

COMUNE DI SARONNO

PROVINCIA DI VARESE

PIANO ATTUATIVO

ATR n.3 via Trento

Firmato digitalmente da:

DATA	AGG.TO 1	AGG.TO 2	AGG.TO 3	AGG.TO 4	AGG.TO 5	AGG.TO 6	AGG.TO 7
ANTONIO MAZZOLA	SET_2025	NOV_2025	FEB_2026	GIU_2026	SET_2026		

OGGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO

L_D

ARCHIVIO

0125

ATTUATORI

CATTANEO Antonella, nata a Saronno (Va) il 30.10.1965 codice fiscale CTT NNL 65R70 I441J
SPAGNOLI Enrica nata a Saronno (Va) il 04.04.1939 - codice fiscale SPG NRC 39D44 I441S
BANFI FABRIZO, nato a Saronno (Va) il 28/02/1983 - codice fiscale BNF FRZ 83B28 I441Y
BANFI ORNELLA, nata a Saronno (Va) il 28.10.1960 - codice fiscale BNF RLL 60R68I441X
DE MARCO Agostino nato a Agropoli (Sa) il 30.07.1954 - codice fiscale DMR GTN 54L30 A091R

Consorzio ATR3 Cassina Ferrara

Viale Delle Rimembranze n. 12 - 21047 - SARONNO (VA)

(Presidente e Consigliere)
DONES Corrado Maria

PROGETTISTA

ARCH. ANTONIO MAZZOLA

Via Monte Grappa n. 49 - 22069 - ROVELLASCA (CO)
Tel. 3357301675 - Mail: mazzolaantonio170150@gmail.com
PEC: antonio.mazzola@archiworldpec.it
P. Iva: 03808670131 e C F: MZZNTN50A17I441D

STUDIO DI INGEGNERIA DE MARCO

AGOSTINO e CARLO DE MARCO - INGEGNERI ASSOCIATI
SARONNO (VA) via A.Ramazzotti, 41 ☎(02)962.53.04 - C.F. e P.IVA: 02100870126

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA**ATR 3 - Cascina Ferrara - Comune di Saronno (Va) via Trento.**

Il giorno.....del mese di.....dell'anno.....avanti a me,
dott..... Notaio in iscritto nel Collegio Notarile di
.....con studio in in
via....., nella mia qualità di sono presenti,

da una parte:

COMUNE di SARONNO

nella persona del sig.nato a

il..... residente a..... in via.....
..... il quale interviene nella sua
qualità di..... in esecuzione della Deliberazione Consiliare n. del

dall'altra:

il sig. **Dones Corrado Maria**, nato a Milano il 10.06.1959 - codice fiscale DNS CRD 59H10 F205F – residente in Cesena, via Arno, 16 il quale interviene al presente atto in qualità di **Presidente e Consigliere del “Consorzio ATR 3 Cassina Ferrara”**, con sede in Saronno viale Delle Rimembranze, 12 - codice fiscale DNS CRD 59H10 F205F;

il sig. **CATTANEO Antonella**, nata a Saronno (Va) il 30.10.1965 - codice fiscale CTT NNL 65R70 I441J;

la sig.ra **SPAGNOLI Enrica** nata a Saronno (Va) il 04.04.1939 - codice fiscale SPG NRC 39D44 I441S;

il sig. **BANFI FABRIZO**, nato a Saronno (Va) il 28/02/1983 – codice fiscale BNF FRZ 83B28 I441Y;

la sig.ra **BANFI ORNELLA**, nata a Saronno (Va) il 28.10.1960 – codice fiscale BNF RLL 60R68I441X;

l'Ing. **AGOSTINO DE MARCO** in qualità di futuro acquirente degli appezzamenti di terreno intestati a **GALLI GIUSEPPE**, nato a Saronno (Va) il 20.12.1964 - codice fiscale GLL GPP 64T02 I441H e **GALLI SIMONA**, nata a Saronno (Va) il 23.11.1973 – codice fiscale GLL SMN 73S63 I441P, in forza del contratto preliminare di compravendita immobiliare sottoscritto in data 19.02.2026 tra dette parti e contenente l'esplicita autorizzazione da parte dei proprietari al promissario acquirente alla presentazione del Piano Attuativo;

di seguito denominati “ATTUATORI” e persone della cui identità personale io notaio sono certo per la stipulazione della presente convenzione per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica in Comune di Saronno (Va) - via Trento denominato **ATR 3 - Cascina Ferrara**;

premesso che i sig.ri

- 1) **DONES Anna**, nata a Milano, il 3 gennaio 1962, residente a Bernareggio Via Italia n. 26, codice fiscale DNS NNA 62A43 F205N e
DONES Corrado Maria, nato a Milano, il 10 giugno 1959, residente a Cesena Via Arno n. 16, codice fiscale DNS CRD 59H10 F205F
CITTERIO Francesca, nata a Barlassina, il 19 settembre 1932, residente a Barlassina Via Fiume n. 6, codice fiscale CTT FNC 32P59 A668N
DONES Emiliana Luigia, nata a Saronno, il 21 giugno 1969, residente a Rovello Porro via Cavour n. 5, codice

fiscale DNS MNL 69H61 I441N;

DONES Ivo, nato a Saronno, il 7 luglio 1961, residente a Saronno Via Brodolini n. 6, codice fiscale DNS VIO 61L07 I441O;

DONES Silvano, nato a Saronno, il 25 maggio 1953, residente a Saronno Via Larga n. 4/c, codice fiscale DNS SVN 53E25 I441E;

DONES Massimo, nato a Saronno, il 30 marzo 1960, residente a Saronno Via Larga n. 78/A, codice fiscale DNS MSM 60C30 I441J;

PERFETTI Luca, nato a Saronno, il 30 ottobre 1964, residente a Saronno Pertusella Via Fiume n. 55, codice fiscale PRF LCU 64R30 I441R;

