

Schema di Convenzione dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 4 in Comune di Saltrio

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____.

In _____, nel mio studio in _____.

Avanti a me dottor _____, notaio in _____, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di _____,

sono comparsi

* Il **"COMUNE DI SALTRIO"**, con sede in Saltrio (VA) via Cavour numero 37, codice fiscale e partita IVA 00561660127, in persona del signor:

_____ nato a _____ il giorno _____ e domiciliato in Saltrio (VA) via Cavour numero 37, che interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Saltrio nominato ai sensi dell'articolo 109 del D.Lgs. numero 267/2000 con deliberazione della Giunta Comunale numero _____ in data _____ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale numero _____ del _____ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera **"B"** nonchè della deliberazione del Consiglio Comunale numero _____ del _____ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera **"C"**.

* I Signori:

ARBINI Francesca nata a Varese il 26/11/1980, C.F. RBN FNC 80S66 L682R, residente a Saltrio (VA) in via Agraria n. 2;

CADEI Mirko nato a Varese il 10/09/1982, C.F. CDA MRK 82P10 L682A, residente a Saltrio (VA) in via Agraria n. 2;

ADRO Gianfausto nato a Viggiù il 15/01/1931, C.F. DRA GFS 31A15 L876H, residente a Saltrio (VA) in via Elvezia n. 11;

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale,

PREMESSO

. che i Signori ARBINI Francesca e CADEI Mirko sono comproprietari in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno del terreno identificato con il mappale numero 865, avente una superficie catastale di 2.910 mq;

. che il Signor ADRO Gianfausto è proprietario per l'intero del terreno identificato con il mappale numero 1550, avente una superficie catastale di 900 mq;

. che il Comune di Saltrio (VA) dispone di Piano di Governo del Territorio, adottato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 28/10/2011;

. che il mappale numero 865 ricade all'interno dell'Ambito di Trasformazione coordinata n. 4 (ATU 4), di iniziativa privata, per una superficie reale pari a 2.226,04 mq;

. che il mappale numero 1550 ha una superficie reale pari a 888,49 mq e ricade per intero all'interno dell'Ambito di Trasformazione coordinata n. 4 (ATU 4), di iniziativa privata;

. che la superficie reale complessiva dell'Ambito di Trasformazione coordinata n. 4 (ATU 4), di iniziativa privata, risulta pari a 3.114,53 mq dato dalla somma di 2.226,04 mq e 888,49 mq;

. che per l'utilizzo a scopo edilizio delle aree predette vi è l'obbligo dell'approvazione di Pianificazione Attrattiva;

. che per l'utilizzo a scopo edilizio delle aree predette, è stato predisposto progetto a firma del Geometra Davide Massinissa nato a Varese il 03/04/1971, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 2616 di posizione, con studio professionale ubicato a Varese in via Goldoni n. 37;

. che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia Comunale, come da parere emesso con permesso di costruire pratica edilizia numero _____ in data _____;

. che con la delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stato adottato l'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 4;

. che sono stati compiuti gli adempimenti procedurali previsti dagli art. 2 e 4 della Legge Regionale n. 14 del 12/03/1984.

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante del presente atto, i sopra detti comparenti, nelle loro precipitate qualifiche,

convengono e stipulano quanto segue

ARTICOLO 1

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

ARTICOLO 2

L'attuazione del progetto dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n.4 sulle aree di cui ai mappali numero 865, 1550 siti in Comune di Saltrio (VA) adottata con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ avverrà in conformità alle norme della presente Convenzione e del Piano Attuativo Allegati n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 che fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, qui di seguito elencati:

ALLEGATO 1 RELAZIONE PAESAGGISTICA

ALLEGATO 2 RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO 4 COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE

ALLEGATO 5 RETTIFICA CONFINI

TAVOLA 5.1 PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE

TAVOLA 6 PROGETTO: PLANIMETRIA IMPIANTI TECNOLOGICI. PARTICOLARI CAMERETTA E BRAGA-SIFONE-ISPEZIONE

TAVOLA 7 PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE. SUPERFICIE ATU4, AREE IN CESSIONE E S.L.P.

TAVOLA 8 PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE. SUPERFICIE VERDE TRASPIRANTE E SUPERFICIE SPAZI PER PARCHEGGIO

TAVOLA 9 STATO DI FATTO E PROGETTO: SEZIONI AMBIENTALI X-X', A-A', D-D'e G-G'

TAVOLA 11 PROGETTO STRADA: PLANIMETRIA GENERALE, PROFILO LONGITUDINALE, SEZIONI, PARTICOLARI ED ALLACCIAIMENTI RETI TECNOLOGICHE

Tutti allegati alla delibera Consiliare del Comune di Saltrio numero _____ del _____, come sopra allegata sotto la lettera "B";

ARTICOLO 3

I Richiedenti, si obbligano per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Saltrio (VA) le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree ben individuabili nell'allegato 1 alla delibera Consiliare del Comune di Saltrio numero _____ del _____ - Planimetria area in cessione della superficie di 161,74 mq (Centosessantuno/74) per allargamento stradale della via Cerello.

