



Comune di Saronno

Provincia di Varese

## PIANO ATTUATIVO "EX PARMA" - Ambito ATUab 7 Via Marconi - Via Monte Grappa

COMMITTENTE:

SARCOM S.R.L.

via Lanino 32, Saronno - P. IVA 02468010125

ARCHIVIO:

201913

DATA:

LUGLIO 2019

### SCHEMA DI CONVENZIONE

COMMITTENTE:

SARCOM S.r.l.  
L'Amministratore Unico

PROGETTISTA:

Dott. Arch. Francesca Volontè

AGGIORNAMENTI:

1: 12/12/19 - Integrazione

3: 00/00/00 - descrizione

2: 24/06/20 - Integrazione

4: 00/00/00 - descrizione

A termine di legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno con divieto a chiunque di riprodurlo o renderlo noto a terzi senza nostra autorizzazione scritta



## CONVENZIONE RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA NEL COMUNE DI SARONNO ATUab7- EX PARMA

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

a) ..... il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua  
qualità di dirigente responsabile del Settore Urbanistica e Pianificazione del Territorio del  
Comune di Saronno con sede in Saronno (Va) piazza della Repubblica n. 7 ove è domiciliato  
per la carica – codice fiscale 00217130129 – di seguito per brevità denominato **"Comune"**;

b) la Società SARCOM S.r.l. con sede in Saronno, via Lanino n. 32 codice fiscale e n° di  
iscrizione al Registro delle Imprese di Varese 102468010125 R.E.A. n. VA-260160, qui  
rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. Atzori Gino nato a Blera (VT) il 31/03/1941,  
codice fiscale TZR GNI 41C31 A857K – di seguito per brevità denominato **"Attuatore"**

### PREMESSO

1. Che la Società SARCOM S.r.l. è proprietaria dell'area ubicata nel Comune di Saronno  
(Va) via Marconi angolo via Monte Grappa identificata

al Catasto Terreni come segue:

- foglio SA/12 mapp. 722, superficie catastale 40 mq, seminativo arborato
- foglio SA/12 mapp. 630, superficie catastale 1.410 mq, seminativo arborato
- foglio SA/12 mapp. 631, superficie catastale 2.250 mq, seminativo arborato

al N.C.E.U. come segue:

- (ex) foglio SA/12 mapp. 644 sub. 1 Cat. D/1 rendita euro 35.758.80

I suddetti mappali hanno una superficie territoriale complessiva di mq 18.444,87, così come  
individuata sulla tavola di progetto n. 1.

Sui suddetti mappali era presente l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al foglio  
SA/12 mapp. 644 sub. 1, a destinazione industriale e adibita allo svolgimento dell'attività  
produttiva condotta dalla Ditta "Parma Antonio & Figli S.p.a.". Con Pratica Edilizia "SCIA" n.  
397/2017 si è provveduto alla demolizione degli edifici fuori terra (con mantenimento delle  
strutture interrato e delle solette a pavimento) e l'area risulta oggi libera.

Con pratica catastale tipo mappale/frazionamento n..... del..... si è provveduto alla  
demolizione dell'unità e alla costituzione dell'area urbana identificata catastalmente al foglio  
SA/12 mappale...e al frazionamento delle aree, identificate ora come di seguito:

- foglio SA/12 mapp. ...., superficie catastale ... mq
- foglio SA/12 mapp. ...., superficie catastale ... mq
- foglio SA/12 mapp. ...., superficie catastale ... mq

2. Che il Comune di Saronno è proprietario dell'area ubicata nel Comune di Saronno (Va)  
via Piave e via Monte Grappa identificata

al Catasto Terreni come segue:

- foglio SA/12 mapp. 759, superficie catastale 160 mq, seminativo arborato
- foglio SA/12 mapp. 649, superficie catastale 1.360 mq, seminativo arborato
- foglio SA/12 mapp. 883, superficie catastale 130 mq, seminativo arborato

- foglio SA/12 mapp. 885, superficie catastale 700 mq, seminativo arborato
- foglio SA/12 mapp. 886, superficie catastale 620 mq, seminativo arborato
- foglio SA/12 mapp. 888, superficie catastale 1410 mq, seminativo arborato
- foglio SA/12 mapp. 889, superficie catastale 65 mq, seminativo arborato

al N.C.E.U. come segue:

- foglio SA/12 mapp. 760, categoria ente urbano, superficie catastale 130 mq

I suddetti mappali sono adiacenti all'area individuata dal vigente PGT come ambito di trasformazione urbana ATUab7 di proprietà dell'Attuatore, ma sono interessati dalla realizzazione di opere di urbanizzazione e dalla permuta tra Comune e Attuatore di una porzione di area, di cui si specificherà meglio di seguito.

