

## COMUNE DI SALTRIO (VA)

### SCHEMA DI CONVENZIONE

Da rendere esecutivo con atto pubblico, relativo all'Ambito di Progettazione Coordinata 1 (APC 1) di iniziativa privata, denominato:

"APC 1 VIA CASSI" sito a Saltrio (VA) compreso tra la via S.Maria Bertilla Boscardin e la via Monterosa.

Tra il Comune di Saltrio (VA) nella figura del Sindaco

....  
....  
....

e il Sig. Ravelli Marco c.f.: RVLMRC61M17C537M

Legale rappresentante della Società IMMOBILIARE PINETA s.r.l.,

con sede a Legnano (MI) via Della Vittoria 33 CAP 20025

iscritta alla C.C.I.A.A. di MILANO al n. 1977996

C.f.: e P.IVA: 07726730968

Per l'attuazione dell' AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA 1 VIA CASSI nel Comune di Saltrio (VA):

Obiettivi della progettazione

PREMESSO:

### **APC 1 - VIA CASSI - SCHEDA DI PIANO**

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	PARAMETRI SCHEDA DI PIANO	PARAMETRI PROGETTO	VERIFICA
SLP PREVISTA	2.971 MQ + 10% BOUNS = 3268,10 MQ	3259,23 MQ	3259,23 MQ < 3268,10 MQ
ABITANTI TEORICI	68,33	65,18	65,18 < 68,33
ALTEZZE	NON SPECIFICATA	H. MAX 15,80 m	VERIFICATO
DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	TUTTE TRANNE LA RESIDENZA E SERVIZIO ALLA PERSONA	RESIDENZA	VERIFICATO
REQUISITI QUALITATIVI DEGLI EDIFICI	EDIFICI DOVRANNO AVERE LE CARATTERISTICHE PREVISTE PER RAGGIUNGERE LA CLASSE A	EDIFICI IN CLASSE A	VERIFICATO
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE. ALLINEAMENTI, ORIENTAMENTI, PERCORSI	NUOVE COSTRUZIONI IN MODO DA RICEVERE IL MASSIMO APPORTO SOLARE	ORIENTAMENTO EDIFICIO TALE DA GARANTIRE IL MASSIMO APPORTO SOLARE	VERIFICATO
MQ DI CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	300 MQ DI PARCHEGGIO PUBBLICO	31 PARCHEGGI. TOTALE AREA A PARCHEGGIO 387,50 MQ	387.50 MQ > 300 MQ
MQ DI AREA, IN ALTERNATIVA TOTALE O PARZIALE DELLA CESSIONE, DA MONETIZZARE IN UNA SOMMA ECONOMICA COMMISURATA ALL'UTILITA' ECONOMICA CONSEGUITA PER L'EFFETTO DELLA MANCATA CESSIONE	770 MQ DI AREA	STRADA PUBBLICA :1338,88 MQ VERDE PUBBLICO: 413,94 MQ + + 149,48 MQ =563,42 MQ	1338,88 MQ > 1224,72 MQ
ALTRI ACCORDI DA CONVENIRE TRA I CONTRAENTI	REALIZZAZIONE DEL POTENZIAMENTO DELLA VIABILITA' D'ACCESSO	POTENZIAMENTO DELLA VIABILITA' D'ACCESSO	VERIFICATO

- Che la Società IMMOBILIARE PINETA s.r.l.codice fiscale/,partita iva 07726730968, è proprietaria dei seguenti mappali:

Mappale	Qualità	Classe	Superficie catastale (mq)	Superficie in PL (mq)
179	seminativo	4	9840	9840
175	Bosco ceduo	2	100	100
176	Seminativo	4	1780	1780
178	Bosco ceduo	2	475	475
Totale superfici			12.195	12.195

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

- Che le aree sopra indicate, evidenziate nella planimetria del progetto allegato al presente atto, sono comprese nell'Ambito di Progettazione Coordinata (APC 1) di iniziativa privata, denominato " APC 1 VIA CASSI "

- Che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto è stato predisposto a firma dei tecnici Arch. Anna Lazzarini nata a Milano il 18-02-1973, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano con il n° 11617 con studio in Legnano (MI) in C.so Italia 43 , p.iva: 12897490152 e Arch. Marco Macioce, nato a Legnano il 28-01-1965, iscritto all'ordine degli Architetti di Milano con il n°8606, con studio a Cerro Maggiore (MI) in via Roma 20 ,p.iva: 10939480157 .

