

Regione Piemonte
Provincia di Novara

Comune di Cameri

Piano Esecutivo Convenzionato *ex art. 43, L.R. 56/77 e s.m.i.*
“P.E.C. Fornace Codemonte”

Schema di Convenzione

marzo 2012

proponente:
IMMOBILIARE ANNALISA s.r.l.
via Madonna di Campagna 4, Garbagna Novarese (NO)

progetto:
GUIDO VALLINO, *urbanista*
via G. Carducci 6, Novara – tel. / fax 0321393605 – info@studiovallino.eu

SCHEMA DI CONVENZIONE

Comune di CAMERI

Convenzione
per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato
(P.E.C.) di iniziativa privata
approvato con D.G.C. n.º..... del,
per l'ambito "ex Fornace Beldi" in località Codemonte

Tra le parti sottoscritte (...)

PREMESSO

- che il Signor in qualità di legale rappresentante della ditta IMMOBILIARE ANNALISA s.r.l., con sede in Garbagna Novarese (NO) via Madonna di Campagna 4, C.F./P.IVA 01739510038, è proprietario degli immobili siti in Comune di Cameri (NO), censiti nel N.C.T. di detto Comune al Foglio 19, particella 4, di seguito denominato la "Proprietà";
- che la porzione di estensione **110.013,7 mq**, della richiamata particella catastale 4, così come riportato nelle planimetrie allegate, è individuata dal Piano Regolatore Generale vigente (PRGC) del Comune di Cameri (come da ultima Variante approvata con D.G.R. n° 6-1169 del 07/12/2010), con destinazione urbanistica di "Aree per attività turistico-ricettive", di cui all'articolo 17ter delle specifiche Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.);
- che l'utilizzazione a fini edificatori di tale area, per interventi di trasformazione, ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto, finalizzati alla realizzazione di edificazioni e strutture a carattere turistico-ricettivo con relativi spazi ed attrezzature per servizi pubblici, è puntualmente normata al citato articolo 17ter delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del PRGC vigente, e che gli interventi ammessi sull'area sono subordinati alle prescrizioni del previsto ed approvato Piano Esecutivo Convenzionato;
- che l'intera area di cui sopra, per **110.013,7 mq** è inserita nella perimetrazione del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) approvato con D.G.C. n.º..... del, ed indicato nella planimetria allegata sub, di seguito denominato "PEC", predisposto dal dr. Urbanista Guido Vallino, i cui elaborati si intendono interamente richiamati nel presente atto;
- che alla suddetta area, nel rispetto delle prescrizioni del richiamato art. 17ter N.U.E.A. del PRGC vigente, e delle indicazioni del PEC, sono assegnate le seguenti destinazioni d'uso dei suoli con relative possibilità edificatorie:

- Ambito Turistico-ricettivo (articolato in 4 Comparti di intervento) per complessivi **91.065,5 mq** di superficie fondiaria e SUL (Superficie Utile Lorda) massima edificabile di **19.200 mq**;
- Ambito per servizi ed attrezzature da assoggettare ad uso pubblico per complessivi **18.948,2 mq** di superficie di cui:

<i>superfici per parcheggi, con spazi di pertinenza</i>	<i>10.229,3 mq</i>
<i>superfici per nuova viabilità</i>	<i>2.687,9 mq</i>
<i>superfici per verde piantumato</i>	<i>6.030,9 mq</i>

così come illustrato alla Tavola 3 del PEC, allegata.

- che il PEC, agli articoli 1, 3 e 8 delle Norme di Attuazione, ha prescritto per la proprietà dell'area, l'impegno di sottoscrivere uno specifico atto di "convenzione", ai sensi dell'art. 45 L.R. 56/77 e s.m.i., che disciplini per l'intera area interessata dall'intervento, l'accettazione dei principi del PEC e l'impegno alla all'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazioni e servizi, nonché alla realizzazione delle opere e delle attrezzature sulle stesse previste;
- che il Signor ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno (...) il giorno (...) del mese di (...) nell'Ufficio del Comune di Cameri,
 tra il Signor, nella qualità di del Comune di Cameri, nel presente atto in seguito denominato la "Amministrazione Comunale",
 ed il Signor
 nella qualità di
 nel presente atto in seguito denominato la "proprietà"

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la proprietà:

1. Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione;
2. L'attuazione del progetto di complessiva trasformazione, ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto, finalizzato alla realizzazione di spazi ed attrezzature ad uso pubblico e di edifici e strutture a carattere turistico-ricettivo, richiamato in premessa, avverrà in conformità delle N.U.E.A. del PRGC vigente, dei contenuti della presente Convenzione, nonché nel rispetto degli elaborati del Piano Esecutivo approvato, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, e che costituiscono precisazione alle prescrizioni del PRGC vigente.

