



Città di Saronno

Provincia di Varese

BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO SITO IN SARONNO IN VIA MONTEGRAPPA n° 21

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

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

b) Sig. Busnelli Gian Luigi nato a Saronno il 13/09/1944, residente a Saronno (VA) in via G.
Ferraris n° 8 C.F. BSNGLG44P13I441V, il quale interviene nella sua qualità di
PROPRIETARIO, di seguito per brevità denominato Attuatore;

Sig. Busnelli Antonio nato a Saronno il 17/08/1947, residente a Saronno (VA) in via
Monte Grappa n° 15, C.F. BSNN47M17I441V, il quale interviene nella sua qualità di
PROPRIETARIO di seguito per brevità denominato Attuatore;

Sig. Busnelli Giancarlo nato a Saronno il 21/09/1949 (VA), residente a Saronno (VA) in
via Monte Grappa n° 15, C.F. BSNGCR49P21I441G, il quale interviene nella sua qualità
di PROPRIETARIO, di seguito per brevità denominato Attuatore;

PREMESSO

1. che i Sig. Busnelli Gian Luigi, Busnelli Antonio, Busnelli Giancarlo, sono proprietari degli
immobili siti nel Comune di Saronno, contraddistinta al Catasto Fabbricati, nel modo
seguente:

- sez. SA Fog. n. 12	mapp. n° 597	sub. 1	cat. D/7
- sez. SA Fog. n. 12	mapp. n° 597	sub. 2	cat. D/7
- sez. SA Fog. n. 12	mapp. n° 597	sub. 3	cat. D/8
- sez. SA Fog. n. 12	mapp. n° 597	sub. 501	cat. C/6

La superficie catastale del lotto, di cui al Foglio 12 particella n. 597, su cui insistono gli
immobili sopraelencati, è pari a mq. 1830,00 mentre la superficie reale è pari a mq.
1788,62 inclusa nel perimetro del Piano Attuativo denominato MONTEGRAPPA 21;

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

PGT VIGENTE:

- Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina (art. 17 e scheda d'ambito n° 3 delle Norme di PdR)
 - IC 40% o esistente
 - IF 0,40 mq/mq o esistente
 - H max 25,00 ml
 - Norme particolari: edifici non residenziali SL incrementata del 50%
3. che l'Attuatore dell'area in oggetto ha presentato, per il sedime suddetto, progetto di Piano di Attuativo in dataprot.
 4. che con deliberazione di n. del è stato adottato il Piano di cui trattasi;
 5. che detto Piano Attuativo è stato approvato con deliberazione n. dele con il medesimo atto è stato approvato lo schema della presente convenzione.
 6. che l'area oggetto di 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 ripresi nel Codice dei beni culturali e del paesaggio – D. Lgs. 42/2004;
 9. che il progetto di Piano Attuativo, redatto dall'Arch. Achille Maria Gianni con studio in Saronno – Via Don Luigi Monza 13-B per conto degli Attuatori, è composto dai seguenti elaborati:
 - Tav.1_ESTRATTI - estratto di PGT, estratto di mappa, estratto di piano dei servizi, estratto di individuazione dei vincoli, estratto di sensibilità paesaggistica, estratto di fattibilità geologica
 - Tav.2_STATO DI FATTO - Planimetria generale e rilievo fotografico
 - Tav.3_ STATO DI FATTO - Piante, prospetti, sezioni; dimostrazione SL e SCOP (Superficie coperta) esistenti
 - Tav. 4_PROGETTO _ Planimetria generale, sistemazioni esterne, pavimentazioni e piantumazioni; sezioni ambientali
 - Tav. 5_ PROGETTO_ Prospetti
 - Tav. 6_ PROGETTO_ Verifica indici urbanistici e schema reti tecnologiche
 - Tav.7_ PROGETTO_ Fotoinserimenti e viste
 - Relazione tecnica (circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente)
 - Allegato A: Documenti d'Identità dei proprietari
 - Allegato B: titoli di proprietà
 - Allegato C: visure e schede catastali
 - Allegato D: indagine ambientale effettuata e risposta di ARPA e del Comune
 - Rapporto preliminare VAS
 - Bozza schema di convenzione

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

Superficie complessiva del P.A. (St)	mq. 1788,62
Superficie standard da monetizzare	mq. 447,85
S.L. complessiva di progetto	mq. 1244,03
così ripartita:	
per destinazione residenziale	mq. 1244,03
per destinazione non residenziale	mq. 0,00
Superficie coperta	mq. 420,05
Superficie drenante	mq. 653,52

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

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

SI CONVIENE E SI STIPULA

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

Art. 1 - Valore giuridico delle premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

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

Art. 2 - Oggetto della convenzione ed autorizzazione

Il Comune di Saronno autorizza il piano Attuativo con le delibere in premessa riportate, in conformità agli elaborati progettuali citati al punto 9 delle premesse, con le caratteristiche, i tempi ed alle condizioni convenute nel presente atto che prevedono la realizzazione di 3.732,09 mc per destinazione residenziale.