Con pratica catastale tipo di frazionamento n..... del.....si è provveduto al frazionamento delle aree, identificate ora come di seguito:

- foglio SA/12 mapp. ...., superficie catastale ... mq
- foglio SA/12 mapp. ...., superficie catastale ... mq
- foglio SA/12 mapp. ...., superficie catastale ... mq

3. L'area di proprietà Sarcom S.r.l., identificata al precedente punto 1, risulta classificata, nel vigente P.G.T. del Comune di Saronno, come segue: "ATUab 7 Ambiti di trasformazione urbana" di cui all'art. 3.5 del Documento di Piano, con indice territoriale base ET=0.55 mq/mq, a cui compete una SLP edificabile pari a mq 10.144,68.

Tale area risulta contigua ad un impianto sportivo esistente (PalaEXBO), di proprietà della Saronno Servizi, considerato particolarmente interessante rispetto alla possibilità di ampliamento dell'impianto esistente e di realizzazione di servizi ad esso connessi.

4. Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Saronno, adottato con delibera di C.C. n. 82 del 20.12.2012 ed approvato con delibera di C.C. n. 27 del 15.06.2013, prevede per l'area oggetto di trasformazione sopra indicata i seguenti parametri urbanistici:

#### **Ambito di Trasformazione Urbana – ATUab7**

- Strumento attuativo	Piano Attuativo
- Superficie territoriale indicativa (St)	18.400 mq
- Indice territoriale base (ET mq/mq)	0.55 mq/mq
- Indice territoriale per trasferimenti (ET mq/mq)	0.05 mq/mq
- Indice territoriale massimo (ET mq/mq)	0.60 mq/mq
- Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	50% della St
- Superficie drenante (Sd)	50% della St
- Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
- Funzioni regolate	R = min. 40% della SIp base NR = min. 20% della SIp base L = 40% della SIp base

dove:

R = funzioni residenziali e complementari

NR = funzioni non residenziali (attività produttive, commercio, altre attività terziarie escluso il commercio etc.)

L = funzioni libere non definite in sede di DdP ma definite in fase attuativa tra quelle ammesse

#### **Classe di fattibilità geologica**

Riferimento allegato DdP\_11 Fattibilità geologica)

Classe 3a (siti condizionati da attività antropica/industriale)  
FATTIBITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

### **Presenza di vincoli**

Riferimento allegato DdP \_04 individuazione dei vincoli

Non sono presenti principali vincoli

5. L'Attuatore ha presentato presso il Comune di Saronno in data 02/02/2017 una proposta progettuale di Piano Attuativo, da sottoporre a parere preventivo, la quale ha avuto riscontro da parte del Comune con note in data 27/11/2017 prot. 35259 e in data 12/10/2018 prot. 031586, alle quali ha avuto seguito la presentazione da parte dell'Attuatore della proposta progettuale di Piano Attuativo definitiva in data 08/02/2019, successivamente integrata nella sua versione definitiva in data 25/05/2020.

In fase di verifica della proposta progettuale, l'Attuatore e il Comune hanno convenuto che potesse essere opportuno e conveniente, per migliorare funzionalmente l'assetto distributivo del progetto di piano e la riqualificazione delle stesse aree comunali adiacenti, estendere l'area di intervento oltre il limite di proprietà, interessando alcuni mappali di proprietà del Comune di Saronno, individuati al precedente punto 2 e prevedendo una permuta di porzione di area tra Comune e Attuatore di pari consistenza, e precisamente per un'entità di superficie pari a 1.756,51 mq, individuata a stralcio dei mappali 649, 888, 759 e 760.

6. Che L'Attuatore ha presentato presso il Comune di Saronno in data ..... protocollo n. ....il progetto di Piano Attuativo.

7. Che il suddetto Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione .....n. .... del .....

8. Che il suddetto Piano Attuativo è stato approvato con deliberazione .....n. .... del ..... e con la medesima deliberazione è stato approvato lo schema della presente convenzione.

9. Che l'area oggetto del presente Piano Attuativo non è sottoposta a vincoli ai sensi della L. 1497/39 e dell'art. 1 della legge 08/08/1985 n. 431, come riassunti nel T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali D. Lgs 42 del 22/01/2004 "Codice dei Beni Culturali".

10. Che l'Attuatore ha depositato in data 10/07/2018 – Prot. 21918, il Piano di Caratterizzazione dell'area "ex Parma e Figli S.p.a." e successivamente in data 13/11/2019 è stato presentato il progetto operativo di bonifica redatto dal tecnico incaricato Dott. Geol. Fabio Fusina, approvato dal Comune con nota prot. 0008129 del 05/03/2020. La bonifica delle aree, come da suddetto progetto, è stata ultimata in data .././.... come da certificato di bonifica n.... del....

