cd. “Codice dei Contratti Pubblici”), si dà atto che l’importo stimato delle opere di urbanizzazione a scomputo è pari ad Euro [6.228.898,00].

¹ Il Soggetto Attuatore ha inserito nella presente bozza di convenzione i valori delle opere come risultanti dalla Relazione economica prodotta, impegnandosi, entro la scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, al deposito di una stima delle opere basate sul listino DEI con sconto del 10%. Tali ultimi valori, una volta verificati dall’Amministrazione comunale, saranno inseriti nella convenzione da sottoscrivere.

13.3. Per l'esecuzione di tali opere, il Soggetto Attuatore assume il ruolo di stazione appaltante e procede, a propria cura e spese all'affidamento dei lavori, in conformità alle pertinenti disposizioni delle normative di settore, ivi compreso il Codice dei Contratti Pubblici.

13.4. È in capo al Soggetto Attuatore ed ai suoi aventi causa l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, nel rispetto della disciplina del Codice dei Contratti Pubblici e trova applicazione l'art. 16, co. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001.

13.5. Con riferimento alle singole opere di urbanizzazione, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle stesse in sostituzione del Soggetto Attuatore, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora il Soggetto Attuatore non vi abbia provveduto tempestivamente e l'Amministrazione comunale lo abbia messo in mora per la realizzazione di ciascuna specifica opera con un preavviso non inferiore a tre mesi.

13.6. Valutate le caratteristiche delle opere di cui al paragrafo 13.1 all'interno dell'intervento complessivo, le opere identificate come a scompto sono da considerare fungibili ai fini dello scompto dalla quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione sia primari, sia secondari.

13.7. I costi delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, a scompto saranno scomputati, per la quota di competenza, dagli oneri di urbanizzazione dovuti e relativi agli interventi previsti nel presente PII, determinabili preventivamente, in base a quanto stabilito con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 4 aprile 2011 (ultimo agg. 2014), in Euro [●] ([●]) come di seguito specificato:

- residenza (vol.) mc 125.670 x 33,50. €./mc = € 4.209.945
- commerciale/direzionale (SL) mq 16.528 x 124,50 €./mq = € 2.057.736.

13.8. L'importo esatto degli oneri di urbanizzazione sarà quantificato al momento del rilascio/della presentazione dei titoli abilitativi edilizi e secondo i criteri di riduzione previsti dalle specifiche determinazioni comunali e dalla normativa applicabile, ma avendo a riguardo i parametri di determinazione vigenti al momento dell'approvazione del PII, in coerenza e ai sensi di quanto previsto dall'art. 38, comma 7-bis della L.R. n. 12/2005.

13.9. In sede di collaudo verranno verificate le congruenze fra le opere di progetto e quelle effettivamente edificate, nonché accertato il costo delle opere a consuntivo come risultante dalla contabilità finale. Qualora il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scompto risulti inferiore, anche in esito alle risultanze del collaudo, agli oneri di urbanizzazione, la differenza dovrà essere corrisposta al Comune.

13.10. Il progetto esecutivo delle opere di cui al presente articolo, da redigere, a firma di professionisti esterni abilitati, è posto a carico del Soggetto Attuatore. La validazione del progetto esecutivo delle opere sarà affidata ad un soggetto esterno accreditato e la relativa spesa è posta a carico del Soggetto Attuatore.

13.11. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali dovranno essere concluse e collaudate entro i termini definiti nel cronoprogramma e, in ogni caso, prima della richiesta del certificato di agibilità degli edifici direttamente serviti dalle stesse.

13.12. Il collaudo di ciascuna opera avverrà con le modalità espresse al successivo art. 14.

13.13. Se nel corso dell'esecuzione dei lavori si manifestasse l'opportunità di realizzare solo in parte le opere di urbanizzazione o particolari lavorazioni previste dalla presente Convenzione è possibile, previo accordo tra l'Amministrazione comunale e il Soggetto Attuatore, che gli importi preventivati relativi agli stralci saranno oggetto di conguaglio in favore dell'amministrazione comunale da parte dell'Operatore e/o aventi causa ovvero le parti potranno concordare l'esecuzione di opere alternative, sempre connesse all'attuazione de P.I.I. e di valore almeno pari alle deduzioni effettuate.