3. L'attuazione del PEC ha per oggetto la utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area richiamata in premessa, così come indicata alla planimetria Tav. 1 PEC allegata e individuata catastalmente al Foglio 19 NCT del Comune di Cameri (porzione di particella 4 puntualmente individuata nella planimetria medesima), di proprietà di IMMOBILIARE ANNALISA s.r.l., secondo le modalità previste dal PRGC vigente e dal PEC.

Il progetto prevede l'utilizzazione dei terreni anzidetti secondo le seguenti puntuali destinazioni, come specificato alla planimetria Tav. 3 del PEC allegate:

- A. Ambito Turistico-ricettivo (articolato in 4 Comparti di intervento) per complessivi **91.065,5 mq** di superficie fondiaria e SUL (Superficie Utile Lorda) massimo edificabile di **19.200 mq**;
- B. Ambito per servizi ed attrezzature da assoggettare ad uso pubblico per complessivi **18.948,2 mq** di superficie di cui:
- | | |
|---|--------------------|
| <i>superfici per parcheggi, con spazi di pertinenza</i> | <i>10.229,3 mq</i> |
| <i>superfici per nuova viabilità</i> | <i>2.687,9 mq</i> |
| <i>superfici per verde piantumato</i> | <i>6.030,9 mq</i> |

Le destinazioni d'uso anzidette potranno essere modificate per tutta la durata della Convenzione, di cui al successivo art. 15, solo dietro espresso consenso del Comune di Cameri ed ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni di pianificazione urbanistica, e nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 9 NTA del PEC.

Dopo tale termine, le destinazioni d'uso potranno essere modificate solo se consentito dalla specifica normativa di legge, a quella data vigente, nei modi ed alle condizioni da essa previsti.

Eventuali modificazioni di destinazioni d'uso non consentite comporteranno una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo le stime degli Uffici Comunali.

La proprietà si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Le parti inoltre danno atto che per quanto non espressamente citato nella presente Convenzione, si fa riferimento alle disposizioni contenute negli elaborati del PEC approvato.

4. Nelle aree di cui alla lettera A del precedente articolo 3., sono previsti interventi di nuova edificazione, di recupero e di ristrutturazione di fabbricati da adibire a destinazioni turistico-ricettive, così come prescritto all'articolo 4 delle NTA del PEC, per una SUL (Superficie Utile Lorda) massima edificabile di **19.200 mq**, altezza massima di 3 piani abitabili fuori terra sino a 10 ml, con le limitazioni e le puntuali prescrizioni riportate all'art. 5 NTA del PEC e nella "Schede di progetto per i Comparti", che qui si intendono interamente richiamate.

La soluzione planovolumetrica riportata nelle Tav. 7 e 8 del PEC allegata (disposizione planimetrica, profili sezioni e caratteristiche tipologiche) è da intendersi sostanzialmente esemplificativa e non vincolante, se non per il rispetto degli indici e dei parametri normativi, così come meglio enunciato all'art. 9 NTA del PEC; i dettagli progettuali esecutivi, così come i materiali non espressamente prescritti dalle NTA del PEC, in accordo con gli uffici comunali, saranno definiti in sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi, richiesta che dovrà comunque essere accompagnata da tutte quelle integrazioni esplicitamente previste dalle stesse NTA del PEC (in particolare articoli 3, 6 e 7).

5. Nelle aree di cui al precedente articolo 3., lettera B, definite superfici per “servizi ed attrezzature da assoggettare ad uso pubblico” sono previsti interventi di realizzazione di “Parcheggi ad uso pubblico”, “Verde piantumato ad uso pubblico” e di “Viabilità d’uso pubblico” puntualmente individuate alle planimetrie Tav. 3, 5 e 6, del PEC allegate, da realizzarsi in sede di attuazione degli interventi edificatori di cui all’articolo precedente, così come prescritto all’art. 8 NTA del PEC, con le integrazioni e specificazioni di cui ai successivi articoli della presente Convenzione.
6. La proprietà, in relazione ai disposti degli articoli 1, 3 e 8 delle NTA del PEC, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assoggettare ad uso pubblico, gratuitamente e nei confronti del Comune di Cameri, le aree necessarie per la realizzazione degli interventi indicati al precedente art. 5 e delle opere di urbanizzazione primaria indicate nelle Tavole 3, 5 e 6 del PEC allegate (*eventualmente ripartite per competenza di ciascun singolo Comparto come indicato nella rispettiva “Scheda di progetto” allegata alle NTA del PEC*). Su tali aree, che rimangono di proprietà privata, resta comunque a carico della Proprietà o dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ogni onere di manutenzione delle aree stesse con le relative opere previste dal PEC.
7. L’assoggettamento ad uso pubblico delle aree, di cui al precedente art. 6., libere da edifici, manufatti e da qualsiasi vincolo, avverrà gratuitamente a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo, previo accertamento di regolare esecuzione delle opere previste e comunque entro la durata di validità del presente atto di convenzione. E’ inteso che, anche fino all’avvenuto assoggettamento ad uso pubblico delle aree, resta a carico della Proprietà o dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ogni onere di manutenzione.
8. Su tutte le aree di cui al precedente art. 6, dovranno essere realizzate adeguate opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione delle aree, consistenti, in via sintetica descrittiva, in:
 - a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all’insediamento, con i necessari interventi di sostegno in presenza di scarpate e pendii;
 - b) sistema viario veicolare e pedonale interno al perimetro di PEC, per l’accesso agli edifici previsti; spazi di sosta e di parcheggio; sistemazione delle intersezioni stradali ed attrezzature per il traffico;
 - c) rete ed impianti per lo smaltimento delle acque meteoriche;
 - d) spazi a verde attrezzato e spazi con impianti arborei;
 - e) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