Detta cessione avverrà previa richiesta scritta del Comune competente entro cinque (5) anni dalla stipula della presente Convenzione.

ARTICOLO 4

I Richiedenti, in relazione all'art. 8 della Legge n. 765 del 06/08/67 modificato dall'art. 36 della Legge Regionale n. 51 del 15/04/1975 e dall'art. 12 della Legge Regionale del 02/11/1978, si obbligano per se e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare direttamente gli allacciamenti e le opere di urbanizzazione primaria, consistenti in:

- Sistemazione ed allargamento stradale;
- Condotto di fognatura acque miste;
- Rete elettrica e telefonica;
- Rete idrica e distribuzione gas metano;
- Illuminazione pubblica tratto di via Cerello;

ARTICOLO 5

I Richiedenti, si obbligano per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo.

ARTICOLO 6

Le opere di urbanizzazione primaria U1 di cui all'art. 4 dovranno essere realizzate a cura dei Richiedenti, nei termini stabiliti dal Comune di Saltrio (VA), in relazione allo sviluppo edilizio dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica e comunque entro e non oltre 5 (cinque) anni dalla data del presente atto, e comunque in modo da assicurare i servizi necessari ai fabbricati oggetto dei Permessi di Costruire per edificare nell'Ambito di Trasformazione.

A tale scopo i Richiedenti presenteranno progetto esecutivo teso ad ottenere la relativa approvazione. L'Ufficio Tecnico Comunale eserciterà la propria vigilanza nel corso dei lavori.

ARTICOLO 7

Verificandosi l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso collettivo.

La graduale esecuzione delle opere deve comunque avvenire previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Il rilascio della Concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione interessanti i lotti, nonché alla verifica della tipologia edilizia, sulla base delle previsioni del P.G.T. per la zona in questione.

ARTICOLO 8

Tutte le spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria U1, di cui all'art. 4 computate e stimate nell'allegato Computo Metrico Estimativo (ALL. N. 4 alla citata delibera consiliare numero _____ del _____) saranno conteggiate a totale scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria, perché di importo superiore rispetto agli oneri che si dovrebbero versare all'Amministrazione Comunale, come meglio si evince da quanto qui specificato:

Spese per le opere da realizzare:

A - Installazione cantiere 1.000,00 € (Mille/00 Euro);

B - Sistemazione ed allargamento stradale 11.137,59 €
(Undicimilacentotrentasette/59 Euro);

C - Condotto di fognatura acque miste 21.040,12 € (Ventunomilacentoquaranta/12 Euro);

D - Allacciamento rete elettrica e telefonica 4.417,76 €
(Quattromilaquattrocentodiciasette/76 Euro);

E - Allacciamento rete idrica e gas-metano 3.013,86 € (Tremilatredici/86 Euro);

F - Illuminazione pubblica tratto di via Cerello 5.318,56 €
(Cinquemilatrecentodiciotto/56 Euro);

TOTALE U1 45.927,89 € (Quarantacinquemilanovecentoventisette/89 Euro).

Oneri di urbanizzazione primaria, di cui alla delibera del Consiglio Comunale del 13/03/2008 n. 8: 6,27 €/mc

Metri cubi in progetto: 525,52 mq x 3,00 m = 1.576,56 mc

Oneri di urbanizzazione primaria dovuti: 6,27 €/mc x 1.576,56 mc = 9.885,03 €

Risulta evidente il maggiore importo delle opere di urbanizzazione primaria che i Richiedenti andranno a realizzare.

ARTICOLO 9

La cessione delle aree indicate avverrà ai sensi della Legge Regionale n. 60 del 05/12/77 art. 12 dopo il compimento della procedura di approvazione prevista dalla L.R. n. 23 del 23/06/97.

ARTICOLO 10

I Richiedenti si obbligano a tracciare a proprie cure e spese la strada, la delimitazione dei lotti e quant'altro attiene al piano stesso, riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria con le apposizioni, di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica con gli opportuni riferimenti.

La strada è prevista a fondo libero e non resterà di proprietà privata, ma verrà ceduta al Comune e quindi assoggettata a servitù di pubblico transito.