GALLUS Fabio, nato a Saronno, il 2 dicembre 1974, residente a Saronno Via Radice n. 7, codice fiscale GLL FBA 74T02 I441S;

GALLUS Maurizio, nato a Saronno, il 30 dicembre 1972, residente a Saronno Via Radice n. 7, codice fiscale GLL MRZ 72T30 I441D;

GAGLIARDI Giovannina, nata a Salandra, il 22 ottobre 1951, residente a Saronno Via Trento n. 4, codice fiscale GGL GNN 51R62 H687O;

CARUGATI Gian Pietro, nato a Saronno, l'8 ottobre 1935, residente a Saronno Via Prampolini n. 27, codice fiscale CRG GPT 35R08 I441V;

sono proprietari dei terreni siti in Comune di Saronno, via Trento, tutti distinti al foglio 3, e ricompresi nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica denominato "**ATR3 Cascina FERRARA**" nel vigente PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di Saronno, **per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 9.001 (novemila zero uno)**, costituenti nella loro totalità circa l'86% (ottantasei per cento) della superficie catastale dell'intero comparto, e precisamente:

Dones Anna, Dones Corrado Maria e Citterio Francesca, per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuno, delle particelle:

404 seminativo cl. 3, di Are 06 (sei) Centiare 70 (settanta), R.D. Euro 3,46, R.A. Euro 3,11;

407 seminativo cl. 3, di Are 03 (tre) Centiare 00 (zero), R.D. Euro 1,55, R.A. Euro 1,39;

406 seminativo cl. 3, di Are 04 (quattro) Centiare 00 (zero), R.D. Euro 2,07, R.A. Euro 1,86;
per complessivi metri quadrati **1.370** (mille trecentosettanta),

DONES Emiliana Luigia delle particelle:

405 seminativo cl. 3, di Are 03 (tre) Centiare 70 (settanta), R.D. Euro 1,91, R.A. Euro 1,72;

403 seminativo cl. 3, di Are 03 (tre) Centiare 40 (quaranta), R.D. Euro 1,76, R.A. Euro 1,58;

402 parte seminativo cl. 3, di Are 01 (uno) Centiare 20 (venti), R.D. Euro 0,62, R.A. Euro 0,56, (interessata per metri quadrati 80);

619, seminativo cl. 3, di Centiare 81 (ottantuno), R.D. Euro 0,42, R.A. Euro 0,38;
per complessivi metri quadrati **871** (ottocento settantuno),

DONES Ivo della particella:

317, seminativo cl. 3, di Are 15 (quindici) Centiare 20 (venti), R.D. Euro 7,85, R.A. Euro 7,07; di metri quadrati **1.520** (mille cinquecentoventi),

DONES Massimo e DONES Silvano, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, della particella:

318, seminativo cl. 3, di Are 21 (ventuno) Centiare 60 (sessanta), R.D. Euro 11,16, R.A. Euro 10,04; di metri quadrati **2.160** (duemila centosessanta),

PERFETTI Luca della particella:

309, seminativo cl. 3, di Are 10 (dieci) Centiare 20 (venti), R.D. Euro 5,27, R.A. Euro 4,74; di metri quadrati **1.020** (mille venti),

GALLUS Fabio e GALLUS Maurizio, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, della particella:

306 parte, seminativo cl. 3, di Are 12 (dodici) Centiare 40 (quaranta), R.D. Euro 6,40, R.A. Euro 5,76; interessati per soli metri quadrati **620** (seicento venti),

GAGLIARDI Giovannina delle particelle:

408, seminativo cl. 3, di Are 03 (tre) Centiare 60 (sessanta), R.D. Euro 1,86, R.A. Euro 1,67;

409, seminativo cl. 3, di Are 03 (tre) Centiare 50 (cinquanta), R.D. Euro 1,81, R.A. Euro 1,63;

600 parte, ente urbano, di Are 03 (tre) centiare 90 (novanta), interessata per metri quadrati 80; per complessivi metri quadrati **790** (settecento dieci),

CARUGATI Gian Pietro delle particelle:

345, seminativo cl. 3, di Are 03 (tre) Centiare 40 (quaranta), R.D. Euro 1,76, R.A. Euro 1,58;

355, seminativo cl. 3, di Are 03 (tre) Centiare 10 (dieci), R.D. Euro 1,60, R.A. Euro 1,44, per complessivi metri quadrati **650** (seicentocinquanta),

- 2) che i sopra citati proprietari hanno costituito un "Consorzio di Urbanizzazione" senza scopo di lucro, denominato "**Consorzio ATR3 Cassina Ferrara**", **avente sede legale in Saronno in viale Delle Rimembranze, 12**, codice fiscale DNS CRD 59H10 F205F con atto in data 11.11.2024 repertorio n. 72999 - raccolta n. 34268 dott. Antonino Ferrara notaio in Gallarate - registrato a Varese il 02.12.2025 al n. 37090 serie 1T, al fine di conseguire ed attuare il piano attuativo in questione, nella sua interezza, con successiva applicazione della procedura espropriativa prevista dalla vigente normativa.

La durata di detto Consorzio è stabilita fino al **31 dicembre 2050** ovvero, in ogni caso, fino al completamento della procedura di cui all'art. 12, comma 4, della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, che richiama l'art. 27, comma 5, della Legge 1° agosto 2002, n. 166 e s.m.i. e di tutte le opere pubbliche, urbanizzazioni ed obblighi derivanti dal Piano Attuativo e dalla connessa Convenzione;

- 3) che **CATTANEO Antonella**, nata a Saronno (Va) il 30.10.1965 codice fiscale CTT NNL 65R70 I441J - nuda proprietaria per 1000/1000 - della particella **313** del foglio 3 Ca, seminativo cl. 3, di Are 07 (sette) Centiare 10 (dieci), R.D. Euro 3,67 - R.A. Euro 3,30; e **SPAGNOLI Enrica** nata a Saronno (Va) il 04.04.1939 - codice fiscale SPG NRC 39D44 I441S usufruttuaria per 1000/1000 - della particella **313** del foglio 3 Ca, seminativo cl. 3, di Are 07 (sette) Centiare 10 (dieci), R.D. Euro 3,67 - R.A. Euro 3,30, **hanno aderito al Piano Attuativo**;