14. CONTROLLO SULLA PROGETTAZIONE E SULL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COLLAUDO.

14.1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scompto oneri, interne ed esterne al PII, dovrà avvenire in conformità ai progetti definitivi/esecutivi assentiti di cui al precedente art. 13. I progetti saranno oggetto di verifica a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

14.2. Il controllo sull'esecuzione dei lavori sarà effettuato mediante la nomina di un collaudatore in corso d'opera. L'eventualità in cui fosse necessario il ricorso ad altre figure professionali e/o specialisti diversi dal collaudatore nominato dovrà preventivamente essere oggetto di accordo tra le Parti.

14.3. Fermo restando quanto previsto al successivo paragrafo 14.13, le opere pubbliche vengono sottoposte al collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera al fine di verificare e certificare che le stesse siano state eseguite a regola d'arte, secondo il progetto esecutivo verificato e validato, conforme al PFTE approvato con le relative prescrizioni tecniche, nel rispetto della normativa vigente in materia.

14.4. Dell'avvenuta ultimazione di dette opere il Soggetto Attuatore dà immediata notizia, in modo formale e per iscritto ai sensi del successivo art. 22, al Comune, e dispone la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-contabile dell'opera dichiarata ultimata.

14.5. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dei lavori, il Soggetto Attuatore deve attribuire l'incarico di collaudo (nei casi previsti dalla normativa vigente, ad una commissione), che dovrà comprendere, nel caso di strutture, il collaudo statico.

14.6. Il collaudatore dovrà essere individuato mediante un affidamento di servizi ad un professionista terzo che dovrà essere scelto tra i nominativi preventivamente individuati dal Comune con procedura informatica abilitati e inseriti nell'elenco di collaudatori in uso presso il Comune. A tal fine, il Soggetto Attuatore, tramite il RUP, comunica al Comune la data di consegna dei lavori, il quale provvede, entro 15 (quindici) giorni, a fornire i nominativi dei professionisti.

14.7. Il contratto di incarico professionale definisce le modalità e i termini delle prestazioni e le relative garanzie e penali. Le spese inerenti e dipendenti dal collaudo, nonché il compenso del collaudatore, sono a carico del Soggetto Attuatore che si impegna a trasmettere una copia dell'incarico al Comune.

14.8. 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.

14.9. Il collaudatore deve eseguire verifiche tecniche, attraverso visite periodiche nel corso dell'esecuzione delle opere, per accertare la conformità delle stesse al progetto svolgendo le prove tecniche che ritiene necessarie per il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori, sulla base del programma di controlli redatto tenendo conto delle specificità delle stesse opere.

14.10. Le operazioni di collaudo dovranno essere concluse entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori; trascorso detto termine senza che il collaudatore abbia emesso il relativo certificato, previa successiva messa in mora da parte del Soggetto Attuatore per un ulteriore periodo di 30 (trenta) giorni, l'obbligazione relativa all'opera ultimata - salvo che il ritardo dipenda da esigenze connesse ad interventi prescritti per rendere le opere collaudabili, perfettamente conformi ai progetti ed utilizzabili - s'intenderà adempiuta ed i titoli delle relative garanzie saranno restituiti al Soggetto Attuatore

14.11. Nella relazione di collaudo il collaudatore espone in forma analitica i giudizi in merito alla corretta esecuzione delle opere, onde verificare che i lavori siano stati eseguiti in conformità al progetto, le lavorazioni corrispondano a quanto effettivamente eseguito dall'impresa esecutrice, i lavori siano stati eseguiti a regola d'arte, esprimendo un giudizio in merito alla collaudabilità delle stesse.

14.12. Il Soggetto Attuatore si impegna a disciplinare nel contratto con l'impresa esecutrice gli aspetti relativi alla eventuale non collaudabilità delle opere derivante dall'esistenza di difetti o vizi prevedendo l'esecuzione dei lavori necessari per rendere le stesse collaudabili o nei casi più gravi prevedendo la demolizione.