11. Che il progetto del Piano Attuativo, redatto dall'Arch. Francesca Volonté, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 2275, per conto dell'Attuatore, è composto dai sottoelencati elaborati:

- TAVOLA 1 Estratti di mappa e PGT – Planimetria e superficie territoriale
- TAVOLA 2 Planimetria di progetto e profilo urbano
- TAVOLA 3 Planimetria aree in cessione

- TAVOLA 4 Superficie drenante
- TAVOLA 5 Schema opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- TAVOLA 6 Planimetria aree a standard
- TAVOLA 7 Edificio commerciale progetto architettonico
- TAVOLA 8 Edifici residenziali progetto architettonico (piano terra, piano tipo, prospetto)
- TAVOLA 9 Edifici residenziali progetto architettonico (piani interrati, sezione)
- TAVOLA 10 Progetto opere di urbanizzazione
- ALLEGATO A: relazione tecnica illustrativa e verifiche planivolumetriche
- ALLEGATO B: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- ALLEGATO C: schema di convenzione

12. Che il progetto di Piano Attuativo prevede:

- Superficie Territoriale (St) = mq 18.444,87
- S.L.P. totale in progetto = mq 10.078,44
- S.L.P. non residenziale in progetto = mq 2.079,44
- S.L.P. residenziale in progetto = mq 7.999,00
- Volume residenziale in progetto = mc 23.997,00
- Superficie minima di cessione pubblica = Scva (50% della St) = mq 9.222,44
- Superficie oggetto di permuta tra Comune e Attuatore = mq 1.756,51
- Totale superficie minima di cessione pubblica =  $9.222,44 + 1.756,51 =$  mq 10.978,95
- Totale superficie in cessione = mq 11.128,31
- Area a standard minima per dotazione territoriale (art. 7 PdS\_02 Norme di piano) = 100% S.L.P. residenziale + 200% S.L.P. commerciale = mq 12.157,88
- Area a standard reperita nel Piano = mq 8.297,45
- Superficie da monetizzare = mq 3.860,43

13. Che il Piano Attuativo risulta conforme alle prescrizioni:

del Regolamento Edilizio

del Regolamento d'Igiene

del Piano di Governo del Territorio, con la precisazione che il Piano si configura in variante per la sola casistica di estensione del perimetro d'intervento.

14. Che conseguentemente, la procedura di approvazione del Piano Attuativo cui si riferisce la presente convenzione è quella indicata dall'Art. 14 della L.R. 12/2005.

15. Che il testo della convenzione, approvato con deliberazione ....., 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 degli Attuatori.

16. 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.

17. Che l'Attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso, tra 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 i loro aventi causa a qualsiasi titolo.

### **Art. 1 – Valore Giuridico delle Premesse**

Le premesse costituiscono 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 ed edilizia.

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

Il Comune di Saronno ha autorizzato il Piano Attuativo con le delibere in premessa riportate, in conformità agli elaborati grafici progettuali citati al punto 11 delle premesse, con le caratteristiche, i tempi ed alle condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) per edilizia residenziale libera pari a mq 7.999,00 e per edilizia non residenziale (commerciale) pari a mq 2.079,44.

Resta salva la facoltà per l'Attuatore, senza necessità di approvare preventiva variante, di apportare in fase esecutiva 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 o di interesse pubblico,

Viene inoltre fin d'ora concessa all'Attuatore la possibilità di procedere al cambiamento di destinazione d'uso di parte delle destinazioni previste nel progetto di Piano, fermo restando il rispetto delle S.L.P. minime previste dal P.G.T. (SLP minima NR 20% della SLP base e SLP minima R 40% della SLP base).

### **Art. 3 - Permuta area tra Attuatore e Comune**

Con riferimento a quanto contenuto al punto 5 delle premesse, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, il Comune di Saronno cede, a titolo di permuta, alla Società Sarcom S.r.l., che accetta ed acquista la piena proprietà di un appezzamento di terreno di superficie pari a 1.756,51 mq, individuato a stralcio dei mappali 649, 888, 759 e 760 del foglio SA/12 (ora mappale ..... a seguito di Tipo di Frazionamento n. .... del.....), così come individuato con contorno rosso nella planimetria allegata al presente atto con la lettera A.

La società Sarcom S.r.l. cede, a titolo di permuta, al Comune di Saronno, che accetta ed acquista la piena proprietà di un appezzamento di terreno di pari superficie (1.756,51 mq), compreso nel coacervo delle aree che l'Attuatore cede al Comune di Saronno (l'entità totale in cessione è quella prevista dal PGT incrementata della quantità oggetto di permuta).

La cessione di aree a favore del patrimonio pubblico riguarda una superficie complessiva pari a mq 11.128,31, maggiore quindi della somma del 50% della superficie territoriale (rif. scheda di attuazione del PGT ATUab7) e della superficie che il Comune di Saronno cede alla società Sarcom S.r.l. pari a 1.756,51 mq, ovvero maggiore a 10.978,95 mq rappresentativi della quantità minima dovuta per come sopra calcolata.

Si precisa che la permuta delle aree è relativa solo alle aree medesime in termini di estensione superficiaria e che il trasferimento dei fondi non genera diritti edificatori a favore o contro nessuna delle parti, poiché la capacità edificatoria globale del Piano Attuativo rimane infatti riferita alla superficie territoriale originaria, come dichiarata al punto 12 delle premesse: Superficie Territoriale (St) = mq 18.444,87.



