

SALTRI HOME Srl

VIA SAPETO N. 2

MILANO

saltrihome@pec.it

COMUNE DI SALTRIO (VA)

VIA LOGACCIO - ATU

REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

ELABORATO

ATU

TAVOLA N°

ALL 3

TITOLO

PROGETTO

Bozza di convenzione

DATA

12.12.2023

REVISIONE 01

REVISIONE 02

PROPRIETA'

SALTRI HOME Srl

VIA SAPETO N. 2

MILANO

saltrihome@pec.it

PROGETTISTA

ARCH. ANNA LAZZARINI

DIREZIONE LAVORI

VIA PALESTRO N. 51

LEGNANO (MI)

IMPRESA

ESECUTRICE

**Schema di Convenzione dell'Ambito di Trasformazione  
Urbanistica di via Logaccio 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 00560460123, 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".

\* I seguenti soggetti:

"SALTRI HOME S.R.L.", con sede a Milano, in via Sapeto n. 2, C.F. 12137480963, in

persona del signor:

BOTTONI Daniele, nato a Varese (VA) il 26/07/1978, c.f. BTT DNL 78L26 L682W, in

qualità di legale rappresentante di detta società, munito di idonei poteri in virtù del

vigente statuto sociale;

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 la società "SALTRI HOME S.R.L." è proprietaria per l'intero, dei terreni identificati

con i mappali numero:

- 981, con una superficie catastale di 7.845,00 mq,

- 983, con una superficie catastale di 1.910,00 mq,

- 985, con una superficie catastale di 690,00 mq,

- 936, con una superficie catastale di 700,00 mq,

- 987, con una superficie catastale di 810,00 mq,

- 982, con una superficie catastale di 1.030,00 mq,

- 986, con una superficie catastale di 160,00 mq;

- 943, con una superficie catastale di 160,00 mq;

- 988, con una superficie catastale di 180,00 mq;

- che il Comune di Saltrio (VA) è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 44 in data 28.10.2011, esecutiva ai sensi di legge, e pubblicato sul BURL di Regione Lombardia n. 4 in data 25.01.2012;

- che i mappali numero 981, 983, 985, 936, 987, ricadono per intero all'interno dell'Ambito di Trasformazione urbanistica di iniziativa privata, mentre i mappali numero 982, 986, 943 e 988 vi ricadono solo parzialmente, per una superficie reale dell'Ambito pari a 12.370,01 mq;

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

- che per l'utilizzo a scopo edilizio delle aree predette, è stato predisposto progetto a firma dell'Architetto Anna LAZZARINI nata a Milano il 18/02/1973, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 11.617 di posizione, con studio

	professionale ubicato a Legnano in via Palestro n. 51;	
	- che con la delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stato	
	adottato l'Ambito di Trasformazione Urbanistica predetto;	
	- che si sono 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	
	precitate 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 sulle aree di cui	
	ai mappali numero 981, 983, 985, 936, 987, 982, 986, 943, 988, siti in Comune di	
	Saltrio (VA) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del	
	_____ avverrà in conformità alle norme della presente Convenzione e del Piano	
	Attuativo Allegati n. 1, 2, 4, 5 e Tavole grafiche 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,	
	14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 che fanno parte integrante e	
	sostanziale della presente Convenzione, qui di seguito elencati:	
	<i>ALLEGATI</i>	
	ALLEGATO 1 RELAZIONE TECNICA	
	ALLEGATO 2 RELAZIONE PAESAGGISTICA	
	ALLEGATO 3 BOZZA DI CONVEZIONE	
	ALLEGATO 4 COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	ALLEGATO 5 RENDER E FOTOINSERIMENTI	
		Pagina 3 di 12

	<i>TAVOLE GRAFICHE</i>	
	TAVOLA 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
	TAVOLA 2 STATO DI FATTO: PLANIMETRIA GENERALE	
	TAVOLA 3 COMPARATIVA: PLANIMETRIA GENERALE	
	TAVOLA 4 PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE	
	TAVOLA 5 VERIFICHE URBANISTICHE: VERDE TRASPIRANTE	
	TAVOLA 6 VERIFICHE URBANISTICHE: SUPERFICIE LOTTI	
	TAVOLA 7 VERIFICHE URBANISTICHE: VERIFICA POSTI AUTO	
	TAVOLA 8 VERIFICHE URBANISTICHE: AREA COPERTA	
	TAVOLA 9 PLANIMETRIA STERRI E RIPORTI	
	TAVOLA 10 SEZIONI AMBIENTALI 1: STATO DI FATTO, PROGETTO E	
	COMPARATIVA	
	TAVOLA 11 SEZIONI AMBIENTALI 2: STATO DI FATTO, PROGETTO E	
	COMPARATIVA	
	TAVOLA 12 SEZIONI AMBIENTALI 3: STATO DI FATTO, PROGETTO E	
	COMPARATIVA	
	TAVOLA 13 AREE IN CESSIONE	
	TAVOLA 14 PLANIMETRIA IMPIANTI	
	TAVOLA 15 PROGETTO STRADA	
	TAVOLA 16 RECINZIONI	
	TAVOLA 17 PARCO PUBBLICO E PERCORSO PEDONALE	
	TAVOLA 18 LOTTO A: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI	
	TAVOLA 19 LOTTO B: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI	
	TAVOLA 20 LOTTO C: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI	

