N. REPERTORIO

N. RACCOLTA

SCHEMA DI CONVENZIONE

ai sensi degli artt. 43 e 45 L.R. 56/77 e s.m.i.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno

In, presso lo Studio del Notaio....., iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato,

- SONO PRESENTI -

- TESTA MARGHERITA, nata a Cameri il giorno 20 agosto 1968, domiciliata per la carica in Cameri, piazza Dante Alighieri n. 25, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia, in rappresentanza di:

- "**COMUNE DI CAMERI**", con sede in Cameri, piazza Dante Alighieri n. 25, codice fiscale: 00141730036,

tale nominata con decreto del Sindaco di Cameri n. 11/2022, notificato in data 22/12/2022, a quanto infra autorizzata ai sensi degli articoli 107 e 109 del D.Lgs 267/2000 ed in forza di delibera della Giunta Comunale n. () del () che in copie conformi si allegano al presente atto sotto le lettere " " e " ",

(di seguito nel presente atto denominato anche per brevità Comune).

- **NDERJAKU ERVIS**, titolare dell'Impresa Edile "Nderjaku Ervis" con sede in Cameri, via Cairoli, 16, Codice fiscale NDRRVS82S11Z100G, Partita IVA 02241020037;

(di seguito nel presente atto denominato anche per brevità Proponente).

Parti della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, che mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO

A) che l'impresa "Nderjaku Ervis" è proprietaria per la quota di 100/100 di ciascuno dei terreni censiti al catasto terreni del Comune di Cameri come segue:

foglio 37 (trentasette) mappale 1 (uno) seminativo di classe 1, ettari 00.35.00;

foglio 37 (trentasette) mappale 2 (due) seminativo di classe 1, ettari 00.29.20;

foglio 37 (trentasette) mappale 3 (tre) seminativo di classe 1, ettari 00.23.70;

foglio 37 (trentasette) mappale 4 (quattro) seminativo di classe 1, ettari 00.19.60;

foglio 37 (trentasette) mappale 5 (cinque) seminativo di classe 1, ettari 00.18.90;

confini in contorno in un sol corpo: mappali 325, 138, 369, 371, 373, 375, 377, 379, 381, 383, 385, 387, 549, 553, 290, 491, 492, 493, 494,

in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio avv. Fabio Auteri e stipulato in data 23.12.2022 n.66926 repertorio, n. 34168 Raccolta;

B) che nel vigente Piano regolatore Generale del Comune, approvato dalla Regione Piemonte con Delibera di Giunta regionale in data 06/10/1997 n. 9-22591 e successive varianti le suddette aree, risultano classificate come "Area di ricomposizione urbana" ricomprese in "aree di concentrazione dell'edificato (parte) e aree per servizi (parte) - Comparti";

C) che 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 e dal vigente Regolamento per la monetizzazione dei diritti edificatori del Comune;

D) che la trasformazione urbanistica di tali aree, costituenti unità d'intervento, può avvenire tramite la costituzione di un

Consorzio obbligatorio ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. o, in alternativa, per mezzo di ambiti di attuazione individuati secondo quanto precisato con apposito regolamento e secondo gli schemi di layout allegati ad esso (art. 16, comma 3 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C.).

E) che il Proponente 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.n.56/77 e

s.m.i. essendo l'area di proprietà compresa in un'area di nuovo intervento, più precisamente situata in Via San Paolo della Croce;

F) che il Proponente dichiara di essere in grado di assumere tutti gli obblighi che deriveranno 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;

G) che in data 09/02/2023 prot. 2620/2023 il Proponente ha depositato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. a firma del dott. urb. Federico Tenconi, con studio in Cameri in Via Colombo n. 40, per la realizzazione di n.14 lotti edificabili, corredato dai seguenti elaborati:

I. Relazione illustrativa

II. Elaborati grafici:

Tav. 1	Quadro di riferimento territoriale ed urbanistico
Tav. 2	Stato di fatto. Rilevazione fotografica
Tav. 3	Stato di fatto. Rilevazione topografica
Tav. 4	Verifica delle superfici stato di fatto e progetto
Tav. 5	Progetto urbanistico. Azzonamento e lotti di intervento
Tav. 6	Progetto urbanistico. Assetto planivolumetrico
Tav. 7	Progetto urbanistico. Sistema della permeabilità dei suoli
Tav. 8	Progetto urbanistico. Assetto tridimensionale e paesaggistico
Tav. 9	Progetto urbanistico. Opere di urbanizzazione - stato

di fatto e progetto rete sottoservizi

Tav 10 Progetto urbanistico. Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi, rete illuminazione pubblica.

III Documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS

IV Schema di convenzione

V Relazione geologico-geotecnica (a cura del geologo incaricato)

VI Verifica di compatibilità acustica (a cura del tecnico competente incaricato)

VII Piano di gestione delle acque meteoriche

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

I) che con deliberazione della Giunta Comunale n. (...) del (...), allegata al presente atto sotto la lettera "(...)", è stato approvato il piano esecutivo convenzionato e lo schema della presente convenzione tra il Comune e i Proponenti per la disciplina dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste;

J) che il responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia ha richiesto al Proponente di sottoscrivere convenzione in relazione all'esecuzione dei seguenti lavori:

à realizzazione di una nuova viabilità pubblica all'interno dell'ambito oggetto d'intervento completa di pavimentazione, delle reti di servizi necessari per lo sviluppo residenziale, della parte pedonale;

ò realizzazione di n.2 due aree a parcheggio pubblico all'interno del nuovo ambito residenziale complete di pavimentazione e dei sotto-servizi necessari

ø realizzazione di n. 2 aree a verde pubblico di inserimento paesaggistico all'interno del nuovo ambito con formazione di prato e messa a dimora di piante;

K) che il Proponente intende impegnarsi a realizzare le opere di cui sopra che costituiscono oggetto della presente;

L) che 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 lo sono materialmente ma risultano depositati in originale presso l'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune;

M) che la presente Convenzione disciplina i rapporti tra il Comune e il Proponente ai fini della realizzazione degli interventi suddetti, per i quali il succitato Proponente assume la funzione di soggetto attuatore vincolandosi agli obblighi conseguenti come di seguito descritti;

CIO' PREMESSO

convengono e stipulano quanto segue:

1. l'attuazione del piano descritto negli elaborati citati in premessa e che s'intendono qui richiamati quale allegati della presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale, anche se ad essa non lo sono materialmente, avverrà in dieci anni dalla data di approvazione dello stesso, avvenuta con deliberazione di Giunta Comunale n. (...) del (...) ed in conformità all'art.16 delle Norme Urbanistico Edilizie di attuazione del P.R.G.C. e al Regolamento per la monetizzazione dei diritti edificatori del Comune nonché alle norme tecniche di attuazione allegate al piano esecutivo convenzionato ed alla presente Convenzione;

2. il piano ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia di un'area complessiva pari a circa mq 12.600,00 censita al catasto terreni del Comune al foglio n. 37 mappali n. 1,2,3,4,5, descritti in premessa. Il piano prevede l'utilizzazione delle aree anzidette secondo le seguenti destinazioni:

- a) superficie territoriale: mq. 12.600,00
- b) area di concentrazione dell'edificato: mq 6300,00;
- c) area a parcheggi pubblici: mq 620,00
- d) aree destinate a viabilità pubblica all'interno dell'ambito d'intervento: mq 1580,00;
- e) area a verde pubblico: mq 1500,00
- f) area residua non edificabile aggregata all'edificato e da mantenere a verde: mq 2600,00;

3. 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 b) è prevista la realizzazione massima di mq 1.890,00 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, del Regolamento per la monetizzazione dei diritti edificatori del Comune e di quanto contenuto nella presente convenzione;

4. il Proponente in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., s'impegna a cedere gratuitamente al Comune la piena proprietà delle aree destinate ad opere di urbanizzazione cui al punto 2) lettere c), d) ed e) per una superficie complessiva pari a circa mq 3700,00 che saranno oggetto di opportuno frazionamento. La responsabilità di tali aree rimane in capo al Proponente, così come anche la responsabilità del processo realizzativo delle opere, con le modalità di cui al successivo punto 6, fino alla cessione delle aree e presa in carico delle stesse da parte del Comune, con le modalità definite al successivo punto 11;

5. le aree reperite ai sensi dell'art.16 comma 5 punti 3 e 4 delle NTA del PRGC del Comune, di cui al punto 2) lettera f) pari a circa mq 2.600 saranno oggetto di monetizzazione dei diritti edificatori secondo gli importi stabiliti dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione di Giunta Comunale (D.G.C. n. 153 del 06/11/2019);

6. il Proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo:

- ad assumersi la responsabilità del processo realizzativo delle opere di cui in premessa richieste dal Responsabile dell'Area Urbanistico edilizia che dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, in conformità al D.lgs. 50/2016 e s.m.i., anche se ad esso non sottoposte ai sensi dell'art. 20 del medesimo decreto, alle norme vigenti in materia ed a quanto indicato negli elaborati progettuali relativi alle opere e nel loro computo metrico, nel rispetto di eventuali infrastrutture esistenti ed ancora secondo le indicazioni che nell'eventualità potranno essere fornite dal Comune o da esperti nominati da questo e dagli Enti erogatori dei servizi.;
- a sostenere tutte le spese compresa la progettazione esecutiva definitiva e la direzione lavori di tutte le lavorazioni;
- ad eseguire le opere precedentemente descritte entro i termini di validità della presente Convenzione.