Tutte le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno fatte eseguire ai sensi di legge, a cura e spese della proprietà o dei suoi aventi diritto contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie di competenza del titolo abilitativo edilizio rilasciato, così come previste dal PEC, nel rispetto delle caratteristiche illustrate alle Tav. 5 e 6 e nella sezione “*Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione*” della “Relazione” del PEC.

Le opere di urbanizzazione dovranno tassativamente e nella loro interezza essere ultimate contestualmente al primo intervento edilizio di competenza del Comparto di pertinenza: l’Amministrazione Comunale non procederà al rilascio di nessun

certificato di agibilità se le opere di urbanizzazione non saranno ultimate entro il termine di durata del titolo abilitativo edilizio rilasciato per la prima realizzazione.

Gli allacciamenti privati dei Comparti di intervento turistico-ricettivi alle reti elettriche, telefoniche, idriche, etc., sono a totale carico della proprietà e da autorizzarsi tramite accordi diretti con le relative Aziende/Enti erogatrici del servizio.

9. La costruzione delle opere e delle sistemazioni di cui all'articolo precedente potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico: la costruzione delle stesse dovrà comunque essere ultimata prima del rilascio del primo certificato di agibilità relativo all'intervento edificatorio del o dei Comparti di competenza.

La graduale esecuzione delle opere dovrà comunque avvenire previa autorizzazione scritta del Responsabile dell'area tecnica, su istanza della Proprietà che presenterà un dettagliato programma dei tempi di attuazione.

Il ritardo immotivato nell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale a carico della Proprietà pari ad 1/10 del valore globale delle opere da realizzare qualora le stesse vengano realizzate con un ritardo di tre mesi rispetto ai tempi concordati, e con aumento ulteriore di un decimo per ogni successivo mese di ritardo.

Il Comune di Cameri potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento della penale, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui al successivo articolo 12, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno della Proprietà o suoi aventi causa e a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale.

10. Le opere di urbanizzazione e le sistemazioni delle aree di cui ai precedenti articoli, dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni tecnico-progettuali così come illustrate nelle Tav. 5 e 6 e nella sezione *"Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione"* della "Relazione" del PEC allegate alla presente convenzione. L'importo complessivo delle opere di cui sopra, stimato dal PEC in complessivi

625.000 € (IVA esclusa)

potrà essere scomputato per quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo la tariffa di cui alla deliberazione consiliare vigente al momento della richiesta dei titoli abilitativi edilizi.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle sistemazioni eseguite direttamente dalla proprietà o dai suoi aventi diritto ecceda l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria forfettariamente determinati o valutati dagli uffici comunali, alla proprietà stessa o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

Il costo di realizzazione di eventuale nuova cabina ENEL di trasformazione non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Resta inteso che il contributo relativo al costo di costruzione (in applicazione delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 s.m.i.) è interamente a carico della proprietà richiedente il titolo abilitativo edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della richiesta del titolo abilitativo stesso; pertanto le disposizioni di cui sopra debbono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Cameri adotterà per l'intero territorio comunale.

11. Per l'esecuzione delle opere di competenza della proprietà o dei suoi aventi diritto, e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi (con computo metrico analitico estimativo) per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami la proprietà dovrà sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi, da eseguirsi comunque entro sei mesi dalla ultimazione definitiva delle opere, è riservato alla competenza dell'ufficio tecnico comunale o di tecnico all'uopo delegato e con onere a carico della proprietà.

Trattandosi di realizzazione di lavori per importi sotto soglia comunitaria, le opere di urbanizzazione possono essere eseguite direttamente dalla proprietà o da impresa in possesso dei requisiti di legge, selezionata dalla proprietà o dai suoi aventi diritto, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, redatto in conformità ai progetti esecutivi sopra richiamati.

I lavori saranno eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dalla proprietà, comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori, con onere a carico della proprietà.

