

SALTRI HOME Srl

VIA SAPETO N. 2

MILANO

saltrihome@pec.it

---

**COMUNE DI SALTRIO (VA)**  
**VIA LOGACCIO - ATU**  
**REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI**

---

ELABORATO

TAVOLA N°

**ATU**

**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:

#### ALLEGATI

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

**TAVOLE GRAFICHE**

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

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 € (Centoventottomilaquattrocentoventotto/80 Euro);

B – Nuova conduttura 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

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

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.