Anche ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 resta salva la facoltà per gli Attuatori, senza necessità di approvare preventiva variante, di apportare, in fase esecutiva, variazioni delle suddette quantità di destinazioni funzionali, nel rispetto della sl complessiva ammessa dal piano e comunque della prevalenza della destinazione principale, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello

strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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

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

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

Art. 4 - Cessione aree per urbanizzazione

Gli Attuatori non cedono, alla stipulazione del presente atto, al Comune di Saronno alcuna area destinata alla realizzazione e al completamento delle opere di urbanizzazione.

Art.5 - Monetizzazione di aree per soddisfacimento standard urbanistici

Preso atto che gli Attuatori non cedono gratuitamente, come da art. 4, alcuna area da destinare alle opere di urbanizzazione; rilevato che la superficie minima da destinare a standard prevista dalla normativa vigente è pari a mq. 447,85 (SL/100 x 36 mq) e rilevata l'impossibilità di reperire idonee aree per coprire integralmente tale fabbisogno, vista la deliberazione C.C. n 43 del 30/06/2008 e l'art. 46 della L.R. 12/2005, gli Attuatori corrispondono contestualmente al presente atto la somma di

- mq. 447,85 x 90 €/mq (per la ZONA 2) = € 40.306,50

a titolo di monetizzazione della mancata cessione di aree per standard.

Art.6 - Oneri ed opere di urbanizzazione primaria

Gli Attuatori non realizzano alcuna opera di urbanizzazione primaria sulle aree di proprietà comunale

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dagli Attuatori per il rilascio del permesso di costruire o Scia in alternativa al PDC, relativi all'intervento previsto nel presente piano, sono stati determinati preventivamente, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04/04/2011 in €. 39.186,94, come di seguito specificato:

- residenza Mc. 3.732,09 x 10,50 €/mc = €. 39.186,94

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà al rilascio del permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, anche in relazione alle possibili variazioni di utilizzo cubatura.

Art. 7 - Oneri ed opere di Urbanizzazione Secondaria

Gli Attuatori non realizzano alcuna opera di urbanizzazione secondaria sulle aree di proprietà comunale.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dagli Attuatori per il rilascio del Permesso di Costruire o Scia in alternativa al Permesso di Costruire, relativi all'intervento in argomento e preventivamente determinati, in base a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 04/04/2011, in complessivi €. 75.574,82, come di seguito specificato:

- residenza Mc. 3.732,09 x 20,50 €/mc = €. 75.574,82

Dette somme sono da intendersi calcolate in via presunta; la determinazione delle somme definitive avverrà al rilascio del permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, anche in relazione alle possibili variazioni di utilizzo cubatura.

Art. 8 - Controllo sulla progettazione e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri

- omissis -

Art. 9 – Collaudo e manutenzione

- omissis -

Art. 10 - Contributo relativo al costo di costruzione

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

Art. 11 - Garanzie finanziarie

- omissis -

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 dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di competenza, che saranno a carico degli Attuatori.

Art. 13 - Onere Aggiuntivo Parcheggio

Dato atto che per la conformazione propria del piano attuativo a cui si riferisce la presente convenzione il reperimento della quota aggiuntiva di parcheggi non può essere totalmente soddisfatto, gli Attuatori, in ottemperanza all'art. 17 delle Norme del PdR, versano al Comune di Saronno, al momento della stipula del presente atto, a titolo di contribuzione per la realizzazione di parcheggi pubblici ubicati nell'intorno urbano e la riorganizzazione della viabilità cittadina, l'onere aggiuntivo di euro 7.7875, così determinato:

SLP di progetto mq. 1244,03 = posti auto richiesti 13

Posti auto realizzati n.6

Onere da monetizzare 7 posti auto x mq 12,50 x €/mq 90 = € 7.875

Art. 14 – Validità

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

Art. 15 - Trasferimento aree soggette al presente atto

- omissis -

Art. 16 – Sanzioni

- omissis -

Art. 17 - Clausola generale

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

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

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

Art. 18 - Clausola compromissoria

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

Art. 19 - Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, si convengono a totale carico degli Attuatori, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla Legge.

Art. 20 – Normativa di riferimento

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

Letto, confermato e sottoscritto

Saronno, lì

IL COMUNE

GLI ATTUATORI

Busnelli Gian Luigi _____

Busnelli Antonio _____

Busnelli Giancarlo _____