### **Patti generali della permuta**

- La presente permuta viene stipulata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni rispettivamente oggi trasferiti, così come pervenuti a ciascuna parte permutante, con i relativi diritti, annessi, pertinenze, azioni e ragioni.
- Le parti danno atto e confermano che il valore delle aree oggetto di permuta è equivalente.
- Le parti permutanti dichiarano che quanto trasferito è di loro rispettiva ed esclusiva proprietà e libera disponibilità e che tali beni non sono gravati da pesi vincoli, oneri, privilegi di qualsiasi genere anche se non iscritti, pignoramenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- Le parti, per quanto di rispettiva spettanza, dichiarano di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa, tributo e imposta connessa alle aree oggetto di permuta.
- La proprietà e il possesso del bene permutato da parte del Comune di Saronno a favore della società Sarcom S.r.l., nonché la materiale disponibilità, con i conseguenti effetti utili e onerosi, si trasferiscono con la sottoscrizione del presente contratto.
- La proprietà del bene permutato da parte della società Sarcom S.r.l. a favore del Comune di Saronno, si trasferisce con la sottoscrizione del presente contratto. Il possesso del suddetto bene permutato da parte della società Sarcom S.r.l. a favore del Comune di Saronno, nonché la materiale disponibilità, con i conseguenti effetti utili e onerosi, si trasferirà all'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione previste nel progetto di Piano.
- L'area permutata del Comune di Saronno a favore della società Sarcom S.r.l. è individuata nel vigente PGT come "Attrezzature esistenti e previste" (attualmente area a verde comunale) e risulta adiacente al limite di ambito ATUab7 (interamente di proprietà Sarcom S.r.l.). La permuta delle aree tra Attuatore e Comune prevede che l'Attuatore ceda al Comune un'area di pari misura, all'interno dell'ambito ATUab7, da destinare alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e che il Comune ceda all'Attuatore un'area utilizzabile per la costruzione di fabbricati privati, secondo quanto previsto dal progetto di Piano Attuativo.
- I rappresentanti delle parti, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni falde o reticenti, nonché dei poteri di accertamento finanziaria in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano di non essersi avvalse dell'opera di mediatori immobiliari.

### **Art. 4 - Attuazione del Piano e durata della Convenzione**

Ogni intervento previsto dal presente Piano ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza dell'Attuatore dovrà essere oggetto di preventivo Permesso di Costruire, S.C.I.A. o C.I.L.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 formalizzate le richieste dei titoli autorizzativi per la realizzazione di quanto previsto dal presente Piano, è fissato in anni 10 (dieci) dalla data di stipulazione della presente convenzione.

### **Art. 5 - Cessione delle aree per urbanizzazioni**

L' Attuatore, in conformità al disposto del quinto comma, art. 28 L. 1150 del 17.08.1942 e sue modifiche, così come recepito all'art. 48 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni e in conformità a quanto previsto dal vigente PGT, cede gratuitamente al Comune di Saronno alcune aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e

secondaria, così come individuato nelle tavole di progetto di Piano, in particolare nelle tavole n. 3 e 5 di progetto.

Le suddette aree saranno oggetto di intervento da parte dell'Attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.

Tali opere sono descritte nella tavola n. 10 e nell'allegato computo metrico e saranno realizzate e collaudate secondo quanto previsto dai successivi articoli 7, 8, 9, 10 e 11 della presente convenzione.

La consegna definitiva al Comune delle aree cedute avverrà contestualmente al collaudo delle stesse, comunque entro 6 mesi dall'ultimazione dei lavori.

Fino alla formale consegna al Comune di Saronno, l'Attuatore ed i suoi aventi causa si impegna a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di urbanizzazione primaria e secondaria, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti.

#### **Art. 6 - Cessione delle aree a standard e monetizzazione**

La superficie a standard da garantire come dotazione territoriale, ai sensi dell'art. 7 del P.d.S. del vigente PGT è pari a mq 12.157,88 (100% SLP residenziale + 200% SLP commerciale).

La superficie a standard reperita all'interno del Piano è pari a mq 8.297,45; in considerazione delle aree a standard richieste, risulta una differenza di aree non cedute pari a mq. 3.860,43 e le parti convengono di monetizzare l'importo delle aree a standard di mancata cessione in € 90.00/mq.

Verificata quindi l'impossibilità di reperire all'interno del Piano ulteriore superficie a standard, l'Attuatore, contestualmente alla stipula del presente atto, corrisponde al Comune di Saronno, che ne rilascia ampia quietanza, la somma di euro 347.438,70 quale saldo per la monetizzazione della mancata cessione di aree a standard (mq 3.860,43 x euro/mq 90,00 = euro 347.438,70).

#### **Art. 7 - Oneri e opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

L'Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulle aree cedute per tale scopo e sulle aree già di proprietà comunale, così come previsto dal progetto di Piano.

Il costo presunto di tali opere, come da Tabella riepilogativa dell'allegato computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, redatto in base al Listino Prezzi LL.PP. della regione Lombardia anno 2011 con lo sconto del 10% (dieci per cento), è stimato in euro 469.536,12 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e in euro 408.987,75 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

I costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare sulle aree di cui sopra saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dall'Attuatore per il rilascio dei titoli autorizzativi relativi agli interventi edilizi previsti nel presente Piano, determinabili preventivamente come di seguito meglio specificato.

