

**BOZZA DI CONVENZIONE**  
**Versione GIUNO 2017**

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 FRATELLI STRAZZACAPPA ANGOLO VIA MATTEOTTI

L'anno duemiladiciassette il giorno XXXX del mese di XXXX 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:

MANCINI POMPEO MASSIMO nato a Novara il 29/7/1977, residente a Cameri Strada privata Aldo Moro 10 in qualità di titolare della ditta IMPRESA MANCINI ANGELO srl, con sede in via Novara 28 a Cameri Codice fiscale - Partita IVA 02154640037, di seguito nel presente atto denominata per brevità "IMPRESA MANCINI". 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 XXXXX in data XXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXX, 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:

Descrizione aree oggetto di P.E.

TERRENI DI PROPRIETA' IMPRESA MANCINI srl. Di Mancini Pompeo Massimo  
Foglio 40 Mappali 150 - 151

SEDIME STRADA PRIVATA FRATELLI STRAZZACAPPA

TERRENI DI PROPRIETA' BELLAZZI ALBERTO

Foglio 40 Mappale 149 parte

TERRENI DI PROPRIETA' STRAZZACAPPA MIRIAM

Foglio 40 Mappale 1650 parte

TERRENI DI PROPRIETA' COSENTINO MASSIMO - MAGGIO ROSARIA

Foglio 40 Mappale 1834 parte

TERRENI DI PROPRIETA' TOSIN ROBERTO

Foglio 40 Mappale 1833 parte

Con appositi atti notarili (Da stipularsi prima della convenzione) dovranno essere chiariti e specificati i titoli e le autorizzazioni che consentono alla "IMPRESA MANCINI" di agire in modo esclusivo assumendosi tutti gli impegni convenzionali relativi al Piano Esecutivo nel suo complesso.

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), ed aree per la viabilità (parte)" ed "Aree per la viabilità"

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 strumento urbanistico di attuazione ovvero permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., dato atto che la società proponente risulta essere unica proprietaria e/o avente titolo dell'unità d'intervento ed 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 "IMPRESA MANCINI" 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 XXXXXXXX, prot. XXXX la "IMPRESA MANCINI" 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. Gambaro Paolo, con studio a Galliate in via Ticino 15, per la realizzazione di sei unità immobiliari di civile abitazione in Strada Privata Fratelli Strazzacappa angolo via Matteotti, corredata dai seguenti elaborati:

- 1 Relazione tecnica;
- 2 Norme tecniche di attuazione. Si rimanda alle specifiche NTA del PRG di Cameri;
- 3 Documento tecnico - Verifica di assoggettabilità V.A.S.;
- 4 Tavola n. 1 - Estratto catastale - PRG - Aerofoto - Elenco proprietà interessate - Rilievo celerimetrico - scale 1:500 e 1:2000;
- 5 Tavola n. 2 - Planimetria generale - Verifiche Parametri Urbanistici - Verifica Dimensionamento Lotti Funzionali - Verifica dimensionamento stradale - scala 1:500 e 1:1000;
- 6 Tavola n. 3 - Planivolumetrico - Sezioni ambientali - Opere di urbanizzazione previste - Particolari costruttivi - scala 1:50 e 1:500;
- 7 Computo metrico estimativo;
- 8 Bozza di convenzione.

Che il processo di verifica di assoggettabilità alla VAS (valutazione ambientale strategica), è stato soddisfatto nell'ambito del procedimento di approvazione della variante parziale n. 35 al PRG vigente e che la relazione dell'OTC (organo tecnico comunale) ha disposto che la variante può essere esclusa dalla valutazione ambientale strategica a condizione che siano recepite le prescrizioni formulate da Arpa - Dipartimento di Novara con nota in data 25/08/2017, nello specifico:

- vengano individuate ed attuate le opportune misure di compensazione ecologica volte a sostituire le risorse ambientali compromesse con risorse considerate equivalenti;
- sia garantita una gestione delle acque meteoriche secondo il principio di invarianza idraulica;
- siano escluse interferenze con la falda nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela delle acque;
- si realizzino involucri edilizi che garantiscano un'efficienza energetica superiore a quella richiesta dalla normativa vigente;

la relazione illustrativa allegata alla variante ha disposto, visto che le prescrizioni risultano essere prettamente di carattere edilizio, che venissero recepite in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo. Relativamente alla dimostrazione dell'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti esistenti si è già detto in sede di approvazione della variante parziale n. 35 al PRG vigente, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale in data 09/11/2017;