- Che il Richiedente dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

- 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

L'anno 2012 il giorno .....del mese di ..... avanti a me Notaio.....  
tra il Sig. ....nella sua qualità di ..... pro-tempore del Comune di Saltrio (VA)  
ed i signori:

e il Sig.Ravelli Marco c.f.: RVLARC61M17C537M, Legale rappresentante della Società IMMOBILIARE PINETA s.r.l.,

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo sin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il Richiedente;

PREMESSA:

In base all'art. 17 titolo II del Piano delle Regole, il Richiedente si avvale di un incremento volumetrico pari al 10 % così suddiviso :

5% per la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento.

5 % per la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

Pertanto la capacità edificatoria totale risulta essere pari a 3.268,10 mq di cui 2.971 mq come superficie di Scheda d'Ambito APC 1 via Cassi + il 10 %. Il progetto prevede la realizzazione di 3.259,23 mq.

Quindi , come evidenziato nell'art.3 gli abitanti teorici insediabili passano da 59 (scheda d'ambito ) a 65,18.

La volumetria aggiuntiva, di cui al sopramenzionato art. 17, potrà essere utilizzata nella progettazione degli edifici, solamente dopo la verifica dell'ufficio tecnico comunale che si siano attuate le condizioni previste per tale incremento volumetrico.

### ARTICOLO 1

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione;

### ARTICOLO 2

L'attuazione dell' Ambito di Progettazione Coordinata (APC 1) sito in Comune di Saltrio (VA), compreso nel Piano del Governo del Territorio, adottato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 28/10/2011 avverrà in conformità alle norme della presente Convenzione. Allegati n. 1, 2, 3, 4, 5,6,7 che fanno parte integrante e sostanziale del presente Atto, qui di seguito elencati:

All. 1 - Relazione Paesaggistica

All. 2 - Relazione tecnica

All. 4 - Computo metrico Opere Urbanizzazione

All. 5 - Rettifica dei Confini

Tav. 01 Inquadramento territoriale con evidenziazione della zona oggetto d'intervento

Tav. 1B Inquadramento territoriale

Tav. 2A Planimetria generale Stato di Fatto – Rilievo topografico e curve di livello.

Tav. 2B Planimetria generale Stato di Fatto – Rilievo topografico.

Tav. 2C Planimetria generale Stato di Fatto – Rilievo d'insieme Sezioni globali esistenti

Tav. 03 Rilievo Fotografico

Tav. 3B Rilievo Fotografico contesto

Tav. 4A Planimetria generale Progetto - Verifiche urbanistiche - Cessioni area

Tav. 4B Planimetria generale Progetto - Verifiche urbanistiche

Tav. 4C Planimetria generale Progetto - Planimetria di riferimento e Schema di lettura

Tav. 4D Planimetria generale Progetto - Coperture  
Tav. 4E Planimetria generale Progetto – Urbanizzazioni  
Tav. 4F Planimetria generale Progetto – Ortofoto con inserimento progetto  
Tav. 5A Sezioni ambientali Progetto  
Tav. 5B Sezioni ambientali Progetto  
Tav. 5C Sezioni ambientali Progetto  
Tav. 5D Sezioni ambientali Progetto  
Tav. 5E Sezioni ambientali Progetto  
Tav. 6A Palazzina A Progetto - Piante  
Tav. 6B Palazzina A Progetto – Prospetti e Sezioni – materiali utilizzati  
Tav. 6C Palazzina B Progetto - Piante  
Tav. 6D Palazzina B Progetto – Prospetti e Sezioni – materiali utilizzati  
Tav. 6E Palazzina C Progetto - Piante  
Tav. 6F Palazzina C Progetto – Prospetti e Sezioni – materiali utilizzati  
Tav. 6G Villette Progetto - Piante  
Tav. 6H Villette Progetto – Prospetti e Sezioni – materiali utilizzati  
Tav. 07 Rappresentazione fotografica Progetto – Rendering  
Tav. 08 Fotomontaggio con inserimento del progetto nel contesto paesaggistico  
Tav. 09 Documentazione fotografica da punti di importanza paesaggistica verso l’oggetto d’intervento  
Tav. 10 Panoramica generale dall’area oggetto di intervento ai luoghi di importanza paesaggistica

### ARTICOLO 3

Il Richiedente , in relazione al disposto dell’art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Saltrio (VA) le aree necessarie per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, aree ben individuabili nella legenda della Tavola 4A con differenti retini colorati.

