



# Città di Saronno

## Provincia di Varese

### BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO - SITO IN SARONNO VIA SANT'ANTONIO 6

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

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

b) DE MICHELI GERMANA LAURA C.FISC (DMCGMN66H66L319E), nata a Tradate il 26 Giugno 1966 residente in Saronno (VA) via Volta n.75

DE MICHELI GIUSEPPINA ELIANA C.FISC (DMC GPP71A66L 319Y) nata a Tradate il 26 Gennaio 1971 residente in Tradate (VA) via Manzoni n 30

DE MICHELI MARIA GRAZIA C.FISC (DMCMGR65B59L319Y) nata a Tradate il 19 Febbraio 1965 residente in Cislago (VA) via Italia n.22

DE MICHELI MARCO GIUSEPPE C.FISC (DMCGMN66H66L319E), nato a Tradate il 13 Febbraio 1964 residente in Saronno (VA) via volta 25

di seguito per brevità denominati Attuatore.

### PREMESSO

1. che i Signori De Micheli sono proprietari dell'area sita nel Comune di Saronno, contraddistinta al Catasto Fabbricati di Varese al Fg.9 particella 513 Sez. SA, nel modo seguente:

- sub.1 cat. C/2 classe 6 consistenza 11 mq Rendita 23,86 Euro
- sub 2 cat. C/2 classe 6 consistenza 19 mq Rendita 41,21 Euro
- sub 3 cat. C/7 classe 4 consistenza 208 mq Rendita 386,72 Euro

2. che la suddetta area sopra indicata, nel vigente PGT del Comune di Saronno, approvato, ai sensi dell'art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con Delibera di CC n. 27 del 15/06/2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41 – serie avvisi e concorsi – del 9/10/2013 risulta classificata in zona TUC tessuto urbano consolidato di prima espansione; con le seguenti prescrizioni:  
Art. 17 delle Norme del Piano delle Regole e Scheda n.5 Piano delle Regole

3. che l'Attuatore dell'area in oggetto ha presentato, per il sedime suddetto, progetto di Piano di Attuativo in data 18/03/2025 prot.
4. che con deliberazione di ..... n. .... del ..... è stato adottato il Piano di cui trattasi;
5. che detto Piano di Lottizzazione è stato approvato con deliberazione ..... n. .... del .....e con il medesimo atto è stato approvato lo schema della presente convenzione.
6. che l'area da lottizzare non è sottoposta a vincoli ai sensi della L. 1497/39 e dell'art. 1, della legge 08.08.1985 n. 431, come ripresi nel Codice dei beni culturali e del paesaggio – D. Lgs. 42/2004;
9. che il progetto di Piano Attuativo, redatto dall'architetto Paleardi Mario, con studio in Saronno – Corso Italia 13, per conto dell'Attuatore, è composto dai seguenti elaborati:

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

*Tav. 2 Planimetria stato di fatto e rilievo fotografico*

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

*Tav. 4 Planimetria di progetto e sezioni*

*Tav. 5 Tipologie edilizie, calcoli planivolumetrici di progetto,*

*Tav.6 Schema fognatura e schemi reti urbanizzazione*

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

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

Superficie complessiva del P.A. (St)	mq. 736,47
Superficie totale in cessione primaria	mq 00,00
Superficie totale in cessione secondaria	mq 00,00
Superficie fondiaria	mq 736,47
Superficie da monetizzare 36 mq ogni 100 slp	mq 129,39
Superficie parcheggi privati 1 PA ogni 100 Slp	n.4
Superficie parcheggi realizzata	n.3
Superficie parcheggi da monetizzare	n.1 x (5 x 2.5) = 12,50 mq
Superficie parcheggi richiesta Legge 122/89 Tognoli	mq. 107,83
Superficie parcheggi in progetto Legge 122/89 Tognoli	mq. 222,21
Superficie edificabile (Sf)	
S.L.P. esistente x 1,5	mq. 344,74
S.L.P. derivata da volume geometrico	mq 14,68
S.L.P. complessiva di progetto	mq. 359,42
così ripartita:	
per destinazione residenziale	mq. 359,42
per destinazione non residenziale	mq. 000000
Superficie coperta esistente	mq 250,90
Superficie coperta max	mq 294,59
Superficie drenante minima	mq 220,94

Altezza massima	ml.	25,00
Altezza di progetto	ml.	13,28

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

In fase di rilascio del permesso di Costruire le quantità e le verifiche saranno più puntuali e rappresenteranno il progetto definitivo e potranno variare nel limite e nel rispetto degli indici generali sopra citati e delle norme del P.G.T. approvato con Delibera di CC n. 27 del 15/06/2013 e successiva variante approvata con Delibera di CC n.17 del 30 Aprile 2020, nel caso di più Permessi di Costruire, solo le quantità residue di Sup.Coperta e drenante potranno essere utilizzate, la SLP di progetto verrà concentrata sul lotto prospiciente la Via Sant'Antonio per nascondere il fronte cieco attuale.

