

COMUNE DI SALTRIO

I COMMITTENTI:

PARIS Cinzia _____

LENZO Maria _____

LENZO Silvio Calogero _____

LANZA - S.R.L. _____

IL PROGETTISTA

MASSINISSA Geom. Davide _____

STUDIO ASSOCIATO MASSINISSA

dei Geometri Davide MASSINISSA, Paolo FRISON e Gianpaolo TIZIANI

Via Goldoni, 37 - 21100 - Varese

Tel: 0332/239091 - Fax: 0332/216567

e-mail: studio.massinissa@fastwebnet.it

Committenti :

PARIS Cinzia , nata a Viadanica (BG) il 22/07/1964
domiciliata a Bisuschio (VA) via Machiavelli n. 22

c.f.: PRS CNZ 64L62 L827G

LENZO Maria , nata a Sant'Angelo di Brolo (ME) il 09/07/1957
domiciliata a Saltrio (VA), in via Clivio n. 18

c.f.: LNZ MRA 57L49 I283H

LENZO Silvio Calogero , nato a Sant'Angelo di Brolo (ME) il 05/03/1955
domiciliato a Saltrio (VA), in via Clivio n. 18

c.f.: LNZ SVC 55C05 I283E

LANZA S.R.L.
con sede a 'Viggiu' (VA), in via Roma n. 33

p.iva: 03218520124

Oggetto :

Riproduzione vietata senza preventiva autorizzazione

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. 2
NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI

Elaborato :

ALLEGATO 3
BOZZA DI CONVEZIONE

Tavola :

AL 3

Scala :

Archivio :

1501

Località :

COMUNE DI : Saltrio (VA)

INDIRIZZO : Via Clivio - Via Bellini s.n.c.

Identificativi catastali :

SEZIONE : - FOGLIO : 6

MAPPALI : 3354 - 3360 - 3369 - 3374 - 3708 - 3711
3385 - 3709 - 3707 - 3710 - 3705 - 3703
3371 - 3702 - 3700 - 3698 - 3696 - 3695
3697 - 3699 - 3701 - 3704 - 3706

Data :

Marzo 2015

Schema di Convenzione dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 2 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**".

* I Signori:

PARIS Cinzia, nata a Viadanica (BG) il 22/07/1964, C.F. PRS CNZ 64L62 L827G, domiciliata a Bisuschio (VA) via Machiavelli n. 22;

LENZO Maria, nata a Sant'Angelo di Brolo (ME) il 09/07/1957, C.F. LNZ MRA 57L49 I283H, domiciliata a Saltrio (VA), in via Clivio n. 18;

LENZO Silvio Calogero, nato a Sant'Angelo di Brolo (ME) il 05/03/1955, C.F. LNZ SVC 55C05 I283E, domiciliato a Saltrio (VA), in via Clivio n. 18;

BOTTONI Daniele, nato a Varese (VA) il 26/07/1978, c.f. BTT DNL 78L26 L682W, in qualità di legale rappresentante della società "LANZA S.R.L.", con sede a Viggju' (VA), in via Roma n. 33, p.iva 03218520124, domiciliato per la carica presso la sede 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 Signora PARIS Cinzia è proprietaria per 1.000/1.000, dei terreni identificati con i mappali numero:

- 3354, con una superficie catastale di 160,00 mq,
- 3360, con una superficie catastale di 1.840,00 mq,
- 3369, con una superficie catastale di 50,00 mq,

- 3374, con una superficie catastale di 630,00 mq,
- 3708, con una superficie catastale di 5,00 mq,
- 3711, con una superficie catastale di 1.657,00 mq,
- 3695, con una superficie catastale di 2,00 mq,
- 3697, con una superficie catastale di 810,00 mq,
- 3699, con una superficie catastale di 665,00 mq,
- 3701, con una superficie catastale di 1.665,00 mq,
- 3704, con una superficie catastale di 110,00 mq,
- 3706, con una superficie catastale di 1.350,00 mq;
- 2427, con una superficie catastale di 10,00 mq;
- 3349, con una superficie catastale di 220,00 mq;
- 3345, con una superficie catastale di 40,00 mq;

. che i Signori LENZO Maria e LENZO Silvio Calogero sono comproprietari in ragione di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni ciascuno, del terreno identificato con il mappale numero:

- 3385, con una superficie catastale di 3.620,00 mq;

. che la società "LANZA S.R.L." è proprietaria per 1.000/1.000, dei terreni identificati con i mappali numero:

- 3709, con una superficie catastale di 46,00 mq,
- 3707, con una superficie catastale di 45,00 mq,
- 3710, con una superficie catastale di 27,00 mq,
- 3705, con una superficie catastale di 150,00 mq,
- 3703, con una superficie catastale di 600,00 mq,
- 3371, con una superficie catastale di 10,00 mq,
- 3702, con una superficie catastale di 15,00 mq,
- 3700, con una superficie catastale di 340,00 mq,
- 3698, con una superficie catastale di 260,00 mq,
- 3696, con una superficie catastale di 18,00 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 i mappali numero 3354, 3360, 3369, 3374, 3708, 3711, 3695, 3697, 3699, 3701, 3704 e 3706, ricadono all'interno dell'Ambito di Trasformazione urbanistica n. 2 (ATU 2), di iniziativa privata, per una superficie reale pari a 8.688,94 mq;