AREE DA CEDERE: volume da edificare 9.777,69 mc /150 =65,18 abitanti teorici.

$$65,18 \text{ abitanti teorici} \times 18 \text{ mq} = 1.173,24 \text{ mq area da cedere}$$

Il richiedente cede mq 1.338,88 a sede stradale, superficie superiore a mq 1.173,24 non dovendo quindi monetizzare nulla.

- Superficie di 375 Mq per parcheggio pubblico per un totale di 31 posti auto (387,50 mq parcheggi in progetto) (300 mq parcheggi richiesti scheda APC1)
- Superficie di mq 1.338,88 a sede stradale per migliorare e implementare la viabilità di quartiere.
- Superficie di mq 568 area a verde terrazzata raggiungibile dalle due strade interne al lotto (quota relativa strada 1 + 0.00m - quota relativa strada 2 + 5.00m), fruibile sia dal complesso edilizio di nuova edificazione sia da quelli limitrofi esistenti.

Detta cessione avverrà previa richiesta scritta del Comune competente entro il 31/12/2022.

#### ARTICOLO 4

Il Richiedente, 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 obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare direttamente gli allacciamenti e le opere di urbanizzazione primaria, consistenti in:

- Strada di APC
- Condotta di fognatura acque come indicato nella tavola Tav. 4E
- Rete telefonica
- Rete idrica
- Rete distribuzione GAS-METANO
- Illuminazione pubblica strada

#### ARTICOLO 5

Il Richiedente ai sensi dell'art. 22 L.R. n. 51 del 15/04/1975 e con le modalità previste dall'art. 12 della L.R. 5/15/77 n. 60 e successive modificazione ed integrazioni, si obbliga per se e per i suoi aventi causa, a cedere, entro la fine della realizzazione dell'intero comparto edilizio e dunque entro e non oltre il 31 dicembre 2022, le aree necessarie al soddisfacimento degli "standard urbanistici". (area a verde, area a parcheggio, porzione di strada urbana evidenziato nella Tav. 4A)

#### ARTICOLO 6

Il Richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria (Tav. 4A) sulle aree da cedere all'Amministrazione Comunale come indicato all'art. 5 consistenti in:

- Formazione di parcheggio ad uso pubblico, realizzato con masselli autobloccanti
- Formazione di aree a verde pubblico
- Le opere di urbanizzazione secondaria (Tav. 4A) verranno realizzate a cura del Richiedente entro tre (3) anni dal rilascio dell' ultimo Permesso di Costruire.

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

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 dovranno essere completate a cura del Richiedente, nei termini stabiliti dal Comune di Saltrio (VA), in relazione allo sviluppo edilizio dell'APC 1 e comunque entro e non oltre il 31/12/2022, e comunque in modo da assicurare i servizi necessari ai fabbricati oggetto delle concessioni di edificare nel APC 1.

A tale scopo, il Richiedente presenterà progetto esecutivo per ottenere la preventiva approvazione. Il Comune a mezzo del proprio Ufficio Tecnico, eserciterà la vigilanza durante il corso dei lavori.

#### ARTICOLO 8

Verificandosi l'attuazione del APC 1 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 del Permesso di Costruire 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 regolamento edilizio comunale e del PGT. per la zona in questione.

#### ARTICOLO 9

Tutte le spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 4 computate e stimate nell'allegato Computo Metrico Estimativo (ALL. N.4 ) 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:

<b>TOTALE OPERE DI FOGNATURA</b>	<b>€29.056,00</b>
<b>TOTALE OPERE DI MANTO STARADALE</b>	<b>€26.578,42</b>
<b>TOTALE OPERE PARCHEGGI</b>	<b>€28.636,52</b>
<b>TOTALE ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>	<b>€14.000,00</b>
<b>TOTALE RETE ELETTRICA</b>	<b>€7.000,00</b>
<b>TOTALE RETE METANO GAS</b>	<b>€7.500,00</b>
<b>TOTALE RETE ACQUA</b>	<b>€3.500,00</b>
<b>TOTALE RETE TELEFONICA</b>	<b>€2.000,00</b>

<b>TOTALE</b>	<b>€118.270,94</b>
---------------	--------------------

Oneri di urbanizzazione primaria, di cui alla delibera del Consiglio Comunale del ..... n. ..., approvata dal Co.Re.Co. di Varese il ..... Atto n. ....

