

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO
RESIDENZIALE OGGETTO DI PDC CONVENZIONATO SITO IN
VICOLUNGO VIA MARCONI snc

L'anno 2023 (duemilaventitre) il giorno (.....) del mese di
..... in Vicolungo (NO) innanzi a me in qualità di, sono
presenti i Signori:

-Arch., nato a il giorno, domiciliato per la carica presso
la sede municipale, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua
qualità di Responsabile del Settore Urbanistica, in nome e per conto del
"Comune di Vicolungo (NO).", con sede in Piazza Mazzini, 2 C.F.
00437100035 a quanto infra autorizzato in forza di Delibera della G.C.
n°..... del che, in copia conforme all'originale, si allega al
presente atto sotto la lettera

-, nato a il giorno,
residente a, di cittadinanza italiana,
C.F. in qualità di Amministratore Unico della società
DUE ERRE Srl con sede in Crevoladossola (VB), Via Cesconi, 5

Premesso che

- La società DUE ERRE Srl è proprietaria del terreno sito in Comune di
Vicolungo (NO), in Via Marconi Snc, della superficie catastale complessiva
di 3.440,00 (tremilaquattrocentoquaranta/00) metri quadrati.

Il tutto risulta attualmente censito nel Catasto Terreni di detto Comune, al
foglio . 8 map 394:

- FRUTTETO, classe U, Consistenza 3440, R.D. Euro 42,62, R.A. Euro
32,87;

Confini in unico corpo, partendo da nord e proseguendo in senso orario: nord mappale 17; ovest mappali 17,328,330 ; sud Via Marconi; est mappale 393 salvo errore e come meglio in fatto.

A miglior identificazione di quanto oggetto della presente scrittura, le Parti fanno riferimento all'estratto di mappa contenuto nella "tavola" che, sottoscritto dai Componenti e da me Segretario, si allega al presente atto sotto la lettera

Tale terreno è individuato nella tavola degli elaborati tecnici di progetto meglio precisati nel seguito, per complessivi mq. catastali 3.440,00;

- le suddette aree risultano comprese tra le " Aree residenziali soggette a S.U.E. (zona omogenea B)" di cui all'art. 26 del vigente PRG foglio. mapp.
- Sul lotto è già stato presentato uno Piano Esecutivo Convenzionato approvato dal Consiglio Comunale con delibera 21/2006 del 15/12/2006;
- Come previsto dalla legge regionale 7/2022 che all'art 38 comma 3 bis prevede " Nel caso sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 28 bis del Dpr. 380/2001, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale; la relativa convenzione ha i contenuti di cui al comma 1 ed è approvata ai sensi del quinto comma dell'articolo 43."
- per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto, predisposto a firma dell'arch., è stato esaminato favorevolmente dal Responsabile del Procedimento in data
- sul progetto di PdC Convenzionato si è espressa favorevolmente la Giunta Comunale, come da Parere emesso nella seduta del

- Il signor , in qualità di Amministratore Unico della società DUE ERRE Srl proprietaria del terreno in oggetto, residente in, Via cesconi, 5 a Crevoladossola, 5 ha dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e gli obblighi contenuti nella presente convenzione che gli competono in qualità di “Proponente” dell’intervento.

Tutto ciò premesso

da ritenersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i Comparenti, a reciproca accettazione convengono e stipulano quanto segue:

- con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune ma in modo fin da ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il Proponente;
- Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

Art. 1 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il Permesso di Costruire Convenzionato ha per oggetto l’utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno di cui in premessa sito nel Comune di Vicolungo (NO) e descritto nelle tavole di progetto, secondo le modalità previste dal vigente PRGC.

Il Permesso di Costruire Convenzionato prevede l’utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno predetto secondo la seguente destinazione:

- A) Aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale mq 2.676,47;
- B) Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o d’uso pubblico : a servizio della mobilità (parcheggi) mq 110,00;
- C) Aree per la viabilità mq 653,53;

Nell’area di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di 6 edifici

residenziali per complessivi mc.

E' facoltà esclusiva del Soggetto Proponente e/o dei suoi aventi causa utilizzare la residua potenzialità edificatoria dell'area in oggetto anche in maniera differita e pertanto in tempi diversi. Le caratteristiche plani volumetriche degli edifici sono quelle contenute nelle tavole di progetto allegate all'istanza di PdC Convenzionato relativo alla pratica edilizia n. pratica SUE dele potranno essere eventualmente modificate, anche in fase successiva al completamento degli edifici di cui alla citata istanza di PdC Convenzionato, sempre in conformità ai contenuti del PRGC vigente.

Art. 2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 5 della legge 28.1.1977, n. 10. Ai sensi dell'art. 11 della stessa Legge 10/77 e della normativa comunale vigente il costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al Permesso di Costruire Convenzionato., pari a € , può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'eventuale quota residua a pareggio degli oneri di urbanizzazione, verrà corrisposta all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o dichiarazione di inizio attività, con importo adeguato in base agli aggiornamenti avvenuti degli oneri unitari, stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio dei permessi medesimi.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente dai proponente ecceda l'onere determinato o valutato dagli uffici comunali al proponente stesso ed agli aventi diritto, verranno scomputati dall'importo richiesto dal PRGC come monetizzazione standard.