	TAVOLA 21	LOTTO D: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
	TAVOLA 22	LOTTO E: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
	TAVOLA 23	LOTTO F: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
	TAVOLA 24	LOTTO G: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
	TAVOLA 25	LOTTO H: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
	TAVOLA 26	LOTTO I: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
	TAVOLA 27	LOTTO L: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
	TAVOLA 28	PARTICOLARE COSTRUTTIVO
	Tutti allegati alla delibera Consiliare del Comune di Saltrio numero _____ del	
	_____, come sopra allegata sotto la lettera "B";	
	ARTICOLO 3	
	Il Richiedente, si obbliga per sé 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 ed urbanizzazione secondaria, aree ben individuabili	
	nell'allegato A alla delibera Consiliare del Comune di Saltrio numero _____ del	
	_____ Planimetria aree in cessione per la realizzazione della viabilità pubblica,	
	delle aree a parcheggio e del verde di quartiere adeguate al contesto urbano. La	
	superficie delle aree totali previste in cessione risulta pari a 1.792,54 mq	
	(Millesettecentonovantadue/54).	
	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 sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a	
	Pagina 5 di 12	

realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria, consistenti in:

- Realizzazione di viabilità, con relativa illuminazione, sottoservizi e spazi a parcheggio.

#### ARTICOLO 5

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 sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione secondaria, consistenti in:

- Formazione di area verde e di percorso pedonale

#### ARTICOLO 6

Le opere di urbanizzazione primaria U1 e di urbanizzazione secondaria U2 di cui agli artt. 4 e 5 dovranno essere realizzate a cura del Richiedente, 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 per edificare nell'Ambito di Trasformazione.

A tale scopo il Richiedente presenterà 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 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 del Permesso 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 – Formazione strada di P.L.

128.428,80 € (Centotottomilaquattrocentoventotto/80 Euro);

B – Nuova condotta di fognatura acque chiare

103.407,65 € (Centotremilaquattrocentosette/65 Euro);

C – Allacciamento rete elettrica e telefonica

42.346,57 € (Quarantaduemilatrecentoquarantasei/57 Euro);

D – Allacciamento rete idrica

6.545,74 € (Seimilacinquecentoquarantacinque/74 Euro);

E – Illuminazione pubblica

22.604,01 € (Ventiduemilaseicentoquattro/01 Euro);

TOTALE U1 303.332,77 € (Trecentotremilatrecentotrentadue/77 Euro)

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



	Metri cubi realizzabili: 2.447,20 mq x 3,00 m = 7.341,60 mc	
	Oneri di urbanizzazione primaria dovuti: 6,27 €/mc x 7.341,60 mc = 46.031,83 €	
	Risulta evidente il maggiore importo delle opere di urbanizzazione primaria che i	
	Richiedenti andranno a realizzare.	
	Tutte le spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria	
	U2, di cui all'art. 5 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:	
	F – Formazione di area verde	
	18.682,78 € (Diciottomilaseicentottantadue/78 Euro);	
	G – Formazione di percorso pedonale	
	41.886,00 € (Quarantunomilaottocentottantasei/00 Euro);	
	TOTALE U2 60.568,78 € (Sessantamilacinquecentosessantotto/78 Euro)	
	Oneri di urbanizzazione secondaria, di cui alla delibera del Consiglio Comunale del	
	13/03/2008 n. 8: 8,13 €/mc	
	Metri cubi realizzabili: 2.447,20 mq x 3,00 m = 7.341,60 mc	
	Oneri di urbanizzazione primaria dovuti: 8,13 €/mc x 7.341,60 mc = 59.687,21 €	
	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	
	Pagina 8 di 12	

L.R. n. 23 del 23/06/97.

#### ARTICOLO 10

Il Richiedente si obbliga a tracciare a proprie cure e spese la strada, le aree a parcheggio, 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. Le sedi stradali, i parcheggi pubblici e le aree verdi pubbliche, non resteranno di proprietà privata, ma verranno cedute al Comune e quindi assoggettate a pubblico transito ed utilizzo.

#### ARTICOLO 11

I Richiedenti si impegnano a presentare 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 dovranno 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 a cura e spese dei	
	medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge, quando non si sia provveduto	
	tempestivamente e comunque nei termini previsti ed il Comune abbia messo in mora	
	con un preavviso non inferiore a 6 (sei) mesi.	
	ARTICOLO 15	
	Le spese tecniche del presente progetto sono a totale carico del Richiedente.	
	ARTICOLO 16	
	Pagina 10 di 12	

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 del Richiedente o agli eventuali aventi causa.

#### ARTICOLO 18

Il Richiedente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione, nei registri immobiliari.

#### ARTICOLO 19

Il Richiedente, 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 140.271,09 € (Centoquarantamiladuecentosettantuno/09 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.

Il Richiedente autorizza 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.