

N. REPERTORIO

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CAMERI

Provincia di Novara

**CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 43 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.
PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE IN
STRADA PRIVATA SAN VITTORIO**

L'anno duemilaquindici il giorno ... del mese di nella sede del Comune di Cameri in Cameri (NO) Piazza Dante, civico n. 27, avanti a me Dott. Gianfranco BRERA, Segretario generale del Comune di Cameri, autorizzato a rogare i contratti nei quali l'Ente è parte, ai sensi dell'art. 97 comma 4 lettera c) del Decreto legislativo 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, sono personalmente comparsi i Signori: -----

Per una parte: -----

- Testa arch. Margherita, nata a Cameri (NO) il 20 agosto 1968, la quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune di Cameri, nominata con decreto del Sindaco di Cameri n. 9/2015 in data 29 giugno 2015, depositato agli atti del Comune stesso e che le parti dichiarano di conoscere, autorizzata alla stipula del presente atto in virtù della deliberazione della Giunta comunale di Cameri n. (...) in data (...), dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. n. 267/2000, depositata agli atti del Comune di Cameri e che pertanto agisce, ai sensi degli articoli 107 e 109 del D. Lgs 267/2000, in nome, per conto e nell'interesse del COMUNE DI CAMERI, avente sede in Cameri (NO) Piazza

Dante Alighieri n. 27 e codice fiscale: 00141730036 (di seguito nel presente atto denominato anche per brevità "Comune"); -----

Per l'altra parte: -----

- Sig. Rossoni Alfredo nato a Cameri il 29/11/1965, codice fiscale: RSSLRD65S29B473J, domiciliato per la carica in Cameri in Via Dosso n. 26, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della Rossoni Fratelli S.n.c., (di seguito nel presente atto denominata anche per brevità "Rossoni Fratelli"), con sede a Cameri in Via Dosso n. 26, codice fiscale/partita IVA 01271900035 che agisce in virtù dei poteri a lui spettanti in forza di (...); -----

I comparenti sopra costituiti, dei quali io segretario rogante ho accertato l'identità personale, la capacità ed i poteri, premettono quanto segue: -----

- con atto a rogito del Notaio Enrico Bellezza rep. n. 36600 registrato a Novara in data 17/10/1991 la società Rossoni Fratelli S.n.c. è divenuta proprietaria dei terreni censiti al Catasto terreni del Comune di Cameri al foglio n. 40 mappali nn. 1148 (ex 859) - 1150 (ex 860) - 1152 (ex 837) - 1155 (ex 838) – 1158 (ex 429); -----

- con atto a rogito del Notaio Claudio Limontini rep. n. 16352 registrato a Novara in data (...) la società Rossoni Fratelli S.n.c. è divenuta proprietaria dei terreni censiti al Catasto terreni del Comune di Cameri al foglio n. 40 mappali nn. 1161-1176; -----

- nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cameri, approvato dalla Regione Piemonte con Delibera di Giunta regionale in data 6 ottobre 1997 n. 9-22591 e successive varianti le suddette aree, risultano classificate come "Area di ricomposizione urbana: area di concentrazione

dell'edificato (parte), area per attrezzature e servizi (parte) ed aree per la viabilità (parte)" il tutto ricompreso in "Comparti".-----

- l'utilizzo urbanistico edilizio delle aree di cui trattasi è puntualmente normato dai combinati disposti degli articoli 7 e 16 delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. vigente; -----

- che la trasformazione urbanistica di tali aree, costituenti unità d'intervento, si attua attraverso la costituzione di un Consorzio obbligatorio ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., dato atto che la società proponente risulta essere unica proprietaria dell'unità d'intervento ha richiesto di attuare l'intervento attraverso l'approvazione di un piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.; -----

- la "Rossoni Fratelli" dichiara di essere in grado di assumere tutti gli obblighi che derivano dalla stipulazione della presente convenzione secondo le clausole in essa contenute e come integrate ed illustrate nei documenti tecnici elencati di seguito e depositati agli atti del Comune; -----

- in data 06/07/2015, prot. 9934 la "Rossoni Fratelli" ha depositato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Cameri la proposta di piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., a firma dell'Arch. Antonio Vandone, con studio a Novara in Via delle Rosette n. 15/a, per la realizzazione di quattro unità immobiliari di civile abitazione unifamigliari in Strada Privata San Vittorio, corredata dai seguenti elaborati:-----