- 4) che **l'ING.AGOSTINO DE MARCO** nato a Agropoli (SA) il 30.07.1954 - codice fiscale DMR GTN 54L30 A091R, in qualità di futuro acquirente degli appezzamenti di terreno intestati a **GALLI GIUSEPPE**, nato a Saronno (Va) il 20.12.1964 - codice fiscale GLL GPP 64T02 I441H e **GALLI SIMONA**, nata a Saronno (Va) il 23.11.1973 - codice

fiscale GLL SMN 73S63 I441P proprietari per la quota di 1/2 ciascuno della particella **330** del foglio 3 Ca - ente urbano di metri quadrati 300 con sovrastante box censito in Catasto Urbano del Comune di Saronno al mappale 330 , in forza del contratto preliminare di compravendita immobiliare sottoscritto in data 19.02.2026 tra dette parti e contenente l'esplicita autorizzazione da parte dei proprietari al promissario acquirente alla presentazione del Piano Attuativo;

- 5) che **BANFI FABRIZO**, nato a Saronno (Va) il 28/02/1983 – codice fiscale BNF FRZ 83B28 I441Y, residente in Saronno via Larga n. 2 proprietario delle particelle del foglio 3 Ca:

350 seminativo cl. 3 Centiare 75 (settantacinque) - R.D. €. 0,39 R.A. €. 0,35;

351 seminativo cl. 3 Centiare 85 (ottantacinque) - R.D. €. 0,44 R.A. €. 0,40;

352 ente urbano, di Centiare 85 (ottantacinque) di metri quadrati 85 con sovrastante box individuato al catasto urbano foglio 3 Ca particella 352 categoria C06 classe 05 consistenza 19mq;

349 ente urbano, di Centiare 90 (novanta) (comune ai mappali 350, 351, 352, 353) di metri quadrati 90, **ha aderito al Piano Attuativo**;

- 6) **BANFI ORNELLA**, nata a Saronno (Va) il 28.10.1960 – codice fiscale BNF RLL 60R68I441X, residente in Origgio via San Carlo n. 5 proprietaria delle particelle del foglio 3 Ca:

353 ente urbano di Are 1 (uno) Centiare 10 di metri quadrati 110 con sovrastante box individuato al catasto urbano foglio 3 Ca particella 353 categoria C06 classe 05 consistenza 14mq;

349 ente urbano, di Centiare 90 (novanta) (comune ai mappali 350, 351, 352, 353) di metri quadrati 90, **ha aderito al Piano Attuativo**;

- 7) che i sopracitati attuatori sono interessati alla realizzazione edilizia dell'Ambito di Trasformazione "**ATR3 Cascina FERRARA**" compreso nella perimetrazione del PGT (Piano di Governo del Territorio) vigente del Comune di Saronno - via Trento e via Larga, nonché alle successive necessarie urbanizzazioni e cessioni connesse al sopra citato ambito di trasformazione;

- 8) che con deliberazione di Giunta Comunale n° del è stato adottato il Piano di cui trattasi;

- 9) che il Piano Attuativo è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n° del e con il medesimo atto è stato approvato lo schema della presente convenzione;

- 10) 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 dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio - D. Lgs 42/2004;

- 11) che il progetto del Piano attuativo, redatto da:

"STUDIO di INGEGNERIA DE MARCO" – Agostino e Carlo De Marco Ingegneri Associati, con studio professionale in Saronno (Va) via Angelo Ramazzotti, 41;

dott. arch. Antonio Mazzola, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Como al n. 426 di posizione, con studio professionale in Rovellasca (Co) via Monte Grappa, 49; per conto degli Attuatori è composto dai sottoelencati elaborati:

- TAV. 0c - INQUADRAMENTO GENERALE – SISTEMA INFRASTRUTTURE PISTE CICLABILI
- TAV. 1c - ESTRATTO DI MAPPA – STRALCIO P.G.T. VIGENTE- RILIEVO PLANOALTIMETRICO
- TAV. 2d - AZZONAMENTO

- TAV. 3d - PLANIVOLUMETRICO
- TAV. 4d - PIANTE – PROSPETTI E SEZIONI SCHEMATICHE – IPOTESI EDIFICI IN PROGETTO
- TAV. 5d – OO.UU. PLANIMETRIA GENERALE STRADE – MARCIAPIEDI – PARCHEGGI
- TAV. 6c – OO.UU. RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- TAV. 7c - PROFILI LONGITUDINALI 1-2 RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- TAV. 8c - PROFILI LONGITUDINALI 3-4 RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- TAV. 9c – OO.UU. RETE FOGNARIA
- TAV.10c - PROFILI LONGITUDINALI RETE FOGNARIA
- TAV.11c - OO.UU. RETE IDRICA
- TAV.12c – OO.UU. RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV.13c – OO.UU. SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE
- TAV.14c – OO.UU. NUOVA PISTA CICLABILE E OPERE ESTERNE AL PIANO
- TAV.15c - RILIEVO ESSENZE ARBOREE ESISTENTI E ABBATTIMENTI
- ALLEGATO Ad - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA – VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE
- ALLEGATO Bd - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ALLEGATO Cc - COPIA ATTO COSTITUTIVO CONSORZIO di URBANIZZAZIONE ATR3
- ALLEGATO Dc - RENDERING di INSERIMENTO FOTOREALISTICO EDIFICI NEL CONTESTO URBANO
- ALLEGATO Ec - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA – PROGETTO E VERIFICHE IDRAULICHE
- ALLEGATO Fc – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA NUOVA PISTA CICLABILE E NUOVE OPERE ESTERNE AL PIANO
- ALLEGATO Gc - RELAZIONE PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- ALLEGATO Hc – RELAZIONE AGRONOMO PER ESSENZE ARBOREE ESISTENTI
- ALLEGATO Ic – ACCORDO DI TRASFERIMENTO BONARIO TRA ING. AGOSTINO DE MARCO – GALLI S./GALLI G. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
- ALLEGATO Ld – SCHEMA di CONVENZIONE
- ALLEGATO M – IMPEGNATIVA

12) PARAMETRICI URBANISTICI e FUNZIONI PREVISTE per ambito di trasformazione di piano - ATR 3

Strumento Attuativo: Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Superficie territoriale indicativa (St): mq. 10.600

Indice territoriale per Ers (ET-mq/mq): 0,40 mq. / mq.