L'Attuatore, in base a quanto stabilito con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 04/04/2011 avente per oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere all'atto del rilascio dei singoli titoli autorizzativi per l'edificazione, le somme complessive a titolo di conguaglio tra oneri e opere, quantificati come segue:



### **Importi opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo**

Totale importo opere di urbanizzazione primaria euro 469.536,12

Totale importo opere di urbanizzazione secondaria euro 408.987,75

Totale importo opere di urbanizzazione primaria e secondaria euro 878.523,87

Considerando le consistenze presunte delle destinazioni d'uso previste nel progetto di Piano (residenziale e commerciale) l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti è calcolato come segue (SLP commerciale x 68,00 – oneri primaria; SLP commerciale x 56,50 – oneri secondaria; Volume residenziale x 10,50 – oneri primaria; Volume residenziale x 20,25 – oneri secondaria).

### **Importi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

Totale importo oneri di urbanizzazione primaria euro 393.370,42

Totale importo oneri di urbanizzazione secondaria euro 609.426,86

Totale importo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria euro 1.002.797,28

### **Conguagli**

Totale presunto importo oneri di urbanizzazione primaria dovuti a conguaglio  
 $393.370,42 - 469.536,12 = \text{euro } -$

Totale presunto importo oneri di urbanizzazione secondaria dovuti a conguaglio  
 $609.426,86 - 408.987,75 = \text{euro } 200.439,11$

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà al rilascio dei titoli autorizzativi per l'edificazione, anche in relazione alle possibili variazioni delle percentuali relative alle destinazioni d'uso.

Tutte le opere previste saranno realizzate solidalmente a cura e spese dell'Attuatore, anche se in misura eccedente l'importo degli oneri dovuti per le urbanizzazioni primaria e secondaria.

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 allo scomputo effettuato, le eventuali differenze dovranno essere corrisposte dagli Attuatori 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 al Comune di Saronno su semplice richiesta di quest'ultimo in ragione della prestazione non onorata rispetto al preventivo globale sopra stimato di euro 878.523,87, ovvero le medesime parti potranno concordare l'esecuzione di opere alternative, connesse all'attuazione del Piano e di valore almeno pari alle deduzioni effettuate.

Il progetto esecutivo delle opere di cui al presente articolo, da redigere a firma di tecnici abilitati, è posto a carico dell'Attuatore. Le opere dovranno essere concluse e collaudate prima della richiesta del certificato di agibilità degli edifici direttamente serviti. Il collaudo avverrà secondo le modalità espresse al successivo articolo 11.

Per quanto riguarda le opere di collegamento alla rete ENEL, ai sensi della Circolare del Ministero LLPP 13/01/10970 n. 227, l'Attuatore dovrà produrre all'atto del rilascio dei rispettivi titoli abilitativi, un accordo preliminare con ENEL per la realizzazione della rete di distribuzione all'interno del comparto, compresi eventuali manufatti prescritti a tal fine da ENEL stessa.

L'Attuatore si impegna 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 titolo autorizzativo con gli opportuni riferimenti.

#### **Art. 8 – Realizzazione e gestione parcheggio su area comunale**

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di cui al precedente articolo, l'Attuatore si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare a propria cura e spese il parcheggio verso la via Piave, su area esterna alla originaria perimetrazione di Piano, già di proprietà comunale, così come previsto nel progetto di Piano e secondo le caratteristiche indicate nell'allegato computo metrico delle opere di urbanizzazione; il costo presunto di tali opere, interamente a carico dell'Attuatore, è stimato in euro 222.934,00.

L'Attuatore si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo anche alla manutenzione ordinaria del parcheggio, dando per assodata la concessione da parte del Comune di poter utilizzare una porzione di tale area per il posizionamento di una pensilina per carrelli dell'attività commerciale, oltre ad un totem pubblicitario dell'attività medesima.

La realizzazione del parcheggio, la manutenzione del medesimo e i patti tra le parti saranno regolati da apposito accordo che verrà sottoscritto prima dell'inizio dei lavori di realizzazione del parcheggio e del quale si allega bozza.

#### **Art. 9 – Programmazione opere di urbanizzazione e fasi di intervento**

E' facoltà dell'Attuatore intraprendere l'edificazione prevista dal progetto di Piano in momenti e fasi differenti, in particolare con riferimento alle diverse destinazioni d'uso previste. Le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi di iniziativa privata dovranno intendersi quelle di pertinenza degli edifici; in particolare dovranno ritenersi opere di pertinenza dell'edificio a destinazione commerciale tutte le opere in progetto a sud, fino alla pista ciclabile (compresa) di collegamento tra la via Piave e la via Monte Grappa.

Il parcheggio con accesso dalla via Monte Grappa e il collegamento tra questo e la via Marconi devono invece ritenersi opere di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale.