Si identifica, quale legittimo titolo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, esclusivamente il permesso a 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 pubbliche. La graduale esecuzione delle opere dovrà avvenire previa autorizzazione scritta del responsabile dell'Area Tecnica, su istanza del proponente, che dovrà concordare con il Comune un programma di attuazione. Il rilascio dei Permessi a Costruire nell'ambito dei singoli lotti è comunque subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per loro necessarie. Il ritardo nell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente 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 1/10 per ogni successivo mese di ritardo. Il Comune potrà iscriverne ipoteca a garanzia del pagamento della penale, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui al punto 12, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del proponente o dei loro aventi causa a suo carico con azione di regresso per le spese e fermo restando sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione;

7. l'importo presunto delle opere di cui in premessa ammonta complessivamente ad € 205.000 esclusa IVA, oneri della sicurezza e costi di progettazione/direzione lavori che potranno essere scomutate da quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, calcolati secondo i valori in vigore al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi a costruire dei lotti di intervento individuati nel progetto d'ambito. Qualora l'importo delle opere che dovranno essere realizzate con il progetto d'ambito superi i

valori definiti tabellarmente al momento per le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto della presente Convenzione, nessun credito potrà essere vantato dal Proponente; in caso contrario la differenza dovrà essere corrisposta al Comune;

8. i proventi della monetizzazione delle aree residue aggregate all'edificato inedificabili e con obbligo di mantenimento a verde ammontano a € 62.400,00. Ai sensi del punto 6 del Regolamento per la monetizzazione dei diritti edificatori del Comune, che prevede che i proventi derivanti da monetizzazione possano essere sostituiti dall'esecuzione diretta degli interventi;

9. per il calcolo dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e C.U.C.) si applicano le disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R. n.380/2001. 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 dovrà essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di Permesso a Costruire. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte ad eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale;

10. 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 esterne al piano d'ambito sono a carico del Comune;

11. il Collaudatore delle opere che verranno realizzate (alto sorvegliante) sarà il Responsabile dell'Area LLP e patrimonio del Comune o altro suo dipendente. In alternativa il Comune, potrà nominare, dandone comunicazione ai Proponenti che si assumono tutte le spese, un Collaudatore in corso d'opera e finale delle opere (alto sorvegliante) scelto tra i professionisti iscritti all'Albo Regionale dei collaudatori, nominati secondo le procedure di legge entro 90 giorni dalla data di stipula della presente convenzione. Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto il Certificato di regolare esecuzione a cura della Direzione Lavori secondo la normativa vigente ed il 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 dei Proponenti. 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;

12. il Comune acquisirà la proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione realizzate con atto successivo a seguito del collaudo favorevole delle opere medesime effettuato secondo quanto previsto dalla presente convenzione. Fino a questa data

tutte le spese di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, resteranno ad esclusivo e totale carico del Proponente. Il proponente, in attuazione ai disposti della deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 6/11/2019, s'impegna per esso e per gli aventi causa, ad avvenuta cessione al Comune delle aree con destinazione verde pubblico, al loro mantenimento per cinque anni; a tal proposito dovrà essere predisposto, contestualmente alla cessione, un piano di manutenzione e dovrà essere prestata idonea garanzia fideiussoria;

13. il Proponente a garanzia della realizzazione delle opere previste nel piano d'ambito presteranno al Comune, all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, idonea garanzia costituita da contanti e/o titoli del debito pubblico oppure fidejussione bancaria e/o polizza fidejussoria di importo pari a euro (...) (euro (...) + IVA 10%). La garanzia dovrà essere continuativa fino allo svincolo autorizzato dal Comune e con beneficio di prima escussione a favore dello stesso. La garanzia dovrà prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi, dovrà 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 al 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 ed ad esito favorevole del Collaudo finale tecnico-amministrativo che avverrà mediante restituzione dell'originale della polizza o lettera liberatoria del Comune. Nell'ipotesi di inadempimento delle 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 dovrà fare;

14. il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, in sostituzione del proponente ed a loro spese, 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 oltretché l'incameramento della penale convenzionale di cui al punto 13;

15. il Proponente, in attuazione ai disposti della deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 6/11/2019, s'impegna per esso e per gli aventi causa a mantenere inedificabili ed a verde le aree individuate come "aree residue" aggregate alle proprietà private;

16. il Proponente, 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 caso di trasferimento parziale delle aree suddette, il Proponente 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 dovranno osservare le norme della presente Convenzione;

17. tutte le spese, le imposte, tasse e i diritti relativi e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliari e quelle per la formazione di copie autentiche, saranno a totale carico del Proponente. All'uopo le parti chiedono il trattamento fiscale di cui all'art.20 della L. n°10 del 28/01/1977, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli;

18. il Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competere ad esso in dipendenza dalla presente Convenzione, nei registri immobiliari, con manleva del competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio da qualsiasi responsabilità in proposito;

19. 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 ed alla legge regionale 05/12/1977 n.56 e loro successive modifiche ed integrazioni;

20. si conviene che la presente Convenzione ha una validità di anni 10 a far data dalla stipulazione della stessa;

21. ai soli fini fiscali e della quantificazione dei diritti di segreteria, il valore del presente atto viene determinato in €

22. Il costo complessivo del presente atto (salve eventuali variazioni dipendenti da liquidazione di imposta effettuata dall'Agenzia delle Entrate) è pari ad euro

ed è a totale carico dinei cui confronti verrà rilasciata relativa fattura nei termini di legge.

23. Il signor NDERJAKU ERVIS dichiara di essere coniugato.....

24. Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne presa visione in precedenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, da me interpellate, lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore

Scritto in parte da me Notaio ed in parte da persona di mia fiducia su facciate fin qui di fogli.