Superficie minima di cessione pubblica Scva: Scva = 60% della St

Superficie edificabile per Ers: 40% di St

Funzioni non ammesse: Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere

CLASSE di FATTIBILITA' GEOLOGICA (rif. allegato DdP – 11 Fattibilità geologica)

- Classe 2 B (fluvioglaciale Besnate)
- Fattibilità con modeste limitazioni

PRESENZA di VINCOLI (rif. Allegato DdP – 04 Individuazione dei vincoli)

- Non sono presenti principali vincoli

13) PARAMETRICI URBANISTICI e FUNZIONI PREVISTE di Progetto

Superficie Minima in Cessione (Scva)

mq. 6.328,92 > mq. 6.327,14

Superficie Edificabile per ERS

mq. 4.216,31 < mq. 4.218,09

Superficie Filtrante

mq. 3.370,32 > mq. 3.163,57 (VERDE)

Superficie Filtrante Posti Auto mq 743,00

Superficie Legge 122/1989 Tognoli richiesta

mq. 4.218,09 x 3/10 = mq. 1.265,43

Superficie Legge 122/1989 in progetto: mq. 1.683,63;

(la superficie relativa alla legge Tognoli verrà verificata sui singoli lotti e non sarà complessivamente inferiore a mq 1.265,43).

- 14) che gli elaborati tecnici progettuali risultano conformi alle prescrizioni:
- del Piano di Governo del Territorio;
 - del Regolamento Edilizio vigente;
 - del Regolamento d'Igiene.
- 15) che il piano attuativo ha ottenuto parere favorevole dalla commissione paesaggio in data 04/12/2025;
- 16) che conseguentemente, la procedura di approvazione del P.A. cui si riferisce la presente Convenzione è quella indicata dall'art. 14 della L.R. 12/2005;
- 17) che il testo della convenzione, approvato con deliberazione di Giunta 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 e a spese dell'Attuatori;
- 18) che gli attuatori indicati in premessa hanno 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;
- 19) 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 gli Attuatori, i quali dichiarano di obbligarsi per sé e i loro aventi causa a qualsiasi titolo:

art. 1 - VALORE GIURIDICO delle PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia di urbanistica e edilizia.

art. 2 - OGGETTO della CONVENZIONE e AUTORIZZAZIONE

Il Comune di Saronno autorizza il piano attuativo con le delibere in premessa riportate, in conformità agli elaborati grafici progettuali citati nelle premesse, con le caratteristiche, i tempi ed alle le condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di una **superficie lorda di pavimento massima realizzabile (S.l.p.) di mq.**

4.218,09 con destinazione Edilizia residenziale sociale (Ers). Anche ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005, resta salva la facoltà per gli Attuatori, senza la necessità di approvare preventiva variante, di apportare, in fase esecutiva, modificazioni planivolumetriche e/o variazioni delle suddette quantità di destinazioni funzionali, nel rispetto della Slp complessiva ammessa dal Piano, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

art. 3 - ATTUAZIONE del PIANO ATTUATIVO e DURATA della CONVENZIONE

Ogni intervento sulla proprietà oggetto del presente piano ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza degli Attuatori dovrà essere oggetto di preventivo Permesso di Costruire o S.C.I.A. in base al progetto che dovrà essere redatto nei modi e nei termini stabiliti dalla presente convenzione nonché dalle vigenti leggi urbanistiche. Il termine entro cui potranno essere rilasciati i Permessi di Costruire relativi alle opere previste dal presente Piano Attuativo è fissato in anni 10 (dieci) dalla data di stipulazione della presente convenzione.

art. 4 - CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONE

Gli Attuatori, in conformità al disposto del quinto comma, art. 28 L. 1150 del 17.08.1942 e sue modifiche, così come recepito all'art. 46 della L.R. 11.03.2005 n° 12 e s.m.i., si impegnano a cedere al Comune di Saronno, le aree destinate alla realizzazione ed al completamento delle opere di urbanizzazione interessanti il presente Piano Attuativo, quali individuate nell'elaborato grafico progettuale Tavola 2B - Azzonamento, per una superficie reale di mq. 6.327,25 delimitata dal perimetro A-B-C-D-E-E1-F-F1-G-H-I-I1-L1-M-N-O-O1-O2-O3-Q-R-K1-K-K2-K3-C3-C2-C1-Z-A e tratteggiato in linea inclinata di colore rosso.

In tali aree saranno realizzate le opere di urbanizzazione a carico degli Attuatori, descritte negli elaborati grafici progettuali da TAVOLA 5D - 6B - 7B - 8B - 9B - 10B, con le modalità indicate ai successivi articoli 6 e 7 della presente convenzione.

Le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno avvenire per sub ambiti, così come meglio specificato nel successivo art. 6.

I lavori dovranno comunque avere inizio entro anni 1 dalla data di inizio lavori di cui al permesso di costruire relativo agli edifici privati oggetto della presente convenzione e concludersi contemporaneamente alla fine dei lavori degli interventi edilizi residenziali sui vari lotti.