1) Relazione tecnica;-----

2) Norme tecniche di attuazione;-----

- 3) Documento tecnico – Verifica di assoggettabilità V.A.S.; -----
- 4) Tavola n. 1 – Estratto catastale – PRG – Aerofoto – Conteggi – scale varie; -----
- 5) Tavola n. 2 – Planimetria generale con destinazioni d'uso previste – scala 1:250; -----
- 6) Tavola n. 3 - Planimetria generale quotata con conteggi superfici – scala 1:250; -----
- 7) Tavola n. 4 – Planimetria generale quotata con distanze dai confini e superfici coperte degli edifici previsti – scala 1:250; -----
- 8) Tavola n. 5 - Planimetria generale con conteggi planovolumetrici - scala 1:250- scala 1:250; -----
- 9) Tavola n. 6 – Opere di urbanizzazione fognatura bianca e nera - scala 1:250; -----
- 10) Tavola n. 7 – Opere di urbanizzazione acquedotto – scala 1:250; -----
- 11) Tavola n. 8 – Opere di urbanizzazione profili stradali - scala 1:250; -----
- 12) Tavola n. 9 – Opere di urbanizzazione linee elettriche illuminazione pubblica e telefonica - scala 1:250; -----
- 13) Elenco prezzi; -----
- 14) Computo metrico estimativo; -----
- 15) Bozza di convenzione. -----

– che il progetto di piano esecutivo convenzionato accolto con determinazione n. (...) del (...) del Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia, è stato contestualmente pubblicato all'Albo Pretorio digitale del Comune di Cameri per 15 giorni consecutivi, che nei successivi 15 giorni sono/non sono pervenute osservazioni; -----

- con deliberazione della Giunta Comunale n. (...) del (...), che si allega al presente atto sotto la lettera "A", è stato approvato il piano esecutivo convenzionato e lo schema della presente convenzione tra il Comune e la "Rossoni Fratelli" per la disciplina dei lavori di realizzazione di quattro unità immobiliari di civile abitazione unifamigliari in Strada Privata San Vittorio e di tutte le opere connesse.-----

- che il responsabile dell'ufficio urbanistica ha richiesto alla "Rossoni Fratelli", di sottoscrivere convenzione che disciplini: -----

a) L'adeguamento della strada Privata San Vittorio, individuata al Catasto Terreni di Cameri al foglio n. 40 mappale n. 1161 e 1176, attraverso la realizzazione della pubblica illuminazione, che con il presente atto viene ceduto gratuitamente al Comune di Cameri; -----

b) la realizzazione di un nuovo parcheggio da realizzare su parte dei mappali nn. 1148-1150-1152 e 1158 del foglio n. 40, completo di tutti i sotto-servizi, che con il presente atto viene ceduto gratuitamente al Comune di Cameri;

- la "Rossoni Fratelli" intende aderire a tali previsioni, impegnandosi a realizzare le opere di seguito individuate e descritte oggetto della presente convenzione; -----

- i predetti interventi sono individuati e descritti nella relazione tecnica illustrativa e negli elaborati grafici che, controfirmati dalle parti, si intendono allegati al presente atto anche se ad esso non materialmente allegati ma depositati in originale presso l'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune; -----

- la presente Convenzione disciplina i rapporti tra il Comune e la "Rossoni Fratelli" ai fini della realizzazione degli interventi suddetti, per i quali il Sig. Alfredo Rossoni, nella qualità indicata in premessa, assume la funzione di

soggetto attuatore vincolandosi agli obblighi conseguenti come di seguito descritti;-----

Quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue: -----

1) L'attuazione del piano sopradescritto, negli elaborati richiamati in premessa e che s'intendono qui richiamati ed allegati alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale, anche se ad essa non materialmente allegati, avverrà in dieci anni dalla data di approvazione dello stesso, avvenuta con deliberazione di Giunta Comunale n. (...) del (...) ed in conformità all'articolo 16 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. di Cameri nonché alle norme tecniche di attuazione allegata al piano esecutivo convenzionato e alla presente convenzione. -----

2) Il piano ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia di un'area di superficie complessiva pari a circa mq 3.632,00, censita al catasto terreni del Comune di Cameri al foglio n. 40 mappali nn. 1148-1150-1152-1155-1158-1161-1176. Il piano prevede l'utilizzazione delle aree anzidette secondo le seguenti destinazioni: -----

a) superficie territoriale mq 3.632,00;

b) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq 1.816,00 (adeguamento della Strada Privata San Vittorio e nuova area di sosta antistante le previste nuove unità immobiliari di civile abitazione); -----