14.13. Ai sensi dell'articolo 116, comma 7 del D. Lgs. n. 36/2023, laddove possibile il certificato di collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 28 dell'All. II.14 del citato D. Lgs. n. 36/2023.

14.14. Il certificato di collaudo o, laddove applicabile, il certificato di regolare esecuzione redatto dal collaudatore/dal direttore dei lavori è consegnato al RUP che a sua volta lo trasmette per la presa d'atto del dirigente.

14.15. La conclusione effettiva dei lavori e la presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune e/o, a seconda dei casi, del Soggetto Attuatore (nel rispetto di quanto previsto negli articoli che precedono) sono attestate con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il Soggetto Attuatore, il RUP, il direttore dei lavori e l'impresa aggiudicataria/esecutrice, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.

14.16. Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il Soggetto Attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori. Entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare all'Area comunale competente alla gestione delle opere gli elaborati "as built", in copia cartacea e digitale, che devono rappresentare quanto realizzato, completo degli schemi impiantistici, dei tracciati, (nel caso di fontane e altri fattispecie specifiche: del posizionamento dei manti di

impermeabilizzazione) di particolari in scala opportuna (nel caso di opere stradali: con le relative sezioni), nonché corredato di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti.

15. CONSEGNA E PRESA IN CARICO DELLE AREE DI CESSIONE E DELLE OPERE.

15.1. Le aree cedute e le opere pubbliche realizzate sono consegnate dal Soggetto Attuatore al Comune, che si impegna a prenderle in consegna, entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto rilascio del certificato di collaudo/regolare esecuzione, fatta salva l'eventuale diversa disciplina dovuta a perfezionamenti di opere o documentazione da produrre a cura del Soggetto Attuatore e fatto salvo quanto previsto al precedente paragrafo 10.2. La presa in carico delle opere di urbanizzazione e la consegna delle aree diventano efficaci con la sottoscrizione del relativo verbale, come meglio indicato all'articolo che precede.

15.2. Qualora il Comune abbia la necessità di occupare od utilizzare un'opera, ovvero parti di essa, prima dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio, il RUP invita il collaudatore a verificare l'esistenza delle condizioni specificate dalla normativa vigente, nonché ad accertare che dall'utilizzazione della stessa non derivino danni o inconvenienti; il relativo verbale è redatto dal collaudatore e sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dal RUP.

15.3. L'eventuale consegna anticipata dell'opera viene effettuata dal direttore dei lavori in contradditorio tra il Soggetto Attuatore, il RUP e il referente dall'Area comunale competente alla gestione che sottoscrivono il relativo verbale. Entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori consegna a detta Area gli elaborati "as built", in copia cartacea e digitale, che devono rappresentare quanto realizzato, completo degli schemi impiantistici, dei tracciati, di particolari in scala opportuna (nel caso di opere stradali: con le relative sezioni), nonché corredato di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti.

15.4. La consegna delle opere di urbanizzazione primaria funzionali collaudate consente al Soggetto Attuatore di richiedere il certificato di agibilità per gli edifici privati ai quali esse afferiscono.

15.5. Il Soggetto Attuatore deve consentire l'effettuazione diretta di interventi di sistemazione o manutenzione di impianti o servizi a cura del Comune, di aziende comunali o di altri enti interessati a lavori di interesse pubblico o generale; in tal caso gli stessi provvederanno, a conclusione degli interventi, al ripristino delle zone interessate.

16. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

16.1. La quota del contributo relativa al costo di costruzione dovuto, tenuto conto della riduzione prevista dal citato art. 17 del d.P.R. n. 380/2001, dall'art. 43, comma 2-quater della L.R. n. 12/2005 verrà determinata all'atto del rilascio/della presentazione dei singoli titoli abilitativi.

PARTE II – DISCIPLINA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

ORDINARIA E DELL'ERS

17. EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA ORDINARIA AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DEL D.P.R. N. 380/2001.