Le spese di manutenzione e di gestione (compreso il consumo di energia elettrica), necessarie al corretto funzionamento dell'impianto di sollevamento fognario, resteranno a completo carico dei Richiedenti, fino a che tale impianto sarà ad uso esclusivo dei fabbricati in progetto, e del tratto di strada fronteggiante gli stessi. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga di voler collegare, all'impianto predetto, altri scarichi, dovrà farsi carico delle spese di manutenzione e gestione dell'impianto di sollevamento. Nel caso in cui altre utenze private vogliano collegare, all'impianto predetto, gli scarichi fognari, per lo smaltimento delle acque scure, le spese di manutenzione e gestione andranno ripartite anche con queste ultime in maniera proporzionale agli utilizzatori. Nel caso in cui si edificheranno dei fabbricati sui terreni posti ad ovest rispetto alla strada, e fronteggianti i lotti in progetto, i proprietari di questi ultimi dovranno contribuire al 60 % delle spese di manutenzione e gestione dell'impianto, in maniera proporzionale al fronte strada delimitante la proprietà. Non è consentito l'allacciamento di acque chiare provenienti da proprietà private. L'impianto di sollevamento fognario andrà verificato, ogni volta che vengano richiesti nuovi allacciamenti, mediante perizia tecnica che attesti il sufficiente dimensionamento dello stesso.

ARTICOLO 11

I Richiedenti si impegnano a presentare, per il parere della Commissione Edilizia, il progetto delle costruzioni e di qualsiasi altro lavoro attinente e di realizzare o far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i limiti dell'approvazione data dall'Organo Comunale predetto.

I Richiedenti si impegnano inoltre, nel caso di realizzazione frazionata nel tempo della volumetria ammessa sul terreno, a presentare, all'atto della richiesta del Permesso di Costruire relativa alla frazione di volume da edificarsi, il progetto di massima della frazione restante, allo scopo di garantire all'Amministrazione Comunale di verificare che l'Ambito di trasformazione urbanistica si sviluppi secondo l'impostazione urbanistica e tipologica di progetto.

ARTICOLO 12

Resta stabilito che l'Amministrazione Comunale non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali, se non quando sia stato adempiuto agli obblighi assunti con la presente Convenzione da parte dei Richiedenti.

ARTICOLO 13

Qualora i Richiedenti procedano ad alienare delle aree lottizzate dovrà trasmettere all'acquirente del lotto gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Saltrio (VA).

Comunque, nel caso di trasferimento, parziale o totale, degli oneri sopra citati, i Richiedenti ed i loro successori ed aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune, anche di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti dei lotti ai sensi dell'art. 1274 del Codice Civile.

Negli atti di trasferimento dovrà essere inserita la seguente nota:

L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Saltrio (VA) con atto a rogito _____, notaio in _____, in data _____ n. _____ di repertorio, registrato a _____ il _____ al n. _____ serie _____ e trascritto a _____ in data _____ ai n. _____.

L'acquirente si dovrà impegnare ad osservare le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole, di cui al presente articolo, nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Saltrio (VA) a mezzo lettera raccomandata copia della relativa nota di trascrizione.

ARTICOLO 14

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei Richiedenti ed a cura e spese dei medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e, quando non si sia provveduto tempestivamente e comunque nei termini previsti ed il comune abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre 6 (sei) mesi.

ARTICOLO 15

Le spese tecniche del presente progetto sono a totale carico dei Richiedenti.

ARTICOLO 16

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione saranno a totale carico dei Richiedenti. Viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge n. 666 del 28 giugno 1943 oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ARTICOLO 17

Si conviene con la presente convenzione che le spese relative all'Ambito di Trasformazione Urbanistica, quelle di urbanizzazione ecc. saranno a carico dei Richiedenti o agli eventuali aventi causa.

ARTICOLO 18

I Richiedenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione, nei registri immobiliari.

ARTICOLO 19

I Richiedenti, in relazione al disposto del paragrafo n. 4, 5° comma dell'art. 8 della Legge 06/08/67 n. 765, hanno costituito fidejussione numero _____ presso _____, filiale di _____ il _____ una cauzione di 21.873,29 € (Ventunomilaottocentosettantatre/29 Euro) pari al 50% (cinquanta per cento) del costo complessivo delle opere da realizzare, a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica.

ARTICOLO 20

Detta cauzione potrà essere prestata anche a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa specificando l'impresa assicuratrice mediante atto autonomo con firma autenticata da un Notaio e conseguente registrazione fiscale e con la clausola:

"resta inteso che la banca si impegna fin d'ora a versare l'importo della cauzione a semplice richiesta dell'amministrazione, senza alcuna riserva" per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione.

I Richiedenti autorizzano il Comune di Saltrio (VA) a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione (giudiziale e stragiudiziale) e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti od i prelievi che il Comune dovrà fare.

In caso di inadempienza la cauzione verrà incamerata e si procederà coattivamente ai sensi del R.D. n. 639 del 14/04/1910 al recupero della quota di contributo non ancora corrisposta e all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 15 - 1° comma della legge 28/01/1977.".

ARTICOLO 21

In caso di controversia il foro competente sarà quello di VARESE.

Del presente atto ho dato lettura ai comparenti, i quali, trovandolo conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono con me notaio unitamente agli allegati alle ore _____

Il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione e da me notaio completato a mano consta di _____ fogli di cui occupa _____ pagine intere e la _____ fin qui.