Art. 3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto dell'art. 45 n. 2 della Legge Regionale n. 56/77 e del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6/08/1967 n. 765 si obbliga, per sé e per gli aventi diritto, a qualsiasi titolo, ad assumersi l'onere di Urbanizzazione Secondaria .

L'ammontare della quota pari ad euroè stato determinato in conformità a quanto disposto dalla Giunta Comunale con atto n.in data

Detto importo sarà versato contestualmente al rilascio del PdC Convenzionato in base alla tariffa in vigore al momento del rilascio.

Art. 4 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto dell'art. 6 della Legge 10 del 28/01/1977 e dell'art. 52 della L.R. n. 56/1977 si obbliga, per sé e per gli aventi diritto, a qualsiasi titolo, ad assumersi l'onere del Contributo del Costo di Costruzione relativamente alla destinazione residenziale.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso medesimo.

Art. 5 - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 2, della Legge Regionale n. 56/77 si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi l'onere della costruzione di tutte le opere di

urbanizzazione di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77.

Per l'esecuzione di dette opere di urbanizzazione é stato presentato il progetto esecutivo, a mente degli artt. 45 e 48 della L.R. n. 56/77, a firma dell'arch., ai cui dettami il proponente dovrà sottostare; il progetto é stato esaminato e approvato in data con Determina Dirigenziale n.....; il costo delle opere, valutato con computo metrico estimativo effettuato dai proponente e verificato dal Servizio Lavori Pubblici, é stabilito in €. e non potrà essere aggiornato o modificato.

Di dette opere non é ammessa la realizzazione parziale o per lotti.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati; il loro collaudo è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico all'uopo delegato.

Il proponente si obbliga a tracciare a propria cura e spese, la strada e quanto altro attiene al Piano stesso relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il trasferimento al Comune di Vicolungo delle opere verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dalla loro ultimazione definitiva, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e impianti.

Con la consegna delle opere verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'Amministrazione Comunale sarà libera, una volta acquisite le opere di urbanizzazione realizzate a carico dei concessionari, di modificarne a suo piacimento sia la destinazione che l'assetto.

Art. 6 - CARATTERISTICHE TECNICHE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto allegato al Permesso di Costruire Convenzionato ed agli specifici progetti definitivi-esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune, redatti secondo i seguenti criteri tecnici:

A) Sistema viario veicolare e pedonale

1-Carreggiata stradale di nuova formazione eseguita con:

- opere di sbancamento dello strato coltivo ed innalzamento e rimodulazione dell'asse stradale con riporto di materiale inerte alla quota di piattaforma stradale;
- area a parcheggio con pavimentazione in tout-venant e superiore tappeto d'usura in asfalto;

B) Impianto fognario per acque meteoriche e acque nere eseguito con:

- realizzazione di condotta del diametro interno di cm. 20 in tubi di PVC pesante con innesto nel collettore di Via Marconi;

C) Impianto di pubblica illuminazione eseguito con:

- alimentazione in cavo interrato entro tubazione corrugata e rete di messa a terra, lampioni stradali da mt. 4,50 con proiettore testa palo, plinti e pozzetti in cls.

ART. 7 - CESSIONE AREA STRADA DI NUOVA COSTRUZIONE.

Il proponente, per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, si impegna a frazionare e successivamente a cedere ovvero assoggettare all'uso pubblico del Comune di Vicolungo (NO) a titolo gratuito una porzione di area destinata a viabilità pubblica di strada di nuova costruzione, pari a circa mq.; si precisa che il valore attribuito alle aree in cessione gratuita è pari a €/mq.....

Detta area risulta censita nel Catasto Terreni al foglio..... map

Con riferimento al disposto dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 T.U. In materia edilizia, si consegna certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di in data..... che si allega al presente atto sotto la lettera ... e si dichiara fin d'oggi che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici concernenti quanto oggetto del presente atto.

Art. 8 - GARANZIE FINANZIARIE

Il Proponente che realizza direttamente le opere pubbliche, in relazione al disposto dell'art. 45 punto 2) della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni ed integrazioni, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte, consegna al Comune fidejussione assicurativa/bancaria, a prima richiesta, della compagnia n. di €= (diconsi) pari al costo stimato di

dette opere; costo valutato sulla scorta del computo metrico estimativo allegato al progetto, con parere di congruità espresso dai competenti uffici comunali ed accettato dal Proponente.

L'importo di tale garanzia, che viene prestata a tempo indeterminato e che non prevede a carico del Comune nessun particolare onere se non quello di attestare l'inadempienza che rende necessaria l'escussione del garante, potrà con formale preventivo consenso espresso dal Comune essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute, sempre che l'importo delle somme relative alle obbligazioni ancora da adempiere, valutato all'attualità, risulti garantito.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione il proponente autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovesse fare.