17.1. Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune a realizzare sulle aree individuate nell'elaborato *sub “Allegato [●]”* in colore [●], per una SL pari a 13.000,00 mq, interventi di edilizia residenziale convenzionata di tipo ordinario, insieme alle relative autorimesse, secondo la tipologia disciplinata dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001.

17.2. La SL come sopra indicata corrisponde al numero di alloggi di cui al prospetto *sub “Allegato [●]”*, contenente altresì la relativa distribuzione e che il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa si impegna a cedere in proprietà per 20 (venti) anni al prezzo di cessione indicato nel piano economico-finanziario *sub “Allegato [●]”*.

18. EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.

Residenza ERS

18.1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune, per 20 (venti) anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, a realizzare le unità abitative corrispondenti alla volumetria di mc. [●], per una SL pari a 5.800,00 mq, insieme alle relative autorimesse al prezzo di cessione di Euro [●] (euro [●]/00) per mq di superficie commerciale e di Euro [●] (euro [●]/00) per ogni metro quadrato di autorimessa, da cedere a un prezzo di [●] in regime di vendita convenzionata agevolata ai sensi dell'art. 16, comma 1 del Piano dei Servizi del vigente PGT

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

La quota di ERS di cui al precedente paragrafo verrà realizzata sulle aree individuate nell'elaborato *sub “Allegato [●]”* in colore [●].

Dovrà comunque essere garantita la realizzazione in totale di una superficie ERS, misurata in termini di SL, non inferiore a mq 5.800,00, corrispondenti a [●],00 mc.

È prevista la revisione del prezzo di cessione di cui sopra secondo le modalità specificate al successivo paragrafo 18.2 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.

Il prezzo sopra indicato è da ritenersi quale prezzo medio e potrà variare per i singoli alloggi in misura non superiore al 5% (cinque per cento), 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 sopra indicato.

A tal fine, con la richiesta di emissione del titolo abilitativo edilizio, il Soggetto 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 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 il piano economico-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 18.3 e 18.4, 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 del d.P.R. n. 380/2001.

Revisione prezzi alloggi ERS

18.2. Il prezzo degli alloggi potrà essere aggiornato per effetto della revisione prezzi, per una quota non superiore all'85% del prezzo di vendita di cui al paragrafo 18.1, 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:

$$Qf = Qi \times 0,5 \times (If + Ii)/Ii$$

dove

Qf = Valore finale della quota residenziale

Qi = Valore iniziale della quota residenziale

If = 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 il Soggetto 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:

- la data di fine lavori si configurerà come data convenzionale di prima cessione;
- il prezzo di vendita sarà quello di seconda cessione calcolato in conformità a quanto previsto nel presente articolo.

Canone di locazione degli alloggi ERS

18.3. In caso di locazione a canone convenzionato ai sensi dell'art. 16 del Piano dei Servizi del vigente PGT degli alloggi il canone annuo non dovrà essere superiore al 4,5% del prezzo determinato ai sensi dei precedenti paragrafi 18.2 e 18.3. 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. È riconosciuta al Soggetto 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 L. n. 431/1998, 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 entro 15 (quindici) giorni dalla sua stipulazione.

Residenza universitaria

È altresì riservata al Soggetto Attuatore e ai suoi successori e aventi causa la facoltà di destinare gli alloggi di cui al presente art. 18 a residenza universitaria convenzionato ai sensi dell'art. 16 del Piano dei Servizi del vigente PGT, entro il limite massimo del 10% totale di ERS, Una percentuale maggiore di alloggi destinati a Residenza universitaria potrà essere stabilita previo accordo con l'Amministrazione comunale.

Requisiti dell'utenza degli alloggi ERS

18.4. Gli alloggi e relative pertinenze che il Soggetto 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, Origlio, Ubondo, 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. n. 3/1982 e L.R. n. 32/1985; 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 concorrono redditi da lavoro dipendente o da lavoro autonomo, sarà calcolato secondo le modalità previste per i lavoratori dipendenti ovvero al reddito imponibile dovrà essere applicato l’abbattimento Euro 516,46 per ogni figlio a carico ed un ulteriore abbattimento del 40%.