€/Mc 6,27 x 9.777,69 Mc = 61.306,11 €

Risulta evidente il maggiore importo delle opere di urbanizzazione primaria che il Lottizzante andrà a realizzare.

#### ARTICOLO 10

Tutte le spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 6 contabilizzate nel Computo Metrico Estimativo (ALL. N.4) saranno conteggiate a totale scorporo degli oneri che si dovrebbero versare all'Amministrazione Comunale, come meglio indicato qui appresso:

Spese per le opere da realizzare

<b>TOTALE REALIZZAZIONE VERDE</b>	<b>€72.286,40</b>
-----------------------------------	-------------------

<b>TOTALE</b>	<b>€72.286,40</b>
---------------	-------------------

Oneri di urbanizzazione secondaria come da delibera Comunale n. .... data ..... approvata dal Co.Re.Co. di Varese il ..... al n. ....  
€/Mc 8,13 x 9.777,69Mc = 79.492,61 €

Risulta evidente il minore importo delle opere di urbanizzazione secondaria che il Lottizzante andrà a realizzare, con conseguente versamento della differenza al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire.

#### ARTICOLO 11

La cessione delle aree indicate avverrà ai sensi della Legge Regionale n. 60 del 05/12/77 art. 12 entro e non oltre il 31 dicembre 2022 dalla stipula notarile della presente Convenzione, dopo il compimento della procedura di approvazione prevista dalla L.R. n. 12/2005, art. 14 .

#### ARTICOLO 12

Il Richiedente si obbliga 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 e secondaria con le apposizioni, di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme dell' APC 1 con gli opportuni riferimenti.

La strada dell'APC 1 non resterà di proprietà privata, ma verrà ceduta al Comune e quindi assoggettata a servitù di pubblico transito.

#### ARTICOLO 13

Il Richiedente si impegna 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.

Il Richiedente si impegna 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'APC 1 si sviluppi secondo l'impostazione urbanistica e tipologia di progetto.

Il richiedente è autorizzato a prevedere la possibilità di aprire sui fronti distanti 6 m del lotto villette a schiera delle finestre in deroga a quanto stabilito dal C.C..

#### ARTICOLO 14

Resta stabilito che l'Amministrazione Comunale non rilascerà alcun certificato di collaudo finale, se non quando sia stato adempiuto agli obblighi assunti con la presente Convenzione da parte del Richiedente.

#### ARTICOLO 15

Qualora il Richiedente proceda ad alienare delle aree comprese nel l'APC 1 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, il Richiedente ed i loro successori ed aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune anche 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) in data .....e trascritta nei R.R. I/I/ il ..... accettando i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente si impegna 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 16

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Richiedente ed a cura e spese del 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 (3) mesi.

#### ARTICOLO 17

Le spese tecniche del presente progetto del'APC 1 sono a totale carico del Richiedente.

#### ARTICOLO 18

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione saranno a totale carico del Richiedente. 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 19

Si conviene con la presente convenzione che le spese relative all'APC 1 ,quelle di urbanizzazione ecc... saranno a carico del Richiedente o agli eventuali aventi causa.



## ARTICOLO 20

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 21

Il Richiedente, in relazione al disposto del paragrafo n. 4, 5° comma dell'art. 8 della Legge 06/08/67 n. 765, ha costituito presso la tesoreria Comunale una cauzione di ..... € pari al 50% circa del costo complessivo delle opere da realizzare, a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto dell'APC 1.

## ARTICOLO 22

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/compagnia assicurativa si impegna fin d'ora a versare l'importo della cauzione a semplice richiesta dell'amministrazione 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 23

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

IL COMUNE DI SALTRIO

IL RICHIEDENTE

L'UFFICIO ROGANTE