

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Committenti : OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Progettisti : OMISSIS
: OMISSIS

Ubicazione : **via Barcellini**

Tipo di edifici : **residenziali**

Tipologia lavori : **nuove costruzioni**

Data : **maggio 2023**

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il giorno (.....), in, nel mio ufficio
..... n. ,

innanzi a me

dottorcon studio ina
.....,

sono comparsi i Signori:

-, nato/a a il giorno, il/la quale dichiara di intervenire e di agire nel presente atto non in proprio bensì esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse di
- **Comune di Borgomanero**, corrente in Borgomanero al corso Cavour n. 16, ove la predetta per la carica domicilia, ente pubblico territoriale, codice fiscale n. 82001370038, che legalmente rappresenta nella sua qualità di Dirigente della Divisione Urbanistica Edilizia Pubblica ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, giusta i poteri conferitile con decreto sindacale n. 11 del 30 agosto 2017;

I medesimi, della cui identità personale, qualifica e poteri io sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, con il quale dichiarano e convengono quanto segue.

Premettono le parti:

- che il Comune di Borgomanero è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con modificazioni ex officio con Deliberazione della Giunta Regionale 21 dicembre 2015, n. 70-2680, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 52 del 31 dicembre 2015;

- che il P.R.G.C. vigente classifica l'area oggetto della presente convenzione come "aree residenziali consolidate – completamento urbanistico", di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e che l'intervento è assoggettato alla formazione preliminare di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);
- che il OMISSIS è proprietario del terreno sito in Comune di Borgomanero, censito al foglio n. 20 mappale n. 975 qualità semin. arbor., classe 2, mq 622, R.D. 4,82, R.A 4,66 ed al foglio 20 mappale n.977, qualità semin. arbor., classe 2, mq 312, R.D. 2,42, R.A. 2,34, provenienza atto del 13/10/2021 notaio Errico Alfani, con sede a Borgomanero, Repertorio n. 141061, registrato in data 28/10/2021 n.15185
- che OMISSIS sono proprietari del terreno sito in Comune di Borgomanero, censito al foglio n. 20 mappale n. 974 qualità semin. arbor., classe 2, superficie 1.898 mq, R.D. euro 14,70, R.A. euro 14,21 e al foglio n. 20 mappale n. 976 qualità semin. arbor., classe 2, superficie 1.168 mq, R.D. euro 9,05, R.A. euro 8,75; provenienza: *Atto del 16/12/2021 Pubblico ufficiale CERVIA MARIA Sede VERBANIA (VB) Repertorio n. 23856 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15489.1/2021 Reparto PI di NOVARA in atti dal 17/12/2021;*
- che le aree distinte al N.C.T. al foglio n° 20 Mappali n° 975 - 977, nel vigente P.R.G.C. risultano classificate in parte come Area normativa Residenza Consolidata di cui all'art. 21 comma 9 ed in parte come "Viabilità e fasce di rispetto" - art 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Borgomanero approvato con delibera di Giunta Regionale, n. 70-2680 in data 21 dicembre 2015
- che le aree distinte al N.C.T. al foglio n° 20 Mappali n° 974 - 976, nel vigente P.R.G.C. risultano classificate in parte come Area normativa Residenza Consolidata di cui agli art. 21 comma 9 ed in parte come area normativa attività agraria - Art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Borgomanero approvato con delibera di Giunta Regionale n. 70-2680 in data 21 dicembre 2015