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

Le aree predette non risultano autonomamente identificate nelle mappe Catastali del Comune interessato: le Parti, quindi, si impegnano reciprocamente fin da ora a stipulare l'atto o gli atti di identificazione catastale eventualmente necessari alla corretta trascrizione e/o volturazione in capo al Comune di Saronno delle aree e delle opere sopra descritte, successivamente al collaudo delle opere stesse e nei tempi e nei modi di cui al successivo articolo 8. Le eventuali spese tecniche o notarili per l'esatta identificazione catastale di cui sopra sono da intendersi a carico degli Attuatori.

art.5 - ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

Gli Attuatori si impegnano a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria sulle aree cedute per tale scopo di cui all'art.4. Il costo presunto di dette opere, come da Tabella riepilogativa del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (Allegato BD) redatto in base al Listino Prezzi LL.PP. della Regione Lombardia 2025 con lo sconto del 10% (dieci per cento).

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

cap. 1 NUOVA SEDE STRADALE	= €.	83.496,42
cap. 2 RETE FOGNARIA E RACCOLTA ACQUE METEORICHE	= €.	120.284,10
cap. 3 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	= €.	53.872,44
cap. 4 REALIZZAZIONE RETE IDRICA	= €.	21.213,17

A) TOTALE OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA = €. 278.866,13

SPESE TECNICHE OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

20) SPESE di PROGETTAZIONE e DIR. LAVORI (6,50%)	= €.	18.126,30
21) SPESE PROGRAMMAZIONE e SICUREZZA del CANTIERE (1,5%)	= €.	4.182,99
- SPESE di COLLAUDO (0,50%)	= €.	1.394,33

B) TOTALE SPESE TECNICHE = €. 23.703,62

TOTALE COMPLESSIVO OPERE DI URB.PRIMARIA = €. 302.569,75

Sconto applicato 10 % = €. -30.256,98

TOTALE FINALE OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA = €. 272.312,77

Gli Attuatori si impegnano a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria sulle aree cedute per tale scopo di cui all'art.4.

Il costo presunto di dette opere, come da Tabella riepilogativa del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (Allegato B_D.) redatto in base al Listino Prezzi LL.PP. della Regione Lombardia 2025 con lo sconto del 10% (dieci per cento).

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

cap. 5 REALIZZAZIONE NUOVA PISTA CICLABILE	= €.	39.575,12
cap. 6 REALIZZAZIONE PARCHEGGIO ZONA 1 (K-Q-R-K1)	= €.	37.093,56
cap. 7 REALIZZAZIONE PARCHEGGIO ZONA 2 (O3-O2-O1-O-N)	= €.	98.639,45
cap. 8 REALIZZAZIONE PARCHEGGIO ZONA 3 (F1-G-H-I1)	= €.	29.516,91
cap. 9 REALIZZAZIONE NUOVO VERDE PUBBLICO	= €.	25.721,84
cap.10 REALIZZAZIONE NUOVA PISTA CICLABILE ESTERNA AL PIANO	= €.	6.308,45
cap.11 REALIZZAZIONE di NUOVO DISSUASORE VELOCITA' su VIA LARGA	= €.	13.546,15

C) TOTALE OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA = €. 250.401,48

SPESE TECNICHE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

22) SPESE di PROGETTAZIONE e DIR. LAVORI (6,50%)	= €.	16.276,10
23) SPESE PROGRAMMAZIONE e SICUREZZA del CANTIERE (1,5%)	= €.	3.756,02
- SPESE di COLLAUDO (0,50%)	= €.	1.252,01

D) TOTALE SPESE TECNICHE = €. 21.284,13

TOTALE COMPLESSIVO OPERE DI URB. SECONDARIA = €. 271.685,61

Sconto applicato 10 % = €. -27.168,56

TOTALE FINALE OPERE di URB. SECONDARIA = €. 244.517,05

TOTALE COMPLESSIVO OPERE di URB. PRIMARIA E SECONDARIA = € 516.829,82

Premesso che ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i. i titoli abilitativi riguardanti il Piano Attuativo in oggetto, riguardando interventi con le caratteristiche di Edilizia Residenziale sociale (Ers), non sono soggetti alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, ma sono soggetti alla corresponsione dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dall'Attuatore per i rilasci dei "Permessi di Costruire" degli interventi edilizi di cui al presente Piano, determinabili preventivamente, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 04.04.2011 ammontano a € 389.118,80 come qui di seguito specificato:

Edilizia residenziale sociale (Ers): s.l.p. in progetto = mq 4.218,09

volumetria Edilizia residenziale sociale (Ers) in progetto: mq 4.218,09 x h. virt. ml 3,00 = mc 12.654,27

Oneri di urbanizzazione primaria: mc 12.654,27 x € 10,50 / mc = € 132.869,83

Oneri di urbanizzazione secondaria: mc 12.654,27 x € 20,25 / mc = € 256.248,97

IMPORTO TOTALE degli ONERI di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA = € 389.118,80

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà al rilascio dei Permessi di Costruire. Comunque, di aumento degli oneri di Urbanizzazione, gli stessi saranno scomputati fino all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione.

Tutte le opere previste saranno realizzate solidalmente a cura e spese degli Attuatori, anche se in misura eccedente l'importo degli oneri dovuti per urbanizzazione.

In sede di collaudo verranno verificate le congruenze tra le opere di progetto e quelle effettivamente realizzate, nonché il costo delle opere a consuntivo come risultante dalla contabilità finale; qualora gli importi computati al netto di I.V.A. risultassero inferiori agli oneri di urbanizzazione scomputati, le eventuali differenze dovranno essere corrisposte dall'Attuatore al Comune di Saronno a titolo di conguaglio.

Nel caso durante l'esecuzione dei lavori si manifestasse l'opportunità di non realizzare parte delle opere oggetto di convenzionamento o particolari lavorazioni, previo accordo tra le parti, gli importi preventivati relativi agli stralci saranno conguagliati da parte dell'Attuatore all'Amministrazione Comunale su semplice richiesta di quest'ultima, ovvero le medesime parti potranno concordare l'esecuzione di opere alternative, connesse all'attuazione del Piano e di valore almeno pari alle deduzioni effettuate.