. che il mappale numero 3385, ricade all'interno dell'Ambito di Trasformazione urbanistica n. 2 (ATU 2), di iniziativa privata, per una superficie reale pari a 2.739,32 mq;

. che i mappali numero 3709, 3707, 3710, 3705, 3703, 3371, 3702, 3700, 3698 e 3696, ricadono all'interno dell'Ambito di Trasformazione urbanistica n. 2 (ATU 2), di iniziativa privata, per una superficie reale pari a 1.500,09 mq;

. che la superficie reale complessiva dell'Ambito di Trasformazione urbanistica n. 2 (ATU 2), di iniziativa privata, risulta pari a 12.928,35 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 con la delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stato adottato l'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 2;

. 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 n.2 sulle aree di cui ai mappali numero 3354, 3360, 3369, 3374, 3708, 3711, 3385, 3709, 3707, 3710, 3705, 3703, 3371, 3702, 3700, 3698, 3696, 3695, 3697, 3699, 3701, 3704 e 3706, 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, e Tavole grafiche 4.1, 5, 6, 7.1, 7.2, 8, 9, 10.1 e 10.2 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

TAVOLA 4.1 PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE

TAVOLA 5 PROGETTO: PLANIMETRIA IMPIANTI TECNOLOGICI
PARTICOLARI CAMERETTA E BRAGA-SIFONE-ISPEZIONE

TAVOLA 6 PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE
SUPERFICIE ATU2-LOTTE DERIVATI-AREE IN CESSIONE

TAVOLA 7.1 PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE
SUPERFICIE LORDA DI PIANO URBANISTICA (Slp)

TAVOLA 7.2 PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE
SUPERFICIE LORDA DI PIANO URBANISTICA (Slp)

TAVOLA 8 PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE
SUPERFICIE COPERTA E SUPERFICIE SPAZI PER PARCHEGGIO

TAVOLA 9 PROGETTO: VERIFICHE URBANISTICHE
SUPERFICIE VERDE TRASPIRANTE

TAVOLA 10.1 STATO DI FATTO E PROGETTO:

SEZIONI AMBIENTALI X-X' , Y-Y' , K-K' e W-W'

TAVOLA 10.2 STATO DI FATTO E PROGETTO:

SEZIONI AMBIENTALI J-J' , S-S' e R-R'

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 A alla delibera Consiliare del Comune di Saltrio numero _____ del _____ Planimetria aree in cessione della superficie di 3.348,60 mq per l'allargamento della sede stradale lungo la via Bellini, con la realizzazione di una zona di parcheggio adeguata al contesto urbano e la realizzazione di una strada interna di collegamento, con relative aree verdi e spazi a parcheggio oltre all'area esterna all'Ambito di Trasformazione Urbanistica, di collegamento tra la via Clivio e l'ambito stesso, con superficie pari a 327,74 mq. La superficie delle aree totali previste in cessione risulta pertanto pari a 3.676,34 mq (Tremilaseicentoseptantasei/34).

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 le opere di urbanizzazione primaria, consistenti in:

- Allargamento della sede stradale lungo la via Bellini, con la realizzazione di una zona di parcheggio;

- Realizzazione di strada interna di collegamento, con relative aree verdi, spazi a parcheggio e sottoservizi;

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 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 carrabile, marciapiede, parcheggi e allargamento stradale 136.252,27 € (Centotrentaseimiladuecentocinquantadue/27 Euro);

B - Nuova condotta di fognatura 37.289,96 € (Trentasettemiladuecentoottantanove/96 Euro);

C - Allacciamento rete elettrica e telefonica 15.196,68 € (Quindicimilacentonovantasei/68 Euro);

D - Allacciamento rete idrica e gas-metano 6.597,68 € (Seimilacinquecentonovantasette/68 Euro);

E - Illuminazione pubblica 17.490,03 € (Dicisettemilaquattrocentonovanta/03 Euro);

F - Interventi sistemazione idraulica 23.550,40 € (Ventitremilacinquecentocinquanta/40 Euro);

TOTALE U1 236.377,02 € (Duecentotrentaseimilatrecentosettantasette/02 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: 1.613,74 mq x 3,00 m = 4.841,22 mc

Oneri di urbanizzazione primaria dovuti: 6,27 €/mc x 4.841,22 mc = **30.354,45 €**

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.

Prima o contestualmente alla stipula dell'atto di convenzione con il Comune di Saltrio, si provvederà alla sottoscrizione di atto notarile di "ridistribuzione di aree ai fini dell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica n. 2 in Comune di Saltrio", al fine della definizione dei singoli lotti previsti in progetto.

ARTICOLO 10

I Richiedenti si obbligano a tracciare a proprie cure e spese la strada, le area a parcheggio, le zone verdi, 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. L'allargamento stradale ed il parcheggio pubblico non resteranno di proprietà privata, ma verranno cedute al Comune e quindi assoggettate a pubblico transito.

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 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 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 118.188,51 € (Centodiciottomilacentoottantotto/51 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.