Che il progetto di piano esecutivo convenzionato accolto con atto prot. n. XXXX del XXX 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 non sono/sono pervenute osservazioni;

Con deliberazione della Giunta Comunale n. XXXXX del XXXXXX, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", è stato approvato il piano esecutivo convenzionato e lo schema della presente convenzione per la disciplina dei lavori di realizzazione di sei lotti edificabili di civile abitazione in Strada Privata Fratelli Strazzacappa angolo via Matteotti e di tutte le opere connesse, nello specifico un nuovo tronco stradale.

Che il responsabile dell'ufficio urbanistica ha richiesto alla "IMPRESA MANCINI.", di sottoscrivere convenzione che disciplini:

- a) L'adeguamento della strada di accesso (Ora strada privata Fratelli Strazzacappa), il suo allargamento a metri 9,50 e la dotazione delle opere di urbanizzazione (Fognatura, Acquedotto Rete telefonica, Rete Gas, Rete elettrica e rete illuminazione pubblica, individuata al Catasto Terreni di Cameri al foglio n. XX mappale n. XXXX, che con il presente atto viene ceduto gratuitamente al Comune di Cameri;
- b) la realizzazione di una nuova area di inversione marcia da realizzare sui mappali in oggetto, completa di tutti i sotto-servizi, che con il presente atto viene ceduto gratuitamente al Comune di Cameri;

La "IMPRESA MANCINI" 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 "IMPRESA MANCINI." ai fini della realizzazione degli interventi suddetti, per i quali il Sig. Mancini Pompeo Massimo, 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 sopra descritto, 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 sottoscrizione della presente convenzione 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 allegate 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 8287,50 censita al catasto terreni del Comune di Cameri al foglio n. 40 mappali n. 150 - 151- 149 parte - 1650 parte -

1834 parte - 1833 parte. Il piano prevede l'utilizzazione delle aree anzidette secondo le seguenti destinazioni:

a) superficie territoriale mq **8287,50**;

b) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq **1338** (adeguamento della Strada Privata Fratelli Strazzacappa e la realizzazione di una nuova area di inversione marcia da realizzare sui mappali in oggetto);

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 **1243,13** 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 "IMPRESA MANCINI" 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 **1338,00** e distinta al catasto terreni al foglio n. 40 mappali nn. **XXXXXXXXXXXXXX**. 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).

4) la "IMPRESA MANCINI" si obbliga per se e per i suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo, a dismettere le aree di cui al punto 3) lettera b), considerato, che le aree di cui al punto 3) lettera b) non soddisfano lo standard dovuto ai sensi dell'art. 16, delle N.U.E.A. del P.R.G.C. si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a dismettere nuove aree a servizi, in aggiunta a quelle indicate al punto 3) lettera b), tale dismissione è subordinata ad un formale atto di accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale;

5) "IMPRESA MANCINI" 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 Fratelli Strazzacappa 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 "IMPRESA MANCINI", ammonta a euro **XXXXXXXXXX** (**XXXXXXXXXXXXXX**). 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. La "IMPRESA MANCINI" 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 "IMPRESA MANCINI". 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 **le segnalazioni certificate di** 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 "IMPRESA MANCINI", 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 ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~)** 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 fideiussione 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 "IMPRESA MANCINI" 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).

12) La "IMPRESA MANCINI", 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 "IMPRESA MANCINI" 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.

13) Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda la "IMPRESA MANCINI", che il Comune non accetterà alcuna segnalazione certificata di agibilità delle costruzioni 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 "IMPRESA MANCINI". 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 "IMPRESA MANCINI" 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'Agenzia 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 € ~~XXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~).

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 XX fogli dei quali occupa XXX facciate per intero e parte della dodicesima. Seguono le sottoscrizioni.

Per la "IMPRESA MANCINI": Mancini Pompeo Massimo

Per il Comune di Cameri: Testa arch. Margherita

Il Segretario Rogante Dott. BRERA Gianfranco