Per quanto riguarda la rete di distribuzione dell'energia elettrica al servizio del comparto oggetto di intervento, in conformità con quanto previsto dalla Circolare 13.01.1970 n. 227 del Ministero dei Lavori Pubblici, gli Attuatori si impegnano a prendere accordi preliminari con ENEL per la rete di distribuzione dell'energia elettrica, che prevede la realizzazione di una cabina ENEL fuori terra, nella posizione indicata sulle TAVOLE 3D – 5D – 12B. Di conseguenza, in seguito al frazionamento relativo al sedime della cabina ENEL, l'attuatore si impegna a costituire atto di servitù a favore dell'ente erogatore dell'energia elettrica.

Gli Attuatori si impegnano a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano, in fase di richiesta del primo permesso di costruire con gli opportuni riferimenti.

Art. 6 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA A SCOMPUTO DEI RELATIVI ONERI

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 5 potrà avvenire per sub ambiti o fasi, secondo lo schema seguente e come riportato graficamente negli elaborati grafici da TAVOLA 5D a TAVOLA 14B, e precisamente:

a) Contemporaneamente all'inizio dei lavori relativi agli edifici di cui ai **Lotti A e B**, e in ogni caso entro **12 mesi** dalla stipula del presente atto, saranno presentati i progetti esecutivi per l'ottenimento dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 5 e 6. Gli Attuatori si impegnano ad iniziare i relativi lavori delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi sull'area individuata negli elaborati grafici progettuali con il perimetro A-B-C-D-E-E1-F-F1-G-H-I-I1-L1-M-N-O-O1-O2-O3-Q-R-K1-K-K2-K3-C3-C2-C1-Z-A oltre alle opere di cui ai capitoli 10 e 11 del Computo Metrico Estimativo (Allegato BD) denominate convenzionalmente a seguire **COMPARTO 1**, evidenziato in tinta gialla nell'elaborato X1 del Computo Metrico Estimativo OO.UU (Allegato BD), entro 12 mesi dalla data di inizio dei lavori dei fabbricati residenziali di cui ai Lotti A e B, terminandoli nei successivi tre anni, salvo proroghe in caso di comprovata necessità, e comunque non oltre la fine dei lavori dei fabbricati residenziali di cui ai Lotti A e B. Resta la possibilità da parte degli Attuatori di iniziare i lavori entro 12 mesi dalla stipula del presente atto al fine di dar corso alla procedura di cui al punto 8 delle premesse.

L'efficacia della SCIA relativa all'agibilità degli edifici di cui ai **Lotti A e B** è subordinata al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria del **COMPARTO 1**.

L'importo relativo al Comparto 1 di cui sopra ammonta a €. 480.607,96.

b) Contemporaneamente all'inizio dei lavori relativi all'edificio di cui al Lotto C, saranno presentati i progetti esecutivi per l'ottenimento dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 5 e 6.

Gli Attuatori si impegnano ad iniziare i relativi lavori delle opere di urbanizzazione sull'area individuata negli elaborati grafici progettuali con il perimetro K1-K-R-Q denominate convenzionalmente a seguire **COMPARTO 2**, evidenziato in tinta celeste nell'elaborato X1 del Computo Metrico Estimativo OO.UU (Allegato BD), entro 12 mesi dall'inizio dei lavori di realizzazione dell'edificio residenziale di cui al Lotto C, terminandoli nei successivi tre anni, salvo proroghe in caso di comprovata necessità, e comunque non oltre la fine dei lavori dei fabbricati residenziali di cui al LOTTO C. L'efficacia della SCIA relativa all'agibilità degli edifici di cui al Lotto C in parola è subordinata al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria del **COMPARTO 2**.

L'importo relativo al Comparto 2 di cui sopra ammonta a €. 36.221,86.

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

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

art.7 - CONTROLLO sulla PROGETTAZIONE e sull'ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE a SCOMPUTO di ONERI

I progetti esecutivi di cui al precedente punto 5, saranno oggetto di verifica a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il controllo sull'esecuzione dei lavori sarà effettuato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, mediante la nomina di un Collaudatore in corso d'opera, eventualmente anche professionista esterno al personale dipendente dall'Ente, con oneri a carico degli Attuatori. Il Comune di Saronno si impegna a nominare il collaudatore entro e non oltre 6 (sei)

mesi dalla stipulazione della presente convenzione ed a notiziarne tempestivamente agli Attuatori il nominativo. Il Collaudatore incaricato potrà avvalersi di altre figure di supporto o assistenti, senza per questo avere facoltà di maggiori pretese in relazione ai compensi esigibili per la sua prestazione professionale. Nel caso in cui l'attività di collaudo in corso d'opera sia esperita da personale dipendente dall' Ufficio Tecnico Comunale, gli Attuatori riconosceranno al Comune stesso un corrispettivo parametrato sulle determinazioni relative ad incentivi e spese per la progettazione di cui all'Articolo 18 Legge 109/94 e successive modifiche e del Regolamento comunale in materia. Gli Attuatori si impegnano a rifondere le spese di collaudo entro sessanta giorni dalla richiesta scritta da parte del Comune.

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

L'Amministrazione Comunale di Saronno si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di cui agli articoli 5 – 6 in sostituzione agli Attuatori, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente e l'Amministrazione Comunale li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

art. 8 - COLLAUDO e MANUTENZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano dovrà avvenire in conformità ai progetti esecutivi assentiti, nel rispetto dei termini indicati all'articolo 4.

Dell'avvenuta ultimazione di dette opere gli Attuatori daranno immediata notizia, formale e per iscritto, al Comune, il quale disporrà la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico - contabile dell'opera dichiarata ultimata. Le operazioni di collaudo dovranno essere concluse entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori; trascorso detto termine senza che il collaudatore abbia emesso il certificato, previa successiva messa in mora da parte degli Attuatori 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- si intenderà adempiuta ed i titoli delle relative garanzie saranno restituiti agli Attuatori. Il costo delle operazioni ritenute necessarie all'emissione del certificato di collaudo è posto a carico degli Attuatori che si impegnano, sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore al fine di rendere le opere realizzate conformi agli elaborati di cui sopra e ad ogni modo, perfettamente utilizzabili.