Ai fini della richiesta di agibilità dei singoli edifici dovrà quindi ritenersi necessaria l'ultimazione delle sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza degli edifici stessi.

Le tempistiche di realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno connesse quindi agli interventi di realizzazione degli edifici privati, con essi contestualmente realizzate, in ogni caso entro i termini assoluti sotto stabiliti:

- l'area cani, sostitutiva di quella esistente di cui si prevede la dismissione, dovrà essere ultimata e resa funzionante entro 3 mesi dalla data di stipula della presente convenzione;
- il parcheggio di cui al precedente art. 8, prossimo alla via Piave ed all'attrezzatura ludico sportiva esistente, dovrà essere ultimato entro 12 mesi dalla data di stipula della presente convenzione;

- la nuova strada in progetto di collegamento tra via Piave e via Monte Grappa, i parcheggi a lato strada e l'annesso percorso ciclopedonale dovranno essere ultimati entro 18 mesi dalla data di stipula della presente convenzione;
- il parcheggio con accesso dalla via Monte Grappa e il collegamento tra questo e la via Marconi potranno essere realizzati in occasione del secondo lotto dell'intervento privato (quota residenziale); in ogni caso ultimati entro il termine decennale di validità della presente convenzione;

Le suddette tempistiche sono da considerarsi improrogabili fatto salvo il verificarsi di cause, che possano determinare maggiori tempistiche, non imputabili all'Attuatore.

Si precisa che durante tutte le fasi di cantiere, salvo la presenza di oggettive cause di temporaneo impedimento, l'Attuatore dovrà garantire l'individuazione di opportuni spazi, in condizioni di sicurezza, che possano essere di uso pubblico, da destinare a parcheggio per un numero di posti auto non inferiore a 20, dal momento in cui le lavorazioni dovessero impedire l'utilizzo dell'attuale parcheggio pubblico posto sul fronte di via Piave e ciò fino a quando non sia ultimato il nuovo parcheggio prefigurato nel Piano.

#### **Art. 10 - Controllo sulla progettazione e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione**

I progetti esecutivi, di cui ai precedenti articoli 7, 8 e 9, saranno oggetto di verifica a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, cui compete la preventiva verifica ed accettazione della campionatura inerente i materiali previsti nelle opere da realizzare.

Il controllo sull'esecuzione dei lavori, sarà effettuato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante la nomina di un collaudatore in corso d'opera, eventualmente anche professionista esterno al personale dipendente dall'Ente. Il Comune si impegna a nominare il collaudatore entro e non oltre sei mesi dalla stipulazione della presente convenzione ed a notificarne tempestivamente all'Attuatore 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.

Per tale attività di collaudo l'Attuatore e/o aventi causa riconoscerà al Comune stesso un corrispettivo parametrato sulle determinazioni relative ad incentivi e spese per la progettazione di cui all'art. 18 Legge 109/94 e successive modifiche e del regolamento comunale in materia.

L'Attuatore si impegna 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, la nomina 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 articoli 7, 8 e 9, in sostituzione dell'Attuatore e/o aventi causa, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbia provveduto tempestivamente e l'Amministrazione Comunale li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

#### **Art. 11 – Collaudo e manutenzione**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto di Piano dovrà avvenire in conformità ai progetti esecutivi assentiti ed entro i termini di validità della presente convenzione.

Dell'avvenuta ultimazione di dette opere l'Attuatore e/o aventi causa darà immediata notizia, in modo formale e per iscritto, al Comune, il quale disporrà la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-contabile dell'opera dichiarata ultimata. Le operazioni di collaudo dovranno essere concluse entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori; trascorso detto termine senza che il collaudatore abbia emesso certificato, previa



successiva messa in mora da parte dell'Attuatore per un ulteriore periodo di 30 giorni, l'obbligazione relativa all'opera ultimata - salvo che il ritardo dipenda da esigenze connesse ad interventi prescritti per rendere le opere collaudabili, perfettamente conformi ai progetti ed utilizzabili- s'intenderà adempiuta ed i titoli delle relative garanzie saranno restituiti all'Attuatore. Il costo delle operazioni ritenute necessarie all'emissione del regolare certificato di collaudo è posto a carico dell'Attuatore che si impegna, sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore al fine di rendere le opere realizzate conformi agli elaborati di cui sopra e, in ogni modo, perfettamente utilizzabili. Gli oneri professionali connessi sono da intendersi già compresi tra i compensi dovuti per il collaudo in corso d'opera.

Non appena concluso positivamente il collaudo, l'Attuatore si impegna a trasferire al Comune di Saronno il possesso delle aree e delle opere sulle stesse realizzate facendosi carico degli atti di identificazione catastale necessari; di detto trasferimento sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle opere realizzate.

In caso di realizzazione in fasi differenti, come previsto dall'articolo 9, è facoltà dell'Attuatore richiedere il collaudo parziale in corso d'opera al fine di accertare la corretta esecuzione e l'utilizzabilità dei lotti completati, purché costituenti unità funzionalmente indipendenti, al fine di renderli disponibili all'utenza pubblica.