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

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

## **SI CONVIENE E SI STIPULA**

quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo definitivo e vincolante per l'Attuatore, il quale dichiara di obbligarsi per sé e aventi causa a qualsiasi titolo:

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

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

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

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

Il Comune di Saronno autorizza il piano Attuativo con le delibere in premessa riportate, in conformità agli elaborati progettuali citati al punto 9 delle premesse, con le caratteristiche, i tempi ed alle condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di 1078,26 mc per destinazione residenziale.

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

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

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

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

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

Gli Attuatori non cedono alla stipulazione del presente atto nessuna area destinata alla realizzazione e al completamento delle opere di urbanizzazione primaria interessanti la lottizzazione stessa essendo un contesto già urbanizzato e di limitate dimensioni.

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

Preso atto che l'Attuatore non cede la superficie da destinare alle opere di urbanizzazione pari a mq. 129,39 e rilevata l'impossibilità di reperire idonee aree per coprire integralmente tale fabbisogno; Vista la deliberazione C.C. n 43 del 30/06/2008 e l'art. 46 della L.R. 12/2005 l'Attuatore corrisponde contestualmente al presente atto la somma di €. 15.526,80 (pari a 120 €/mq x mq per la ZONA 1) a titolo di monetizzazione della mancata cessione di aree per standard.

### **Art.6 - Oneri di urbanizzazione primaria**

Gli Attuatori non realizzano opere di urbanizzazione primaria pertanto verseranno gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dall'Attuatore per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi previsti nel presente piano, determinabili preventivamente, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04/04/2011 -, in €. 24.772,55 come di seguito specificato:

residenza (vol.)	mc 1078,26 x 10,50 €/mc = € 11.321,73
produttivo (slp)	mq ..... x ..... €/mq = €.....
commerciale/direzionale (slp)	mq ..... x ..... €/mq = €.....

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

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

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dall'Attuatore per il rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento in argomento e preventivamente determinati, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04/04/2011 -, in complessivi €. 47.775,62, come di seguito specificato:

residenza (vol.)	mc 1078,26 x 20,25 €/mc = € 21.834,76
produttivo (slp)	mq ..... x ..... €/mq = €.....

commerciale/direzionale (slp) mq ..... x ..... €/mq = €.....

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

#### **Art. 8 - Contributo relativo al costo di costruzione**

Gli Attuatori si impegnano per loro e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a versare la quota di contributo commisurata al costo di costruzione che verrà determinata all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, nei tempi e con le modalità previste dalla determinazione RG n. 33 del 17 gennaio 2014.

#### **Art. 9 - Onere Aggiuntivo Parcheggio**

Dato atto che per la conformazione propria del piano attuativo a cui si riferisce la presente convenzione il reperimento della quota aggiuntiva di parcheggi non può essere totalmente soddisfatto, gli Attuatori, in ottemperanza all'art. 17 delle Norme del PdR, versano al Comune di Saronno, al momento della stipula del presente atto, a titolo di contribuzione per la realizzazione di parcheggi pubblici ubicati nell'intorno urbano e la riorganizzazione della viabilità cittadina, l'onere aggiuntivo di € 1.500,00, così determinato:

SLP di progetto mq. 359,42 = posti auto richiesti 4

Posti auto realizzati n.3

Onere da monetizzare 1 posti auto x mq 12,50 x €/mq 120,00 = € 1.500,00

#### **Art. 10 - Validità**

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

#### **Art. 11 - Clausola generale**

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

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

#### **Art. 12 - Clausola compromissoria**

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

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

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

#### **Art. 14 – Normativa di riferimento**

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

Letto, confermato e sottoscritto

Saronno, li Febbraio 2026

IL COMUNE

L'ATTUATORE

DE MICHELI GERMANA LAURA

DE MICHELI GIUSEPPINA ELIANA

DE MICHELI MARIA GRAZIA

DE MICHELI MARCO GIUSEPPE