- che i proponenti, in allegato all'apposita istanza presentata al Protocollo Generale del Comune in data con n. e rubricata quale pratica N., hanno formulato la richiesta di approvazione del P.E.C. oggetto del presente atto ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/1977, per l'utilizzazione delle aree di proprietà site nel Comune di Borgomanero ed identificate al Catasto Terreni al foglio n. 20 mappali n. 974, 975, 976, 977 per una superficie catastale di mq 4.000,00, con la destinazione prevista in P.R.G.C. già coerente con lo stato dei luoghi;
- che con successive comunicazioni, ultima della quale in data prot. n., è pervenuta la documentazione necessaria per la definizione del procedimento;
- che il P.E.C. si compone dei seguenti elaborati:
 - Relazione illustrativa,
 - Tav. 01 - Elaborato planimetrico e inquadramento urbanistico
 - Tav. 02 - Elaborato tecnico di messa in sicurezza di fosso
- che il P.E.C. è stato esaminato con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del giorno
- che il Dirigente della Divisione Tecnica, decideva in data l'accoglimento del progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione;
- che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente in merito sia al deposito sia alla pubblicazione, avvenuta dal giorno al giorno, all'Albo Pretorio del Comune, sia alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazione e proposte nel periodo dal giornoal giorno
- che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni né proposte presso il Comune; / - che nei termini previsti sono stati presentati n. osservazioni e/o proposte alle quali si è controdedotto con deliberazione n. del
- che appare necessario, da parte del Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i proponenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente P.E.C. ed in ordine ai tempi ed alle modalità

di attuazione del medesimo; quanto sopra premesso, a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue.

1 . Generalità.

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

2 . Elaborati.

L'attuazione del progetto di piano esecutivo, da realizzare sui terreni siti in Comune di Borgomanero distinti al Catasto Terreni, foglio 20, mappali. 974, 975, 976, 977, descritto negli elaborati di progetto, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. del, avverrà in conformità delle norme di cui agli artt. 4, 16, 21, delle N.T.A. del PRGC del Comune di Borgomanero, delle norme della presente convenzione nonché secondo gli elaborati del Piano esecutivo stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

Relazione illustrativa,

Tav. 01 - Elaborato planimetrico e inquadramento urbanistico

Tav. 02 - Elaborato tecnico di messa in sicurezza di fosso

3 . Oggetto del PEC.

Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica dei terreni siti in Comune di Borgomanero distinti al Catasto Terreni, foglio 20, mappali 974, 975, 976, 977, della superficie catastale complessiva di mq 4.000,00 di cui mq 2.069,56 ricadenti in area residenziali consolidate – completamento urbanistico di cui all'art. 21, delle Norme Tecniche di Attuazione, del P.R.G.C. del Comune di Borgomanero, approvato con Delibera Giunta Regionale n° 70-2680 del 21/12/2015;

4 . Utilizzazione urbanistica.

Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni:

- 1) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale mq 2.069,56
- 2) area destinata all'ampliamento stradale di mq 29,23.

Le destinazioni d'uso anzidette di cui alla lettera 1) non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine se non dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni medesime consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico dei proponenti e/o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, mediante atto unilaterale del Comune e secondo la stima effettuata dagli Uffici Comunali. Le modalità di utilizzazione e di attuazione delle aree di cui alla lettera B sono definite nella presente convenzione da successivi articoli.

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, realizzati dai proponenti, dovranno essere predisposti secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e le prescrizioni della legislazione vigente di settore.

L'Amministrazione Comunale verifica, in sede di rilascio dei titoli edilizi, il coordinamento degli interventi in modo da garantire omogeneità di tipologia e di materiali, nonché assicurare il rispetto dell'unitarietà della soluzione urbanistica del presente Piano Esecutivo Convenzionato e la realizzazione coordinata degli interventi infrastrutturali.

I proponenti si impegnano a cedere l'area per l'ampliamento viario per una superficie di mq 29,23 individuate nella tav. 01., libere da persone o da cose, da liti pendenti e da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste.

Fino alla formale cessione delle aree resta a carico dei proponenti e/o dei loro successori od aventi causa ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

5 . Utilizzazione edilizia.

Nelle aree di cui alla lettera 1) del precedente art. 4 è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

- sul Lotto A, la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale unifamiliare, per una SUL complessiva di mq 109,30 e con Superficie Coperta massima di mq 361,91;
- sul Lotto B, la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale unifamiliare, per una SUL complessiva di mq 140,70 e con Superficie Coperta massima di mq 465,92;

Nelle aree di cui alla lettera 1) è prevista quindi la realizzazione di fabbricati residenziali per una SUL complessiva di mq 250,00 massimi totali e con Superficie

Coperta di complessivi mq 827,83 massimi totali, per un numero di abitanti virtuali insediabili di sette, come meglio rappresentati nella tabella allegata alla relazione.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria di pertinenza, è indicata nella tavola n. 01. I progetti degli edifici hanno titolo meramente documentario rispetto al prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno dettagliatamente precisati negli atti tecnici a corredo delle domande di titolo edilizio.

Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità delle aree fondiarie e la loro superficie.

La sagoma degli edifici definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei singoli titoli edilizi, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C..

Qualora i progetti esecutivi degli edifici dovessero prevedere delle varianti di volume, di superficie, di posizione dei fabbricati rispetto a quanto indicato nel presente piano, pur sempre nel rispetto dei parametri fissati dal P.R.G.C. e benché non costituisca variante al presente piano esecutivo, si prevede l'aggiornamento dei conteggi sopra esposti negli atti tecnici a corredo delle domande di titolo edilizio.

I proponenti si impegnano, anche per i propri aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per le finalità previste.

6 . Oneri per opere di urbanizzazione primaria.

Fermo il principio di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, di cui alla L.10/1977 ed al D.P.R. 380/2001, ed in considerazione della valutazione sintetica degli oneri medesimi stessi computata secondo le indicazioni contenute nella deliberazione della Giunta Comunale n. 143 del 16/12/2013, vengono calcolati in forma sintetica gli oneri di urbanizzazione primaria come segue: €/mc 12,00 x mc 750,00 = € 9.000,00 di cui

€/mc 6,36 x 750,00 mc = €4.770,00 per oneri di urbanizzazione primaria e

€/mc 5,64 x 750,00 mc = €4.230,00 per oneri di urbanizzazione secondaria

7 . Opere di urbanizzazione primaria.

L'opera di urbanizzazione primaria da realizzarsi è individuata nella tav.02

e prevede la messa in sicurezza di fosso presente sulla via Barcellini nel tratto adiacente alla proprietà.

I proponenti si obbligano per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.E.C. alle relative reti comunali esistenti. Sono a totale carico dei proponenti e aventi causa tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici.

Resta a carico dei proponenti e/o dei loro aventi causa ogni onere di manutenzione delle suddette aree sino alla cessione di esse al Comune di Borgomanero, il quale dispone comunque di ogni più ampia facoltà di uso pubblico anche prima della cessione, ed anche eventualmente con destinazione diversa, ferma la natura di standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977.

Le opere infrastrutturali sono realizzate direttamente dai proponenti, mediante idonee imprese secondo la vigente normativa in materia di lavori pubblici.

8 . Progettazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di piano esecutivo approvato.

9 . Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

I proponenti, sulla base di quanto previsto ai precedenti artt. 7 e 8 ed in relazione al disposto di cui all'art. 45, comma 1, num. 2) della L.R. 56/1977, si obbligano per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a progettare ed eseguire le opere di urbanizzazione primaria, elencate all'art. 51 della L.R. 56/1977.

Il Comune ha facoltà di controllare la regolare esecuzione delle opere previste.

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate dai proponenti dovranno essere sottoposte a collaudo, non prima che siano trascorsi tre mesi dalla loro ultimazione, da parte di tecnico abilitato diverso dal progettista e dal direttore dei lavori, nominato dai proponenti e/o dai loro aventi causa, ed a carico di essi. Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori.

10 . Trasferimento al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria.

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, n. 1 della L.R. 56/1977, si obbligano, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a frazionare e cedere

gratuitamente al Comune di Borgomanero l'area per l'ampliamento viario individuato nella tav. 01 per una superficie di mq 29,23 circa.

Fino alla formale cessione al Comune delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria previsti per l'urbanizzazione della zona di intervento, si considereranno asserviti ad uso pubblico.

Fino a detto trasferimento resta a carico dei proponenti e/o dei loro aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

11 . Sanzioni per la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso di inadempimento parziale o totale degli obblighi previsti dagli artt. 6 e successivi, il Comune, previa diffida con congruo termine, senza necessità di ulteriori formalità ha facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere a carico dei proponenti e dei loro aventi causa, anche avvalendosi della garanzia fideiussoria e fatta salva ogni azione per danni.

Il Comune ha facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto nei termini, previa intimazione con un preavviso non inferiore a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno e l'incameramento della penale convenzionale.