In ogni caso, preventivamente al rilascio delle abitabilità dei singoli immobili, dovrà essere effettuato collaudo parziale al fine di accertare la corretta esecuzione e l'utilizzabilità delle opere di urbanizzazione primaria necessarie (con particolare riferimento alla reti tecnologiche) per consentire gli allacciamenti necessari a garantire l'abitabilità degli immobili.

#### **Art. 12 - Contributo relativo al costo di costruzione**

L'Attuatore si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a versare la quota di contributo commisurata al costo di costruzione degli edifici, che verrà determinata all'atto del rilascio di ogni singola autorizzazione edilizia, nei tempi e con le modalità previste dalle vigenti deliberazioni.

#### **Art. 13 - Garanzie finanziarie**

Il Comune di Saronno dà atto che l'Attuatore 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, ha consegnato fidejussioni assicurative/bancarie per gli importi di seguito indicati:

- la somma di euro 516.489,73 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo;
- la somma di euro 231.460,89 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo di pertinenza dell'edificio a destinazione commerciale;
- la somma di euro 218.425,64 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale;
- la somma di euro 245.227,40 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non a scomputo.

tramite il deposito di polizza fidejussoria rilasciata da ..... (Istituto di Credito o Assicurativo) per un totale di € 1.211.603,66, pari al 100% degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di cui agli articoli 7, 8 e 9 della presente convenzione (€ 1.101.457,87) oltre all'I.V.A. nell'aliquota corrente al momento della stipula del presente atto.

La restituzione delle garanzie avverrà, a richiesta dell'Attuatore, alla conclusione delle lavorazioni previste ed in seguito alle operazioni di collaudo come stabilito ai precedenti articoli 9 e 11.

Su richiesta dell'Attuatore le garanzie finanziarie potranno essere ridotte proporzionalmente allo stato di avanzamento dei lavori complessivi purché riconducibili agli eventuali collaudi parziali per lotti funzionali.

L'Attuatore riconosce che nella eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo articolo 14.

#### **Art. 14 – Sanzioni**

Gli Attuatori riconoscono che, nell'eventualità di proprio inadempimento, l'inottemperanza alla conseguente diffida comunale ad adempiere agli obblighi sottoscritti comporterà l'incameramento delle fidejussioni indicate all'articolo 13 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.

In particolare, in caso di inadempienza dei patti contenuti agli articoli 8 e 9 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 oggetto dei suddetti articoli.

#### **Art. 15 – Validità**

La validità della presente convenzione, con riferimento alla presentazione delle richieste dei titoli autorizzativi per la realizzazione delle opere previste dal progetto di Piano, è di anni 10 (dieci) dalla stipula, fermo restando che l'edificazione avverrà nel rispetto delle vigenti norme.

#### **Art. 16 – Clausola compromissoria**

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

#### **Art. 17 - Spese contrattuali**

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché i previsti atti di cessione gratuita e/o permuta delle aree, si convengono a totale carico dell'Attuatore, che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla Legge.

#### **Art. 18 – 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 s.m.i., alla Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

Letto, confermato e sottoscritto

Saronno, li .....

IL COMUNE

L'ATTUATORE







**ALLEGATO B**

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL  
PARCHEGGIO PUBBLICO SITO IN SARONNO, VIA PIAVE E PER  
L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE A SOGGETTO PRIVATO**

L’anno ..... il giorno ..... del mese di..... in Saronno e nella Residenza Municipale in Piazza Repubblica n. 7, avanti a me Dott. .... Segretario Generale del Comune di Saronno, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell’interesse del Comune ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... sono comparsi:

- il Comune di Saronno rappresentato dall’....., in qualità di Dirigente del Settore Ambiente Territorio e Opere Pubbliche, che interviene in forza del decreto sindacale di nomina n. .... del ....
- la Società ..... con sede in ....., C.F..... QUI rappresentata dal sig. .... in qualità di Amministratore Unico della Società, che interviene in forza dell’autorizzazione .....

**PREMESSO**

1. che la Società ..... è proprietaria di un fabbricato di carattere commerciale sito in Saronno in Via .....e contraddistinto catastalmente come segue:
2. che l’immobile di cui sopra è pervenuto in proprietà alla Società sopra rappresentata in forza dell’atto .....
3. che adiacente ad esso esiste una area comunale da destinare a parcheggio, identificata catastalmente ai mappali..... foglio /SA, di proprietà del Comune di Saronno
4. che la realizzazione del parcheggio di cui sopra è previsto in attuazione al Piano Attuativo alla “ex Parma”, convenzionato con atto del....
5. che le opere per la realizzazione del parcheggio, così come previste nella Convenzione sopracitata, saranno interamente a carico della Società....
6. che la Società ..... proprietaria del fabbricato commerciale si è proposta per intervenire in tal senso con nota prot.... del.... E che ha perciò presentato apposito progetto di realizzazione del parcheggio stesso in data...
7. che con deliberazione n..... del..... l’Amministrazione comunale ha approvato il programma costruttivo ed il testo della presente convenzione

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

**Art. 1** – Il Comune di Saronno affida la realizzazione e la gestione del parcheggio indicato in premessa alla Società ..... proprietario del fabbricato commerciale adiacente. Il Comune si impegna a non mutare di fatto la destinazione di parcheggio di uso pubblico, a partire dalla data odierna e per la durata almeno di anni 20 (venti), garantendone l'uso incondizionato a parcheggio. Il Soggetto affidatario provvederà alla manutenzione ordinaria dei luoghi e delle attrezzature assumendone pure gli oneri di pulizia e sorveglianza ovvero del generale mantenimento in esercizio del servizio di utilità pubblica.