Art. 9 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere pubbliche di cui all'art. 6 e 7, in sostituzione del Proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a 3 (tre) mesi, salvo in ogni caso il diritto di risarcimento del danno.

Art. 10 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte dal Proponente, per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo, i quali, anche se a titolo particolare, saranno solidalmente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento di tutte le obbligazioni di cui trattasi.

In caso di vendita degli immobili il Proponente si impegna a rendere noto all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 10 giorni dall'atto di trasferimento. Negli atti di trasferimento degli immobili devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e di impegnarsi ad adempiere a tutte le prescrizioni in essa contenute.

Sarà in ogni caso facoltà del Proponente mantenere in capo a sé tutti gli obblighi di cui alla presente Convenzione, o parte di essi, in funzione di accordi specifici con eventuali acquirenti. In tal caso a seguito della stipula dell'atto di vendita, il Proponente e l'acquirente faranno pervenire comunicazione scritta alla PP.AA. in cui espongono la ripartizione dei relativi obblighi inerenti la presente Convenzione.

Art. 11 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità di 10 anni a far data dalla sua stipula.

Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti a saturazione della completa potenzialità

edificatoria dell'area, potranno essere realizzati anche successivamente a condizione che tutte le opere di urbanizzazione primaria previste siano state ultimate e favorevolmente collaudate e che il progetto sia conforme al PRG vigente e a tutte le disposizioni al tempo vigenti in materia.

Art. 12 – AGIBILITÀ EDIFICI RESIDENZIALI

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il proponente che il Comune non procederà al rilascio dei certificati di agibilità parziali e/o totali dei singoli edifici a norma degli art. 24 e 25 del D.P.R.380/01, se non saranno ultimate le opere suddette nei termini stabiliti. Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura e alla rete elettrica, del gas e telefonica, anche se non ancora trasferite alla gestione comunale.

Art. 13 – SPESE

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione nonché quelle ad esse connesse sono a carico del soggetto Proponente che si riserva di chiedere sin da ora tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 14 – RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Il Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari con esonero

del sig. Dirigente dell’Agenzia delle Entrate competente da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 15 – RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

Io Notaio ho omesso la lettura di quanto allegato per esonero delle parti.

Il costo complessivo del presente atto è a totale carico del Soggetto Proponente, nei confronti del quale verrà rilasciata corrispondente fattura nei termini di legge.

B) CESSIONE GRATUITA DI AREA (*eventuale*)

In esecuzione di quanto previsto all’art. 7 della convenzione urbanistica di cui al presente atto si stipula e si conviene quanto segue.

PERSONE E CONSENSO – Il , in qualità di Amministratore Unico della società DUE ERRE Srl cede senza corrispettivo quanto in appresso indicato al Comune di Vicolungo (NO) , per il quale accetta l’intervenuto suo rappresentante.

OGGETTO – La cessione concerne la piena ed esclusiva proprietà dell’area sita nel Comune di Vicolungo (NO) e riportata nel NCT ai seguenti:

foglio . mappale . - cat. classe R.D. R.A.
superficie mq. . (.....) di cui alle seguenti coerenze: a nord mappale, a est mappale, a sud mappale, a ovest mappale

POSSESSO E ONERI - La suddetta cessione gratuita e il conseguente trasferimento della proprietà avvengono immediatamente, contestualmente alla stipula della presente convenzione.

PROVENIENZE: Il proponente dichiara di essere proprietario dei terreni ora ceduti e che gli stessi gli pervennero in forza dei seguenti titoli: mappale . con atto pubblico a rogito del dott., notaio in, Rep. – Racc. in data Dante causa i sigg.

REGISTRO - Dichiarano le parti che il valore dell'area oggetto di cessione gratuita è di € e che la cessione a favore del Comune avviene per l'esecuzione di opera pubblica, con le conseguenti esenzioni ed agevolazioni.

Il Signor Roberto Romeo , in qualità di Amministratore Unico della società DUE ERRE Srl dichiara che la cessione della predetta area non avviene per spirito di liberalità ma in esecuzione di un obbligo derivante dalla presente convenzione urbanistica.

C - DISPOSIZIONI FINALI

SPESE - Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a completo carico del sig.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 del D.L. 223/2006 le parti dichiarano che non si sono avvalse di intermediazione immobiliare.

RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE - Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza del presente atto, nei registri immobiliari.

TRASCRIZIONE - L'atto si trascriverà a Novara con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere ogni ipoteca.

E richiesto io ho ricevuto quest'atto da me pubblicato

mediante lettura fattane alle parti che, a mia richiesta, l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà e che rinunciano, altresì, alla lettura degli atti in esso citati per averne già prima d'ora presa conoscenza.

Letto, confermato e sottoscritto

Il proponente: Sig.

Il Responsabile del Settore Urbanistica (Arch.)