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, salvo espresso consenso del Comune. -----

Nelle aree di cui alla lettera a) è prevista la realizzazione massima di mq 544,80 di superficie utile lorda a destinazione residenziale. -----

Eventuali varianti al progetto di cui al precedente articolo 1) potranno essere assentite nel rispetto dell'art. 16 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.C., delle norme tecniche di attuazione del piano e di quanto contenuto nella presente convenzione; -----

3) la "Rossoni Fratelli" in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., con il presente atto cede gratuitamente al Comune di Cameri, che l'acquiesce, la piena proprietà dell'area destinata ad opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 2) lettera b) per una superficie pari a mq 1.816,00. e distinta al catasto terreni al foglio n. 40 mappali nn. 1148 parte – 1150 parte – 1152 parte – 1158 parte - 1161-1176. Mentre la proprietà delle aree individuate è immediatamente trasferita al Comune di Cameri, la disponibilità delle stesse, con ogni responsabilità, rimane al proponente, al quale è riservata la responsabilità del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione primaria, con le modalità di cui al successivo punto 5), fino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune, con le modalità definite al successivo punto 11). Tale superficie risulta, ai sensi dell'art. 16, comma 6 pari area a quella destinata alla concentrazione dell'edificato, pertanto non risulta necessario procedere con la monetizzazione di aree a servizio necessarie per il raggiungimento dello standard di cui al su citato articolo e nemmeno alla cessione di ulteriori altre aree. -----

5) "La Rossoni Fratelli" si obbliga ad assumersi a propria cura e spese la responsabilità del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, consistenti nell'adeguamento della

Strada Privata San Vittorio e nella realizzazione dell'area di sosta al termine della strada medesima, di accesso al nuovo comparto edificatorio, a perfetta regola d'arte, sostenendo tutte le spese relative, secondo le indicazioni del Comune o esperti nominati dall'Amministrazione stessa e degli Enti erogatori dei servizi, nel rispetto delle infrastrutture esistenti e progettate, delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni impartite, indicate negli allegati progettuali preliminari, relativi alle opere di urbanizzazione, al computo metrico agli atti del Comune. L'importo relativo alle urbanizzazioni primarie ricavato dal progetto presentato dalla "Rossoni Fratelli", ammonta a euro 95.000,00 (novantacinquemila/00). Il costo delle opere di urbanizzazione, escluse la progettazione, l'IVA e gli oneri della sicurezza, sarà scomputato dall'importo riconosciuto dall'Amministrazione al momento del rilascio dei titoli abilitativi a costruire, dagli importi dovuti relativi agli oneri di urbanizzazione primaria. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto della presente convenzione, l'eccedenza potrà, ai sensi dell'art. 45, comma 1, punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i., essere scomputato da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria. Ove il costo delle opere realizzate risulti inferiore all'importo indicato a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il proponente sarà tenuto al versamento del relativo conguaglio nei modi che saranno stabiliti dal Comune. Nel caso contrario nulla sarà dovuto al proponente dal Comune di Cameri. "Rossoni Fratelli" si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere precedentemente descritte entro i termini di validità della presente convenzione. Si identifica, quale legittimo titolo preventivo, per l'esecuzione delle opere di

urbanizzazione, esclusivamente il permesso di costruire. 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. La graduale esecuzione delle opere deve, però, avvenire previa autorizzazione scritta del responsabile dell'area tecnica, su istanza del proponente che presenterà un dettagliato programma dei tempi di attuazione in accordo con l'Amministrazione stessa. Il rilascio comunque dei Permessi di Costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessate i lotti stessi.–Il ritardo nell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti pari ad 1/10 del valore globale delle opere da realizzare qualora le stesse vengano realizzate con un ritardo di due mesi 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 punto 9) ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno della proponente o i 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, oltre la facoltà di risolvere la presente convenzione. -

6) Per il contributo di costruzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il 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 di Permesso di Costruire.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte ad eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale; -----