Possono essere assegnatari degli alloggi ERS 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. e d.:

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

Il Soggetto Attuatore si impegna ad intraprendere iniziative di vendita degli alloggi ERS 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 dovrà essere notiziato e il Soggetto 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. e c. 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 ERS, 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.

Il Soggetto Attuatore si impegna a fornire al Comune, nel momento in cui verranno da esso 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.

Trasferimenti successivi al primo

18.5. Per tutta la durata di validità delle presenti pattuizioni sancito al precedente paragrafo 18.1, 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 al Soggetto 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 18.3 e 18.4. 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.

PARTE III – GARANZIE E MISCELLANEA

19. GARANZIE.²

19.1. Le Parti danno atto che il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune entro la data di stipula della presente Convenzione, adeguata fideiussione (o polizza fideiussoria) a prima richiesta rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, per un importo pari al 100% (centopercento) del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare ai sensi dei precedenti articoli, oltre IVA applicata secondo l'aliquota vigente.

19.2. In particolare, il Soggetto Attuatore ha presentato adeguata fideiussione (o polizza fideiussoria):

- a. per un importo corrispondente a Euro [●] (Euro [●]), compreso dell'IVA, a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione primaria, come stimate al precedente art. 13.1;
- b. per un importo corrispondente a Euro [●] (Euro [●]), compreso dell'IVA, a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, come stimate al precedente art. 13.1;
- c. per un importo corrispondente a Euro [●] (Euro [●]), compreso dell'IVA, a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione extra ambito, come stimate al precedente art. 13.1.

19.3. Il Comune dà atto che il Soggetto Attuatore ha presentato entro la data di stipula della presente Convenzione, una fideiussione (o polizza fideiussoria) a prima richiesta per un importo corrispondente al 100% (centopercento) del valore, oltre IVA applicata secondo l'aliquota vigente, del costo stimato di sistemazione a verde elementare dell'area individuata in colore [●] nella planimetria *sub “Allegato [●]”*, a garanzia degli obblighi previsti al precedente paragrafo 10.8.

19.4. Le garanzie di cui ai precedenti paragrafi 19.1, 19.2 e 19.3 sono previste a garanzia non solo della corretta esecuzione delle opere indicate, bensì anche per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione connessi alle opere pubbliche e di interesse pubblico previste dal PII che si intendono assunti in via solidale anche dagli aventi causa, fatti salvi gli effetti del trasferimento degli obblighi convenzionali relativamente alla solidarietà passiva e fatto salvo quanto previsto al successivo paragrafo 21.1.

19.5. Le Parti concordano sin d'ora che le garanzie fideiussorie sopra richiamate saranno proporzionalmente svincolate sulla base del collaudo parziale per lotti funzionali ed autonomi di ciascuna opera e fino ad un massimo pari all'80% (ottanta per cento) di ciascuna garanzia, previa richiesta da parte del Soggetto Attuatore.

19.6. L'importo residuo di ciascuna garanzia fideiussoria, pari al 20% (venti per cento), sarà svincolato a richiesta del Soggetto Attuatore, a seguito dell'approvazione, da parte del Comune, del certificato di collaudo.

² Come previsto nella nota al paragrafo 13.1, il Soggetto Attuatore ha inserito gli importi delle garanzie calcolate sulla base di valori delle opere risultanti dalla Relazione economica. Gli importi delle garanzie saranno adeguati una volta che sarà stato prodotto il computo metrico richiamato nella precedente nota n. 1

19.7. In caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore in relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune potrà escludere la garanzia prestata con riferimento alla tipologia di opere interessate (opere di urbanizzazione primaria, secondaria o extra-ambito) con esclusione della preventiva escusione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R. con indicato un termine di 30 (trenta) giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della raccomanda A.R.. Decorso tale termine, il Comune potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti dell'ente che ha rilasciato la garanzia il quale, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potrà opporre alcuna eccezione che dovesse spettare al Soggetto Attuatore (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potrà avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.

19.8. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Comune procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Gli importi saranno utilizzati dal Comune per l'esecuzione delle specifiche opere di urbanizzazione previste e non realizzate dal Soggetto Attuatore.