Gli oneri professionali sono da intendersi già compresi tra i compensi dovuti per il collaudo in corso d'opera.

Non appena concluso positivamente il collaudo, gli Attuatori si impegnano a trasferire al Comune di Saronno la proprietà

delle aree e delle opere sulle stesse realizzate.

art. 9 - CONTRIBUTO RELATIVO al COSTO di COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 17 e 18 del D.P.R. 380/01 e all'art. 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il contributo afferente al rilascio dei Permessi di Costruire è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

art. 10 - EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Sul sedime di proprietà e nel relativo sottosuolo gli Attuatori hanno previsto di realizzare, nei tempi di validità del titolo abilitativo edilizio, i fabbricati di edilizia residenziale convenzionata. Gli alloggi, i box, e le loro pertinenze saranno ceduti in proprietà o in locazione convenzionata, esclusivamente a persone fisiche aventi i requisiti di cui al successivo comma 4. Il prezzo sopra indicato è da ritenersi quale prezzo medio e potrà variare per i singoli alloggi

in misura non superiore al 5%, in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e della proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma. Il canone massimo di locazione non potrà essere superiore al 4,5 % (cinque per cento) del valore di prima cessione e potrà essere oggetto di rivalutazione nei limiti e con le modalità previste dalle vigenti norme.

1. PREZZI DI CESSIONE

Gli Attuatori si obbligano, nei confronti del Comune di Saronno, per venti anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, a cedere le unità abitative insieme alle relative autorimesse al prezzo medio convenzionato di **€2.433,70** (euro duemila quattrocento trentatré virgola settanta) per mq. di superficie commerciale. Tale prezzo tiene conto anche dei maggiori costi dovuti alle alte prestazioni energetiche degli edifici che saranno realizzati in classe energetica A1.

La superficie commerciale risulta così definita:

- Il 100% della superficie lorda di pavimento dell'alloggio comprensiva di tutti i muri perimetrali;
- il 50% della superficie lorda di logge/balconi e cantine di pertinenza comprensiva di tutti i muri perimetrali;
- il 50% della superficie lorda dei box comprensiva di tutti i muri perimetrali;
- il 5% della superficie dei giardini;

La superficie sarà aumentata forfettariamente del 5% (cinque per cento) per le parti comuni dell'edificio (scale – porticati - locali accessori etc..).

Il prezzo sopra determinato non comprende gli oneri di seguito elencati, che l'Attuatore porrà a carico degli acquirenti esclusivamente senza necessità di preventive autorizzazioni le spese per:

- gli allacciamenti alle reti di pubblici servizi,
- la assunzione di mutui e per le relative rate di mutuo e preammortamento,
- gli accatastamenti,
- i frazionamenti e gli atti notarili,
- eventuali varianti o migliorie calcolati rispetto al Capitolato generale delle opere, che comunque non potranno eccedere complessivamente il 10 % (dieci per cento) del prezzo finale di cessione di ogni singolo alloggio.

È prevista la revisione del prezzo di cessione di cui sopra secondo le modalità specificate al successivo paragrafo 2 ed il suo adeguamento al momento della precisa determinazione della superficie commerciale in seguito alla definizione dei progetti edilizi, ovvero al momento dell'ultimazione degli interventi in caso di variazione della superficie commerciale in seguito all'approvazione di eventuali varianti da parte del Comune di Saronno.

A tal fine, con la richiesta di emissione del titolo abilitativo edilizio, gli Attuatori si obbligano 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 di pertinenza.

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

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

Al momento della ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune di Saronno il piano finanziario finale con

l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, riservandosi il Comune stesso di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

2. REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE

Prima fase di aggiornamento e revisione del prezzo di prima cessione

Il prezzo degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata potrà essere aggiornato per effetto della revisione prezzi, per una quota non superiore all'85% del prezzo di vendita di cui al paragrafo 1, in base alle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione per un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti dal mese successivo alla data di stipula della presente convenzione a quello antecedente l'inizio dei lavori

Successivamente all'inizio dei lavori la revisione dei prezzi avverrà secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times (I_f + I_i) / I_i$$

dove

Q_f = Valore finale della quota residenziale Q_i = Valore iniziale della quota residenziale

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

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

Seconda fase di aggiornamento e revisione del prezzo di prima cessione

Per le cessioni successive alla prima, la revisione del prezzo di prima cessione sarà regolamentata tenendo conto:

- degli incrementi dei costi di costruzione
- della vetustà degli alloggi
- dello stato di manutenzione degli alloggi.

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 gli Attuatori non provvedano all'alienazione degli alloggi entro due anni dalla fine dei lavori, ovvero destinassero tutti o parte degli alloggi alla locazione, l'eventuale successiva vendita avverrà come segue:

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

3. LOCAZIONE

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

Il canone di locazione è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. 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 agli Attuatori o corrispettivi aventi causa la facoltà di stipulare contratti di locazione ai sensi dell'Accordo locale di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998, n. 431, purché il relativo canone non risulti superiore al canone determinato ai sensi

del precedente cpv. Copia del contratto di locazione dovrà essere inviata al Comune di Saronno entro 15 giorni dalla sua stipulazione.

4. REQUISITI SOGGETTIVI

Gli alloggi e relative pertinenze che gli Attuatori realizzeranno potranno essere venduti o concessi in locazione, a soggetti aventi i seguenti requisiti:

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

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

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

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

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

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

d) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo (fascia unica) stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata ai sensi della L.R. 3/82 e L.R. 32/85; per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia, alla data odierna pari a€, e si precisa che tale requisito sarà aggiornato in base all'eventuale delibera regionale in vigore al momento della stipula del preliminare notarile.