12. La proprietà, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la sistemazione delle aree ad uso pubblico in precedenza indicate, all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, ha costituito idonea cauzione/garanzia costituita da contanti o titoli del debito pubblico o mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria di importo pari a:

€ 625.000 oltre IVA di legge vigente all'atto della sottoscrizione per un totale di:€ (indicare anche data e n° dell'atto).

L'importo di cui sopra è computato sulla base del costo stimato per le singole voci sintetiche, così come riportato nella specifica sezione *"Stima sommaria dei costi delle opere"* di cui alla *"Relazione"* del PEC allegata.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione la proprietà autorizza il Comune di Cameri 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 dovrà fare.

13. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione e di sistemazione delle aree ad uso pubblico, in sostituzione della proprietà ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge ed ai regolamenti in vigore, quando essa non abbia provveduto nei termini stabiliti dalla presente Convenzione ed il Comune la abbia messa in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi; salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo 9.
14. Qualora la proprietà proceda ad alienazione, di tutto o di parte, delle aree ricomprese nel perimetro di PEC di cui al precedente art. 3, è tenuta a trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presente Convenzione. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri soprariferiti, la proprietà ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso l'Amministrazione Comunale di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. La proprietà dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dall'atto di trasferimento stesso. I proprietari delle aree ed

i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere e dei fabbricati, dovranno osservare le norme dettate dalla presente Convenzione.

15. La presente Convenzione avrà durata massima decennale dalla data di sottoscrizione e vincola la proprietà ed i suoi aventi causa, nonché l'Amministrazione Comunale, al rispetto degli obblighi e degli impegni dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata
16. Con riferimento agli specifici *"Requisiti e condizioni di ammissibilità degli interventi"* già introdotti dai commi 6 e 7 dell'art. 3 delle NTA del PEC, la Proprietà si impegna sin d'ora a sostenere tutti i costi necessari (progettazione, acquisizione aree, esecuzione) alla realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale della prevista nuova viabilità di accesso (di connessione con la S.P. 83 di Caltignaga), nel rispetto delle indicazioni in merito assunte dalla stessa Amministrazione.
Gli impegni relativi saranno oggetto di specifica Convenzione da sottoscrivere contestualmente alla definizione delle procedure urbanistiche necessarie per garantire la fattibilità dell'intervento: resta inteso sin d'ora che la realizzazione della nuova viabilità costituisce la pre-condizione per assentire l'utilizzazione e la stessa fruibilità dell'area turistico-ricettiva, e pertanto la Proprietà prende atto già in sede della presente Convenzione, ed accetta, che l'ultimazione con collaudo di tale opera, costituisce condizione necessaria per il rilascio dei certificati di agibilità, di qualsiasi fabbricato realizzabile in attuazione ed a seguito dell'approvazione del PEC.
17. L'Amministrazione Comunale dà atto di avere puntualmente verificato la legittimità della procedura utilizzata per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato approvato, ritenendola conforme alle leggi ed ai regolamenti comunali vigenti e pienamente soddisfacente dell'interesse pubblico perseguito.
18. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a carico del proprietario: all'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.1943 n.666 oltre all'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.
19. La proprietà dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente Convenzione, nei registri immobiliari.
20. Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, con riferimento particolare alla Legge urbanistica 17.08.1942 n.1150, alla Legge 28.01.1977 n.10 ed alla Legge Regionale 05.12.1977 n.56 smi.
21. Costituiscono parte integrante del presente atto di Convenzione quadro i seguenti Allegati, elaborati del PEC:
 - Relazione Illustrativa (con descrizione, e stima sommaria dei costi, delle previste opere di urbanizzazione);
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Schema di Convenzione;
 - Documento Tecnico per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
 - Allegati tecnici:
 - Rilievo della SUL dei fabbricati esistenti;
 - Relazione di "Valutazione della qualità ambientale", ex art. 25 N.U.E.A. PRGC vigente

- Tavole:
 - Tav. 1 Planimetria generale su base catastale (*scala 1:1.500*)
Estratto da PRGC (*scala 1:10.000*)
 - Tav. 2 Stato di fatto (*scala 1:1.000*)
 - Tav. 3 Progetto urbanistico (*scala 1:1.000*)
 - Tav. 4 Opere di urbanizzazione: reti, impianti e infrastrutture (*scala 1:1.000*)
 - Tav. 5 Opere di urbanizzazione: sistemazione aree ad uso pubblico
(*scala 1:500*)
 - Tav. 6 Opere di urbanizzazione: sezioni delle aree ad uso pubblico
(*scala 1:50*)
 - Tav. 7 Planovolumetrico (*scala 1:500*)
 - Tav. 8 Vedute tridimensionali
Inserimento del progetto di PEC nel P.R.G.C.

Sottoscrizioni e data

AUTENTICA