19.9. Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di parziale escusione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

20. DICHIARAZIONI AI SENSI DEL D.P.R. N. 380/2001.

20.1. Ai sensi dell'art. 30, c. 2, del d.P.R. n. 380/2001, è allegato al presente atto *sub "Allegato [●]"*, il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area oggetto del PII, rilasciato dal Comune in data [●], R.I. n. [●].

20.2. È inoltre allegato al presente atto *sub "Allegato [●]"*, il certificato urbanistico, rilasciato dal Comune in data [●], R.I. n. [●].

20.3. Il Comune dichiara, in proposito, che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

20.4. Le aree in cessione descritte nella presente Convenzione 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.

21. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.

21.1. In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto del PII, le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione saranno trasferite in capo al soggetto acquirente e il Soggetto Attuatore sarà liberato dalle stesse solo a far data dalla sostituzione, totale o parziale, delle fideiussioni a suo tempo consegnate dal Soggetto Attuatore.

21.2. Il Soggetto Attuatore si impegna, in caso di trasferimento anche parziale delle aree soggette al presente accordo, a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi contratti che saranno debitamente trascritti, gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, secondo quanto di rispettiva competenza.

22. COMUNICAZIONI.

22.1. Qualsiasi comunicazione tra le Parti prevista o comunque relativa alla presente Convenzione dovrà essere eseguita per iscritto e si intenderà validamente effettuata: i) in caso di spedizione a mezzo lettera raccomandata (anche a mano), al ricevimento della stessa; ii) in caso di spedizione a mezzo di posta elettronica certificata), previa dimostrazione dell'avvenuta ricezione da parte del destinatario.

22.2. Salvo diversa espressa indicazione di un destinatario differente nella presente Convenzione, le comunicazioni inviate ai sensi del presente articolo saranno indirizzate come segue:

- quanto al **COMUNE DI SARONNO**:

[•]

Alla c.a. di: [•]

E-mail: [•]

PEC: [•]

- quanto a **SARONNO – CITTÀ DEI BENI COMUNI S.R.L.**:

[•]

Alla c.a. [•]

E-mail: [•]

PEC: [•]

ovvero all'eventuale, diverso, indirizzo e/o indirizzo PEC che ciascuna Parte potrà successivamente comunicare all'altra a mezzo di comunicazione inoltrata in conformità a quanto sopra, restando inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere successivamente comunicati, le Parti eleggono il proprio domicilio ad ogni fine relativo alla presente Convenzione.

23. ADEMPIMENTO E SANZIONI.

23.1. In caso di inadempienza agli obblighi tutti stabiliti nella presente Convenzione, salvo comprovate cause di forza maggiore, caso fortuito, fatti di terzi o altre circostanze non imputabili al Soggetto Attuatore, l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare al Soggetto Attuatore una penale di Euro 100,00 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini indicati per l'esecuzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero per la stipula dei regolamenti d'uso delle aree soggette ad asservimento ad uso pubblico di cui al precedente art. 10.

23.2. Il Soggetto Attuatore riconosce che nell'eventualità di proprio inadempimento e fatta salva l'ipotesi di forza maggiore, caso fortuito, fatti di terzi o altre circostanze non imputabili al Soggetto Attuatore, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'escusione delle fidejussioni di cui agli articoli 19.1, 19.2 e 19.3 della presente Convenzione nelle casse comunali a titolo di penale limitatamente all'ammontare della penale maturata e la sospensione dell'efficacia dell'autorizzazione al PII: in tale evenienza risulterà altresì sospesa l'efficacia dei titoli edilizi abilitativi in corso e risulterà impedito il rilascio di altri titoli edilizi abilitativi oltre al pagamento della sopra citata penale.

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

24. SPESE CONTRATTUALI.

24.1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione, nonché i previsti stipulanti atti di cessione gratuita delle aree, si convengono a totale carico del Soggetto Attuatore, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legge.

25. NORMATIVA DI RIFERIMENTO.

25.1. 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 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni nonché alla L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12.

Letto, confermato e sottoscritto

Saronno, lì [●]