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

Per quanto attiene alla composizione del nucleo familiare, nonché al metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'Edilizia Agevolata deliberate dalla Regione Lombardia; nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento della cessione dell'alloggio, si prende in esame il maggiore reddito di un solo componente del nucleo.

Possono essere assegnatari degli alloggi di edilizia convenzionata anche le categorie di seguito ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a–b–c–d:

- persone singole, purché maggiorenni;

- soggetti comunque conviventi;

- nubendi

Nel caso in cui gli acquirenti siano nubendi e/o futuri conviventi, i requisiti di cui alle lettere a) – b) – c) -d) dovranno esser posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

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

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c), d)

dovranno essere possedute dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi previsti dal presente articolo; tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote tra comproprietari dello stesso.

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

Trascorsi dodici mesi dalla firma della presente convenzione, 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.

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

5 - BOX IN ECCESSO RISPETTO A QUELLI PERTINENZIALI AGLI ALLOGGI

Qualora non fossero ceduti tutti i box, gli Attuatori hanno la facoltà di procedere alla cessione in proprietà e/o locazione ad altre persone fisiche. Tali box potranno essere ceduti senza alcun vincolo di pertinenzialità e senza vincolo di reddito.

6. VINCOLI, OBBLIGHI e DIVIETI

Per tutta la durata di validità delle presenti pattuizioni sancito al precedente comma (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 agli Attuatori, anche gli aventi causa a qualsiasi titolo. Negli atti di trasferimento delle proprietà immobiliari qui normate è fatto obbligo di richiamare esplicitamente le condizioni di cui ai precedenti paragrafi 3 e 4.

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

Art. 11 - GARANZIE FINANZIARIE

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

A) **la somma di € 480.607,96 + IVA** di legge per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi sull'area denominate convenzionalmente **COMPARTO 1** e funzionali agli edifici residenziali in progetto di cui ai Lotti A e B con polizze fideiussorie rilasciate da Istituto di Credito o Assicurativo per un totale di € 480.607,96 + IVA di legge pari al 100% degli impegni assunti per la realizzazione di parte delle opere di cui all'articolo 5 – 6 della

presente convenzione oltre all'I.V.A. nell'aliquota corrente al momento della stipula del presente atto.

Gli Attuatori riconoscono che nell'eventualità di proprio inadempimento o l'inottemperanza, la conseguente diffida comunale a adempiere comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art. 15.

La restituzione delle garanzie avverrà, a richiesta degli Attuatori, alla conclusione delle lavorazioni previste nel COMPARTO 1 ed in seguito alle operazioni di collaudo come stabilito al precedente articolo 8 precisando tuttavia che il Comune procederà a svincolarne una quota massima pari al 95% fintanto che non sia perfezionato pure l'impegno alla esatta identificazione delle aree in cessione di cui all'articolo 4.

B) **la somma di € 36.221,86 + IVA di legge** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi sull'area denominate convenzionalmente **COMPARTO 2** e funzionali all'edificio residenziale in progetto di cui il Lotto C con polizze fideiussorie rilasciate da Istituto di Credito o Assicurativo per un totale di € 36.221,86 + IVA di legge pari al 100% degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 5 – 6 della presente convenzione oltre all'I.V.A. nell'aliquota corrente al momento della stipula del presente atto.

Gli Attuatori riconoscono che nell'eventualità di proprio inadempimento o l'inottemperanza, la conseguente diffida comunale a adempiere comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art. 15.

La restituzione delle garanzie avverrà, a richiesta degli Attuatori, alla conclusione delle lavorazioni previste nel COMPARTO 2 ed in seguito alle operazioni di collaudo come stabilito al precedente articolo 8 precisando tuttavia che il Comune procederà a svincolarne una quota massima pari al 95% fintanto che non sia perfezionato pure l'impegno alla esatta identificazione delle aree in cessione di cui all'articolo 4.

art. 12 - ALTRE SPESE

Gli Attuatori riconoscono che tutti gli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le necessarie estensioni delle reti esistenti di erogazione dei servizi, non sono comprensivi di ulteriori oneri che venissero stabiliti da Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, che saranno a carico degli Attuatori.

art. 13 - VALIDITA'

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

art. 14 - TRASFERIMENTO AREE SOGGETTE al PRESENTE ATTO

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

art. 15 - SANZIONI

In caso di inadempienza delle norme espresse agli articoli 4, 5, 6, 7, 8 del presente atto, salvo comprovate cause di forza maggiore, l'amministrazione Comunale si riserva di applicare agli Attuatori una penale pari a € 100,00 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini indicati per l'esecuzione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli Attuatori riconoscono che nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'incameramento della fidejussione indicata all'articolo 11 della presente convenzione, nelle casse comunali a titolo di penale e la sospensione dell'efficacia

dell'autorizzazione al Piano Attuativo; in tale evenienza risulterà altresì sospesa l'efficacia dei Permessi di Costruire in corso e risulterà impedito il rilascio di altri Permessi di Costruire, oltre al pagamento della sopra citata penale. L'autorizzazione al Piano Attuativo riacquisterà efficacia solo con l'ottemperanza alla diffida ad adempiere, ovvero nel caso che il Comune vi abbia già provveduto d'ufficio, con il rimborso al Comune medesimo delle spese sostenute e con la presentazione di una nuova garanzia finanziaria.

art. 16 - CLAUSOLA GENERALE

Per quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione, si fa esplicito richiamo alle norme di legge. Ai sensi della Legge 28.02.1985 n° 47 - art. 18, si allega a questo atto il certificato di destinazione

urbanistica rilasciato dal Comune di Saronno in data protocollo

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

Tutte le aree in cessione descritte sono cedute libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie, che possano essere pregiudizievoli per il Comune.

art. 17 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

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

art. 18 - SPESE CONTRATTUALI

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

art. 19 - NORMATIVA di RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.08.1942 n° 1150 e s.m.i. nonché alla L.R. Lombardia 11.03.2005 n° 12 e s.m.i.