Il soggetto affidatario della gestione provvederà inoltre, previo adattamento dell'attuale impianto, ad assumere a suo carico le spese inerenti l'illuminazione del parcheggio e quelle riconducibili alla normale manutenzione del verde ed alla periodica potatura delle alberature presenti sull'area.

**Art. 2** – Il Comune di Saronno, per la durata della presente convenzione, concede all'affidatario della gestione del parcheggio la possibilità di utilizzare parte del fondo di proprietà pubblica al fine di posizionare eventuali strutture al servizio esclusivo del punto commerciale (ricovero carrelli e totem pubblicitari ed installazioni temporanee) e ciò nella misura massima di mq. ... per le strutture permanenti e di mq..... per le installazioni di carattere temporaneo; secondo il caso e l'entità dell'occupazione determinata dalle suddette strutture, il concessionario riconoscerà al Comune di Saronno un corrispettivo economico determinato in analogia con le allora vigenti disposizioni relative alla tassa di occupazione del suolo pubblico.

Dette strutture dovranno essere amovibili o facilmente smantellabili senza che ciò crei nocumento alla perfetta restituzione in pristino delle porzioni di parcheggio occupate; in ogni caso, al termine del periodo di affidamento della gestione, il concessionario sarà tenuto a provvedere immediatamente alla dismissione delle strutture, al loro smantellamento/demolizione ed alle eventuali opere straordinarie necessarie alla ricostruzione della pavimentazione delle aree fino ad allora utilizzate in modo esclusivo.

**Art. 3** – Il Comune di Saronno si impegna per la durata dell'affidamento in gestione del parcheggio a non pretendere l'inserimento in altri programmi afferenti al sistema generale della mobilità e della sosta o a prevederne la particolare regolamentazione a pagamento.

Allo scadere della validità della presente convenzione le parti potranno convenire, previo apposito atto deliberativo assunto dall'Amministrazione Comunale, il rinnovo del periodo di affidamento della gestione, a favore del soggetto in quel momento avente titolo di proprietà sul fabbricato di carattere commerciale; in caso di totale perimento dell'edificio la presente convenzione si riterrà risolta di diritto senza che il soggetto affidatario della gestione del servizio possa avanzare alcuna pretesa di indennizzo riferita al residuale periodo di vigenza del presente accordo.

Il soggetto affidatario potrà regolamentare il parcheggio pubblico mediante l'istallazione di disco orario con permanenza di 120 minuti dalle ore 8.00 alle ore 21.00. Dalle ore 21:00 alle ore 8:00 la

sosta sarà libera. Gli oneri di installazione della specifica cartellonistica saranno da ritenersi a totale carico del soggetto affidatario.

**Art. 4** – L'intervento di realizzazione del parcheggio in parola si intende dunque a totale carico del soggetto affidatario della gestione e potenziale concessionario di occupazione di porzioni del suolo pubblico, che provvederà a porre in essere immediatamente le lavorazioni prefigurate nel progetto definitivo approvato con deliberazione n..... del ..... e sostanzialmente consiste nelle seguenti azioni: .....

**Art. 5** – In particolare il soggetto affidatario della gestione provvede alla modifica dell'attuale impianto di illuminazione dell'area facendosi carico dell'allacciamento della singolare rete di alimentazione al proprio contatore. Le specifiche modalità di allacciamento all'impianto saranno previamente concordate tra le parti qui convenute, sentito il gestore del servizio di illuminazione pubblica e convenute le esatte lavorazioni da eseguire, in modo da garantire il semplice ripristino dell'allacciamento alla rete di illuminazione pubblica in caso di estinzione anticipata o della conclusione dei termini di validità del presente atto senza che si sia provveduto al suo rinnovo.

**Art. 6** – Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a totale ed esclusivo carico del contraente Società .....

**Art. 7** – Per quanto non precisato nella presente convenzione saranno applicate le norme del codice civile

**Art. 8** – il contraente Società ..... si impegna, in caso di alienazione del fabbricato commerciale, a riportare le presenti pattuizioni nell'atto di compravendita e perciò a trasferire proprietario subentrante obblighi e diritti derivanti dal presente atto.

Si dà atto che è parte integrante del presente atto e si allega la seguente documentazione:

- .....

IL COMUNE DI SARONNO

LA SOCIETA' .....

IL SEGRETARIO GENERALE