7) La realizzazione delle opere di urbanizzazione, la definizione di eventuali rapporti con terzi (persone fisiche, società o Enti), qualsiasi tipo di servitù od altro titolo (per tubazioni, cavi, locazioni, affitti e simili ecc...) concernenti le aree interessate alle opere esterne, sono a carico della "Rossoni Fratelli". Il collaudatore designato delle opere stesse (alto sorvegliante), con tutti gli oneri conseguenti a carico del proponente, è il Responsabile dell'Area LLP e patrimonio del Comune di Cameri. Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto il certificato di regolare esecuzione a cura della direzione dei lavori secondo la normativa legislativa e collaudo tecnico-amministrativo a cura del collaudatore designato ad attestarne la regolare esecuzione. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà eseguirsi entro e non oltre 3 mesi dalla data di ultimazione delle opere stesse, previa richiesta del proponente. Il Comune potrà ricevere e/o rilasciare le agibilità dei fabbricati, eventualmente anche parziali, soltanto ove siano state realizzate e collaudate, a giudizio del collaudatore designato, tutte le opere atte a rendere accessibili ed agibili gli edifici stessi. -----

8) Il Comune acquisisce la disponibilità delle aree, già cedutogli in proprietà con la stipula della presente convenzione, e delle opere di urbanizzazione da realizzare, automaticamente a seguito del collaudo favorevole delle opere medesime effettuate secondo la presente convenzione. Fino a questa data tutte le spese di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, resteranno ad esclusivo e totale carico dei proponenti. -----

9) La “Rossoni Fratelli”, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, presterà al Comune di Cameri, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione idonea garanzia costituita da contanti o titoli del debito pubblico o mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria di importo pari a Euro 104.500,00 (Centoquattromilacinquecento/00) continuativa fino allo svincolo autorizzato dal Comune di Cameri, con beneficio di prima escussione. La garanzia dovrà prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi, di soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile. L'importo della fidejussione potrà essere svincolato solamente in conseguenza alla realizzazione totale delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione in dipendenza del collaudo favorevole finale amministrativo, dietro restituzione dell'originale della polizza o lettera liberatoria del Comune. -----

10) Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione la “Rossoni Fratelli” 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. -----

11) Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, in

sostituzione della proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge ed ai regolamenti in vigore, quando esso non abbia provveduto nei termini stabiliti dalla presente convenzione, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale di cui al punto 9). -----

11) La "Rossoni Fratelli", qualora proceda all'alienazione totale delle aree di cui all'articolo 2 lettera a), dovrà trasferire agli acquirenti gli obblighi e gli oneri nascenti dalla presente convenzione. In ogni caso di trasferimento parziale delle aree suddette, la "Rossoni Fratelli" ed i suoi successori o aventi causa resteranno solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. I proprietari ed i loro successori o aventi causa nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme della presente convenzione. -----

12) Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda la "Rossoni Fratelli", che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione all'agibilità dell'impianto se non quando la medesima, o chi per essa, abbia adempiuto agli obblighi derivanti dalla presente convenzione. -----

13) Tutte le spese, le imposte, tasse e i diritti relativi e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare e quelle per la formazione di copie autentiche, saranno a totale carico della "Rossoni Fratelli". All'uopo le parti chiedono il trattamento fiscale di cui all'articolo 20 della Legge 28/01/1977 n. 10, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli. -----

14) La "Rossoni Fratelli" dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competere in

dipendenza dalla presente convenzione, nei registri immobiliari, con manleva del competente Dirigente dell'Agenda del Territorio da qualsiasi responsabilità in proposito. -----

15) Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150, alla legge 28/04/1977 n. 10, al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 ed alla legge regionale 05/12/1977 n. 56 e loro successive modifiche ed integrazioni. -----

16) Si conviene che la presente convenzione ha una validità di anni 10 (dieci) a far data dalla stipulazione della stessa. -----

17) Ai soli fini fiscali e della quantificazione dei diritti di segreteria, il valore del presente atto viene determinato in € 104.500,00 (euro centoquattromilacinquecento/00). -----

Le parti, aventi i requisiti di legge, d'accordo tra loro e con il mio consenso, mi dispensano dalla lettura degli allegati al presente atto, dichiarando di averne esatta conoscenza. -----

Richiesto, io ufficiale rogante, ho ricevuto questo atto e ne ho dato lettura ai comparenti, che, da me interpellati, lo dichiarano conforme alla propria volontà e con me lo sottoscrivono e firmano al margine di ciascuno dei fogli intermedi. -----

Il presente atto, scritto con sistema elettronico in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me, consta di tre fogli dei quali occupa undici facciate per intero e parte della dodicesima. Seguono le sottoscrizioni. -----

Per la "Rossoni Fratelli": Rossoni Alfredo -----

Per il Comune di Cameri: Testa arch. Margherita -----

Il Segretario Rogante Dott. BRERA Gianfranco-----