12 - Oneri di urbanizzazione.

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 51, comma 3, della L.R. 56/1977, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere a proprio carico la quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

13 - Contributo relativo al costo di costruzione.

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della L.10/1977 e all'art. 19 del D.P.R. 380/2001. Il contributo è a carico del richiedente ciascun titolo edilizio per ogni autonomo intervento edilizio: pertanto ogni determinazione al riguardo è soggetta alle disposizioni vigenti tempo per tempo.

14 . Durata della convenzione, termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e relative sanzioni.

La durata della presente convenzione è di dieci anni dalla stipulazione. Entro il periodo di validità della convenzione dovranno essere integralmente perfezionati tutti gli interventi previsti nel P.E.C. ad eccezione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 7 che dovranno essere realizzate entro due anni dalla firma della presente convenzione urbanistica.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

Il rilascio titoli edilizi nell'ambito dei singoli lotti è comunque subordinato all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessate i lotti medesimi.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere comporta l'applicazione, con atto unilaterale del Comune, di una penale convenzionale a carico dei proponenti e dei loro aventi causa pari ad un decimo (1/10) del valore delle opere da realizzare; qualora il ritardo ecceda i due mesi la penale è aumentata un ulteriore decimo (1/10) per ogni successivo mese, o frazione di mese, di ritardo, fino ad un massimo di tre anni.

Il Comune ha facoltà di iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, ferma ed impregiudicata la facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno ed a carico dei lottizzanti e dei loro aventi causa, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, ed oltre alla facoltà di risolvere unilateralmente per inadempimento la presente convenzione.

15 - Trasferimento degli obblighi a terzi.

Qualora i proponenti alienino a terzi diritti reali sugli immobili oggetto del presente P.E.C., trasmettendo in capo ad essi gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione, dovranno dare formale comunicazione al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dal relativo atto; in caso di omessa comunicazione nel detto termine, è applicata dal Comune una sanzione convenzionale pari ad un decimo (1/10) del valore dell'immobile trasferito; il Comune ha facoltà di iscrivere ipoteca a garanzia della predetta sanzione. In ogni caso di trasferimento parziale, i proponenti ed i loro successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

16 . Segnalazione certificata di agibilità.

Ai fini dell'agibilità, la Segnalazione Certificata può riguardare anche singoli edifici o singole porzioni della costruzione purché funzionalmente autonomi o singole unità immobiliari purché siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria in tutto o in parte purché dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità, permanendo l'impegno all'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione nei termini di validità del PEC.

17 . Garanzia

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, n.2 della L.R.56/1977, ha costituito per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo idonea garanzia mediante polizza fideiussoria n. di per la somma pattuita di €

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

18 . Rinuncia alla retrocessione delle aree cedute.

I proponenti rinunciano, per sé e per i loro aventi causa, ad ogni diritto di retrocessione delle aree e delle urbanizzazioni cedute al Comune od asservite a pubblico uso, anche per l'ipotesi in cui le aree destinate all'edificazione non siano in tutto o in parte utilizzate per l'intervento in convenzione da parte di sé stessi e/o dei propri aventi causa.

18 . Spese.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la sua trascrizione nei registri immobiliari, sono a totale carico dei proponenti. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

19 . Trascrizione e rinuncia ad ipoteca legale.

La presente convenzione urbanistica è trascritta nei registri immobiliari a cura dell'ufficiale rogante ed a spese dei proponenti, con espressa rinuncia ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale ed esonero da qualsiasi responsabilità per il competente Conservatore.

20 - Rinvio.

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977, n. 10 e alla legge regionale n. 56/1977.

Le parti mi dispensano infine dalla lettura degli allegati, dichiarando di saper leggere e scrivere e di averne piena ed integrale conoscenza.

Richiesto, io ho ricevuto il presente atto il quale, da me dattiloscritto per mezzo di strumenti elettronici su facciate per intero e parte sin qui della presente, oltre gli allegati, è stato da me letto ai costituiti, i quali lo approvano e con me sottoscrivono alle ore

.....

Per il Comune di Borgomanero

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS