

COMUNE DI CAMERI

PROVINCIA DI NOVARA

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

“AREA IMPRESA AIROLDI SRL”

BOZZA DI CONVENZIONE

PROPONENTI:	PROFESSIONISTI:
Impresa Airol di srl Via Novara, 42 – 28066 Galliate (NO)	REDAZIONE PIRU: Dott. Ing. Rezio Mattachini Via Libertà, 1/c – 28043 Bellinzago Nov. (NO)
Comune di Cameri Piazza Dante Alighieri, 27 – 28062 Cameri (NO)	REDAZIONE VAS: Dott. Arch. Roberto Gazzola Via Fossati, 6 - 28066 Galliate (NO)
R.U.P. e PROG. VARIANTE STRUTTURALE:	REDAZIONE IDRO-GEOLOGIA: Dott. Geol. Claudio Viviani Via del Moro, 59 – 28047 Oleggio (NO)
Dott. Arch. Margherita Testa Piazza Dante Alighieri, 25 - 28062 Cameri (NO)	REDAZIONE VIABILITA': Dott. Arch. Marco Maggia Via Nazario Sauro, 18 - 13900 Biella (BI)
	REDAZIONE ACUSTICA: Dott. Ing. Enrico Vignolo C.so Cavour, 33 – 15011 Acqui Terme (AL)
PROPRIETA':	
Impresa Airol di srl Via Novara, 42 – 28066 Galliate (NO)	

EL. 10 REV. 01
GENNAIO 2019

N. REPERTORIO

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CAMERI

Provincia di Novara

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE AI
SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.**

L'anno duemilaventi il giorno ... del mese di nella sede del Comune di Cameri in Cameri (NO) Piazza Dante, civico n. 27, avanti a me (...), 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: -----

- (...), nata a (...) il (...), 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. (...) in data (...), 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. (...) nato a (...) il (...), codice fiscale: (...), domiciliato per la carica in (...), il quale interviene al presente atto nella sua qualità di (...) dell'Impresa Edile Airoidi S.r.l., (di seguito nel presente atto denominata anche per brevità "Airoidi S.r.l." o "Soggetto attuatore"), con sede a (...) in (...) n. (...), codice fiscale (...) che agisce in virtù dei poteri a lui spettanti in forza di (...); -----

I componenti 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 Roberto Franzo di Trecate, rep. n. 1977 registrato a Novara in data 12/09/2017, la società Airoidi S.r.l. è divenuta proprietaria dei terreni censiti al Catasto terreni del Comune di Cameri al foglio n. 51 mappali nn. 92 e 1405; -----

- che i terreni censiti al Catasto terreni al foglio n. 51 mappali nn. 484 (parte)-1002 (parte)-1004-1006-1017-1208-1209 (parte)-1232 (parte) e 1331 (parte) sono di proprietà del Comune di Cameri, che i terreni censiti al Catasto terreni al foglio n. 51 mappali nn. 62 (parte)-66-81-113 e 693 sono di proprietà BOSSI S.r.l. in liquidazione , che i terreni censiti al Catasto terreni al foglio n. 51 mappale n. 1473 (parte) di proprietà Bossi S.r.l. in liquidazione, Nuova Edilpernate S.r.l., Carmagnola Riccardo, Kassi Laila e Mantovan Ernesto e che il terreno censito al Catasto terreni al foglio n. 51 mappale n. 398 è di proprietà dell'Oratorio di San Giovanni Bosco tutti di fatto facenti parte della viabilità pubblica da oltre vent'anni; -----

- 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 successiva variante strutturale al Piano Regolatore Generale stesso approvata in data (...) con deliberazione di Consiglio Comunale n. (...), le aree censite al Catasto terreni al foglio n. 51 mappali nn. 92 e 1405, risultano inserite nel Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.). Costituiscono parte integrante del P.I.R.U. anche i terreni censiti al foglio n. 51 mappali nn. 62 (parte)-66-81-113-398-484 (parte) – 693-1002 (parte) – 1004-1006-1017-1208-1209 (parte)-1232 (parte)-1331 (parte)-1473 (parte); -----

- l'utilizzo urbanistico edilizio delle aree di cui trattasi è puntualmente normato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.R.U. sopracitato dalle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. vigente e dalla presente convenzione; -----

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. (...) del (...) è stato approvato il progetto di Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.) in variante al Piano Regolatore Generale Comunale unitamente allo schema della presente convenzione;-----

- la trasformazione urbanistica di tali aree, si attua attraverso il Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.), ai sensi dell'art. 32 della L.R. 56/77 e s.m.i., le Norme Tecniche di Attuazione del P.I.R.U. ed i contenuti della presente convenzione; -----

- la “Airoldi S.r.l.” assume la funzione di soggetto attuatore vincolandosi agli obblighi conseguenti come di seguito descritti e 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; -----

- per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.) ai sensi dell'art 32, punto 6), comma 2, lett. g) della L.R. 56/77 e s.m.i. di seguito "PIRU", costituito dai seguenti elaborati, redatti secondo i disposti dell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i., costituenti parte integrante e sostanziale della delibera di approvazione n. (...) in data (...):-----

- EL. 01 Tav. a Planimetria di PRG – stato di fatto; Planimetria di PRG – progetto; Vista aerea -----

- EL. 01 Tav. b Estratto catastale; Tabelle e conteggi; Planimetria progettuale su base catastale -----

- EL. 01 Tav. c Planimetria progettuale su base catastale; Particolare area a standard -----

- EL. 02 Tav. a Planimetria generale dello stato di fatto con alberature e asfaltature; planimetria dello stato di fatto con occupazione suolo -----

- EL. 02 Tav. b Planimetria dello stato di fatto con quote altimetriche e viabilità; planimetria di progetto con quote altimetriche e nuova viabilità ----

- EL. 02 Tav. c Profili esemplificativi dello stato di fatto; planimetria di individuazione dei profili -----

- EL. 02 Tav. d Schema delle urbanizzazioni interne esistenti; rilievo fotografico -----

- EL. 02 Tav. e Documentazione fotografica dell'area d'intervento -----

- EL. 02 Tav. f Pianta piano interrato edificio esistente con individuazione catastale dell'immobile e vista aerea -----
- EL. 02 Tav. g Pianta piano terra, piano primo e piano secondo edificio esistente -----
- EL. 02 Tav. h Pianta copertura edificio esistente con individuazione catastale dell'immobile -----
- EL. 02 Tav. i Prospetti e sezioni dell'edificio esistente; pianta copertura dell'edificio esistente con individuazione delle sezioni -----
- EL. 03 Tav. a Planimetria generale di progetto -----
- EL. 03 Tav. b Profili esemplificativi dello stato di progetto; planimetria di individuazione dei profili -----
- EL. 04 Tav. a Planimetria generale di progetto con suddivisione dell'area residenziale; tabella lotti residenziali e sagome lotti -----
- EL. 04 Tav. a1 Schemi tipologici edifici residenziali -----
- EL. 04 Tav. b Planimetria generale di progetto area residenziale con schema rete smaltimento acque meteoriche -----
- EL. 04 Tav. c Planimetria generale di progetto area residenziale con schema rete acque nere -----
- EL. 04 Tav. d Planimetria generale di progetto area residenziale con schema rete telefonica -----
- EL. 04 Tav. e Planimetria generale di progetto area residenziale con schema rete elettrica -----
- EL. 04 Tav. f Planimetria generale di progetto area residenziale con schema rete acquedotto -----
- EL. 05 Tav. a Planimetria generale con indicazione delle destinazioni -----

urbanistiche in progetto; Planimetria progettuale su base PRG – progetto;	
Estratto catastale con verifica art. 14 DCR 563/13414-1999 -----	
- EL. 05 Tav. b Planimetria generale di progetto con suddivisione dell'area commerciale; tabella lotti commerciali e sagome lotti -----	
- EL. 05 Tav. b1 Schemi tipologici edifici commerciali -----	
- EL. 05 Tav. c Planimetria generale area commerciale con individuazione superficie a parcheggio; conteggi e verifiche parcheggi -----	
- EL. 06 Tav. a Planimetria progettuale rotatoria e sezioni -----	
- EL. 06 Tav. a.1 Planimetria progettuale rotatoria quotata -----	
- EL. 06 Tav. a.2 Schema progettuale reti su rotatoria fognatura acque bianche e rete illuminazione -----	
- EL. 06 Tav. b Planimetria progettuale Viabilità interna PIRU -----	
- EL. 06 Tav. b1 Planimetria progettuale Viabilità interna PIRU e sezioni	
- EL. 06 Tav. b2 Schema progettuale reti viabilità interna fognatura acque bianche acque nere -----	
- EL. 06 Tav. b3 Profili fognatura reti acque bianche -----	
- EL. 06 Tav. b4 Profili fognatura reti acque nere -----	
- EL. 06 Tav. b5 Schema progettuale reti viabilità interna rete elettrica e rete illuminazione -----	
- EL. 06 Tav. b6 Schema progettuale reti viabilità interna rete acquedotto e rete d'irrigazione -----	
- EL. 06 Tav. b7 Schema progettuale reti viabilità interna rete telefonica e ADSL -----	
- EL. 06 Tav. c Planimetria progettuale giardino pubblico e area giochi --	
- EL. 07 Relazione illustrativa e finanziaria -----	

- ALLEGATO 1: Oneri di urbanizzazione e Costo di Costruzione, monetizzazione (quadro economico) -----

- ALLEGATO 2: Quantificazione dei dati di piano -----

- EL. 08 Norme tecniche di attuazione PIRU -----

- EL. 09 Relazione riconoscimento localizzazione commerciale urbana non addensata L.1 -----

- EL. 10 Bozza di convenzione -----

- EL. 11 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione -----

- EL. 12 Scheda Acustica -----

- EL. 13 Relazione geologica -----

- EL. 14 Relazione Impatto viabilistico -----

oggetto del PIRU è la realizzazione di un complesso residenziale e commerciale con le relative opere di urbanizzazione costituite da strade, parcheggi ed aree a verde oltre ad una nuova rotatoria tra la Via Michelona, la Strada Dosso la Via Galileo Galilei e la Via Martiri Partigiani; -----

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO -----

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per il Soggetto attuatore, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue: -----

ARTICOLO 1 – SCOPO E DURATA DELLA CONVENZIONE -----

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, a mezzo di PIRU, di cui alla L.R. 18/1996, degli immobili siti nel Comune di Cameri, nell'isolato compreso tra la Via Galileo Galilei e la Via Michelona, censiti all' N.C.T. del Comune di Cameri al Foglio 51: -----

i mappali 92 (parte) e 1405 di proprietà dell'Impresa Airoldi; -----

- i mappali 1017,1004,1208,1209 (parte),1232 (parte),1006,398,484 (parte),693,1331 (parte) per una superficie interna al PIRU di 1.660 mq in disponibilità pubblica del Comune di Cameri; -----

- i mappali 62 (parte),66,81,113,1002 (parte),1473 (parte),già viabilità comunale all'esterno del perimetro di PIRU e di fatto oggetto di intervento di sola sistemazione viaria e non edilizia o urbanistica -----

- parte di viabilità comunale esistente e di fatto oggetto di intervento di sola sistemazione viaria e non edilizia o urbanistica -----

secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale e ricordate in premessa. -----

Il termine di durata della presente convenzione è fissato in dieci anni dalla data di efficacia del Piano con la stipula per notarile della convenzione. -----

Qualora, decorso tale termine, il Piano risultasse non attuato totalmente o parzialmente, troverà applicazione il disposto della legge 17 agosto 1942 n. 1150, art. 17, così come modificato integrato dall'art. 5, comma 8 bis, della legge 12 luglio 2011 n. 106, fatta salva la facoltà da parte del Comune di procedere ai sensi dell'art. 17, comma 1, della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni. -----

ARTICOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA ED AMBIENTALE -----

L'attuazione del PIRU, descritto negli elaborati grafici di progetto, avverrà in conformità agli articoli delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) e alle specifiche Norme di piano. -----

Tutti i titoli abilitativi edilizi dovranno essere richiesti al Comune di Cameri

nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del PIRU. -----

Il Comune, a seguito di richiesta da parte del Soggetto attuatore o aventi causa, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi. -----

L'intervento potrà essere realizzato anche per lotti funzionali nel rispetto assoluto dell'omogeneità della composizione plano-volumetrica urbanistica. --

Il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio o titoli equivalenti è subordinato all'inizio lavori delle Opere di Urbanizzazione. -----

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima della richiesta di agibilità dell'ultimo fabbricato. -----

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 titoli abilitativi edilizi nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessate i lotti stessi. -----

In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto autorizzato le opere di urbanizzazione dovranno essere rifatte a cura e spese dei Proponenti sotto la piena responsabilità del Direttore dei lavori.

ARTICOLO 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE -

L'attuazione del PIRU 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 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. di Cameri nonché alle norme tecniche di attuazione allegate al PIRU e alla presente convenzione. -----

Il piano prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale ed ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia di un'area di superficie complessiva pari a circa mq 43.171,00. Il piano prevede l'utilizzazione delle aree anzidette secondo le seguenti destinazioni: -----

- a) Superficie complessiva del PIRU ----- mq 43.171,00
- b) Superficie fondiaria a destinazione residenziale ----- mq 19.457,00
- c) Superficie a destinazione commerciale al lordo delle aree a parcheggio pubblico ----- mq 14.157,00
- d) Aree per la viabilità (Vp) ----- mq 3.869,00
- e) Aree per la viabilità (rotatoria) ----- mq 1.660,00
- f) Aree a standard complessivi ----- mq 6.333,33
- g) Aree destinate a verde e parcheggi -----mq 4.028,00

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 6.333,33 di superficie utile lorda a destinazione residenziale. -----

Nelle aree di cui alla lettera b) è prevista la realizzazione massima di mq 3.920,00 di superficie coperta e la realizzazione massima di mq 2.500,00 di superficie di vendita a destinazione commerciale. -----

Eventuali varianti al progetto di cui al precedente articolo 3 potranno essere assentite nel rispetto 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. -----

L'esatta definizione e la verifica dei parametri edilizi relativi agli interventi verrà effettuata per ogni singolo titolo abilitativo edilizio, fermo restando il rispetto delle quantità complessive di cui sopra. -----

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche di massima sono indicati nelle tavole di PIRU. -----

I progetti degli edifici, contenuti nelle tavole e portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la convenzione, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo dei titoli abilitativi edilizi. -----

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati, rispettando l'ubicazione, la tipologia architettonica, l'omogeneità dei materiali e i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PIRU, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi. -----

I titoli abilitativi edilizi costituiscono atto disgiunto dalla presente Convenzione e soggiacciono alle procedure e norme vigenti al momento del relativo rilascio o formazione. -----

L'Impresa Airoidi potrà richiedere al Comune l'approvazione di modifiche e varianti ai progetti urbanistici e di urbanizzazione, che saranno approvate in relazione alle esigenze delle unità residenziali e commerciali da insediare,

per una migliore razionalità del Piano, con l'obiettivo di rendere l'intervento economico e flessibile, senza peraltro compromettere la qualità urbanistica ed edilizia complessivamente del Piano stesso. -----

Non costituiscono variante al PIRU: -----

a) la distribuzione dei servizi privati, del verde e dei parcheggi, purché non risultino ridotte le quantità previste e purché vengano rispettate le norme vigenti; -----

b) il mutamento della posizione e l'orientamento e forma degli edifici, nel rispetto delle distanze minime regolamentari previste dai confini e tra gli edifici e delle linee di massimo ingombro indicate dal Piano; -----

c) la diversa collocazione dei passaggi privati interni all'area residenziale; ----

d) modeste e non sostanziali variazioni in sede di tracciamento delle opere; -

e) eventuali modifiche al perimetro di fabbrica dei singoli edifici, purché contenute nei limiti di massimo ingombro (limiti di edificabilità) planimetrico riportati nella planimetria di cui alla tavola n. 03a, purché nel rispetto delle quantità previste e dell'assetto generale del Piano e di quanto specificato al successivo articolo 8; -----

f) le eventuali variazioni ai progetti delle opere di urbanizzazioni apportate in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva; -----

Nessuna variazione può essere apportata alla dimensione e ubicazione delle aree destinate a spazi e pubblici servizi, se non attraverso specifica variante al Piano, salvo quanto previsto ai punti precedenti. -----

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

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite determineranno a

carico del soggetto attuatore l'applicazione delle sanzioni di legge.

Fermo restando l'obbligo di manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti, il Soggetto attuatore si impegna alla gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione per verde e parcheggi, fino al collaudo delle opere stesse. -----

In caso di area di proprietà del Soggetto attuatore interna al perimetro del Piano, ancorché aperta all'uso pubblico, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane posta a carico del proprietario. -----

Il Soggetto attuatore è responsabile nei confronti del Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la gestione delle medesime e delle aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, come precisato nei precedenti commi. -----

ARTICOLO 4 – MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

L'Impresa Airoldi si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo, a dismettere le aree di cui all'articolo 3 lettera g). Considerato, che tali aree non soddisfano lo standard dovuto ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., puntualmente individuato all'articolo 3 lettera f), visti i combinati disposti dell'art. 6, comma 6 della L.R. 18/1996 e dell'art. 21, comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i., si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a concorrere alla realizzazione di un'opera individuata dall'Amministrazione Comunale, nello specifico nella sostituzione edilizia del fabbricato di proprietà Comunale censito al Catasto fabbricati del Comune di Cameri al Foglio n. 64 mappale n. 669 sub 1-2-3 sito in Via Cairoli n. 5. -----

Le opere come concordato con l'Amministrazione Comunale risultano essere

le seguenti: -----

- demolizione totale fabbricati -----

- scavo di sbancamento generale -----

- riempimento in materiale rigenerato -----

- formazione di platea in calcestruzzo armato con interposta doppia rete

elettrosaldata $\varnothing$ mm. 12,00 -----

- formazione murature di elevazione in laterizio -----

- solai in laterocemento -----

- formazione struttura ascensore in c.a. e formazione rampe scale in

cemento armato realizzazione di copertura in legno lamellare (grossa

orditura), assito spessore cm. 2,00, coibentazione in eps con grafite

spessore cm. 20,00 circa, listellatura e manto di copertura in tegole

portoghesi anticate -----

- lattoneria completa -----

- rete fognaria acque bianche -----

- formazione pozzo perdente -----

- ponteggio -----

- impianto cantiere e oneri sicurezza -----

e comunque per un importo lavori in base a computo metrico estimativo

redatto in base al Prezziario Regione Piemonte pari agli oneri di

urbanizzazione secondaria e all'importo previsto per la monetizzazione

delle aree a standard.

ARTICOLO 5 – CORRESPONSIONE DELLA MONETIZZAZIONE -----

L'attuazione delle opere sopra descritte, in sostituzione alla monetizzazione

delle aree a standard **e degli oneri di urbanizzazione secondaria**, avverrà da parte del Soggetto attuatore a partire da 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. A garanzia della realizzazione dell'opera, verrà prestata dall'Impresa Airoidi idonea fideiussione bancaria o assicurativa pari all'importo necessario per eseguire le opere, comprovata da idoneo computo metrico estimativo che verrà richiesto prima dell'inizio dei lavori. -----

ARTICOLO 6 – ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA -----

L'impresa Airoidi si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa ad assumersi a propria cura e spese la responsabilità del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, consistenti in: -----

1) realizzazione di una rotonda posta all'incrocio della Via Galileo Galilei, della Via Martiri Partigiani, della Via Michelona e della Strada Dosso sull'area denominata Svr; -----

2) la realizzazione di due nuovi tronchi stradali di penetrazione completi delle reti dei servizi necessari sull' area denominata Svp; -----

3) la realizzazione di marciapiedi e di una pista ciclabile di collegamento lungo un tratto di via Galileo Galilei;

4) la realizzazione di un area attrezzata con parcheggi pubblici, un parco per bambini e verde attrezzato sull'area Ssp. -----

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. Nell'ambito della realizzazione delle opere sopra descritte il Comune di Cameri s'impegna a realizzare a propria cura e spese la rete del gas metano e dell'acquedotto. L'importo relativo alle urbanizzazioni ricavato dal progetto presentato dall'Impresa Airoidi, ammonta a euro (...) (...). -----

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 e 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. l'Impresa Airoidi 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. -----

ARTICOLO 7 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE --

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001. Resta inteso che tale contributo è a carico del richiedente il titolo abilitativo ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda del titolo abilitativo. -----

ARTICOLO 8 – CESSIONE AREE ED IMMOBILI PER STANDARD E SERVIZI -----

Da parte del Soggetto attuatore è prevista la cessione gratuita delle seguenti aree ed immobili individuate nella tav. 01b: -----

Area a viabilità pubblica -----Svp -- = -----3.869 mq -----

Area a standards-----Ss ---- = -----4.028 mq -----

La cessione delle suddette aree Svp, e Ss avverrà comunque entro 120 gg dal collaudo finale delle opere di urbanizzazione. -----

ARTICOLO 9 – EDILIZIA CONVENZIONATA -----

Il P.I.R.U. prevede la facoltà di convenzionamento ai sensi della L.R. 18/1996 in una quota minima del 10% della SUL residenziale realizzabile. La definizione del prezzo di cessione, la definizione dei criteri per la cessione degli alloggi e la definizione dei canoni di locazione saranno oggetto di apposita convenzione, da stipularsi prima del rilascio dello specifico titolo abilitativo. -----

ARTICOLO 10 – LAVORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE A
SCOMPUTO DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA –
MODALITA' -----

Ai sensi della art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/01, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, essendo di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 s.m.i., e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, è a carico del titolare del titolo abilitativo e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. -----

ARTICOLO 11 – PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE -----

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, dovranno essere autorizzati i relativi progetti esecutivi firmati da tecnici abilitati alla progettazione e sottoposti all'esame ed all'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami saranno subordinati, prima dell'autorizzazione alla loro costruzione, mediante rilascio di regolare Permesso di Costruire. -----

La richiesta di Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, al momento del deposito presso l'Amministrazione, dovrà contenere la seguente documentazione essenziale: progettazione esecutiva comprensiva di computo metrico estimativo dal quale si rilevi l'entità delle opere da eseguire sottoscritta dal richiedente il permesso di costruire. -----

ARTICOLO 12 – OPERE ED IMPIANTI DA REALIZZARSI A SCOMPUTO
DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DEL COMUNE

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.I.R.U. per le quantità

indicate negli elaborati di progetto, saranno realizzate a scomputo degli importi di cui ai precedenti articoli dal Soggetto attuatore. -----

Il Comune di Cameri esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo. Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali, della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'Impresa con relativo recapito (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori. -----

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed un cronoprogramma dettagliato della realizzazione delle opere di urbanizzazione. -----

Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere ai tecnici individuati dall'Amministrazione ed al collaudatore per le eventuali verifiche in corso d'opera. -----

Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attraverso i propri uffici competenti, potrà far ordinare quelle prescrizioni e modifiche che si rendessero necessarie per la loro buona esecuzione. -----

Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali indicate nel permesso di costruire, nel rispetto delle caratteristiche individuate nelle tavole di progetto. Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno collaudate solamente se preventivamente concordate per iscritto con gli uffici comunali competenti. -----

Qualora venga constatata difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'amministrazione comunale

ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche. La sospensione dei lavori, a seguito di ordinanza sindacale, interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori. -----

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta del Soggetto attuatore - qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche - proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi. -----

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di collaudo, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari. -----

Entro 3 mesi dall'ultimazione dei lavori dovrà essere richiesto il collaudo al Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio salvo richieste di modifiche. Eseguite le modifiche, entro 1 mese il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio competente rilascerà il collaudo e verranno trasferite al Comune di Cameri le opere di urbanizzazione realizzare e le relative aree su cui insistono se di proprietà diversa dal Comune di Cameri.

Fino a detto trasferimento sarà a carico del Soggetto attuatore o degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione. Oltre tale periodo verranno svincolate le polizze fideiussorie a carico dei proponenti. -----

Il favorevole collaudo non elimina la responsabilità del Soggetto attuatore per vizi o difetti ai sensi del Codice Civile. -----

ARTICOLO 13 – TEMPI DI ESECUZIONE, FASI TEMPORALI,
INADEMPIENZE -----

Per le opere di urbanizzazione il Soggetto attuatore - in relazione al disposto dell'art. 45 punto 4 della Legge Regionale 56/77 sopra citata - si obbliga, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui al precedente art. 6 e nei tempi previsti dal suddetto articolo. -----

Il cronoprogramma verrà stabilito in sede del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e potrà essere modificato solo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. -----

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o loro aventi causa, nel caso in cui le opere vengano eseguite con un ritardo di 3 mesi, pari ad 1/20 del valore delle opere da realizzare, con ulteriori aumenti di un ventesimo per ogni successivo mese di ritardo. -----

Il Comune di Cameri potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di due anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 16, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del Soggetto attuatore o aventi causa e con azione di regresso per le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione. -----

In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore o aventi causa ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 30 - potrà sospendere l'esecuzione

dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire. -----

Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei titoli abilitativi. -----

Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno del Soggetto attuatore o aventi causa, la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita: -----

a- mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi pubblici previsti, salvo i casi di forza maggiore; -----

b- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione; -----

c- rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione; -----

d- mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 16; -----

e- mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione; -----

f- mancato inserimento - da parte del Soggetto attuatore o aventi causa - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 16, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione; -----

g- reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione. -----

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al Soggetto attuatore o aventi causa per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del Soggetto attuatore o loro aventi causa delle Opere di Urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza. -----

ARTICOLO 14 – DEPOSITO SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' -----

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda il Soggetto attuatore o suoi aventi causa, che non potrà essere depositata segnalazione certificata di agibilità dei locali a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 se non quando il Soggetto attuatore o suoi aventi causa, o chi per esso, abbia regolarmente realizzato le opere di urbanizzazione primaria interessanti i lotti stessi afferenti i locali in adempimento agli obblighi derivanti la presente convenzione. -----

ARTICOLO 15 – ESECUZIONE SOSTITUTIVA -----

Qualora il Soggetto attuatore o aventi causa non provvedano tempestivamente, e nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati - ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi - il Comune si riserva facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione del Soggetto attuatore o aventi causa ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore. -----

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno

oltreché all'incameramento della penale convenzionale di cui all'Articolo 16. --

ARTICOLO 16 – GARANZIE FINANZIARIE ED ADEMPIMENTI -----

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui al Punto 2 dell'art. 45 della Legge Regionale n. 56/1977 s.m.i. - il Soggetto attuatore ha costituito, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso (...) con polizza n. (...) del (...), che viene rilasciata al Comune per l'importo di €. (...) corrispondente al 100% all'importo delle opere di urbanizzazione primaria. -----

I proponenti o loro aventi causa si obbligano inoltre, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, ad integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze. -----

Si dà atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice. ----

La fideiussione avrà durata per il periodo decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, a carico dei proponenti o loro aventi causa, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle Opere di Urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio. -----

Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 30 giorni dal

certificato del collaudo definitivo. -----

ARTICOLO 17 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI -----

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessate dal P.I.R.U., o di parte di esse, il Soggetto attuatore sarà obbligato a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fideiussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge. -----

Essi dovranno dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il Soggetto attuatore sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. -----

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile. -----

I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa - nell'esecuzione di dette opere ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione. -----

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti per necessità ed interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito. -----

ARTICOLO 18 – VARIANTI AL P.I.R.U. O ALLA CONVENZIONE -----

Prevvia richiesta del Soggetto attuatore, saranno consentite le seguenti varianti al P.I.R.U. che saranno oggetto di approvazione

dell'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 18/1996 e s.m.i., con il solo visto di legittimità: -----

a) per modificare le destinazioni d'uso delle aree o degli edifici, in misura non superiore al 10% in volume per l'edilizia residenziale e in superficie per le altre destinazioni, purché al mutamento delle destinazioni corrisponda l'adeguamento degli standard previsti dalle leggi vigenti; -----

b) per variare il volume o la superficie del Programma integrato, quando le variazioni riguardino il recupero di edifici esistenti e non siano superiori al 5% del volume o della loro superficie, purché alla variazione corrisponda l'adeguamento degli standard previsti dalle leggi vigenti e il conseguente adeguamento della convenzione; -----

c) quando venga modificata l'altezza massima degli edifici in misura non superiore a metri uno, purché senza variazione del numero dei piani; -----

d) quando gli spostamenti, all'interno del perimetro, non incidano sulle quantità complessive del Programma integrato. -----

Inoltre si definisce già fin d'ora che le variazioni che incidono unicamente sulla cubatura dei volumi tecnici e tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari richiedono la sola autorizzazione del Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E). -----

Ogni integrazione o modificazione della presente convenzione non è valida se non assunta dalle parti secondo l'iter e le forme previste dalla legge, con le stesse procedure di approvazione seguite dalle parti per la presente convenzione e pertanto non è valida se non assunta per iscritto e approvata dagli organi competenti del Comune. -----

ARTICOLO 19 – TRASCRIZIONE E SPESE -----

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del Soggetto attuatore. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28/06/1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli. -----

Le spese di trascrizione devono essere versate dal concessionario contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi. -----

ARTICOLO 20 – RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE -----

Il Soggetto attuatore dichiara espressamente di rinunciare, per sé e per i futuri aventi titolo, ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione. -----

ARTICOLO 21 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA -----

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti in dipendenza della presente convenzione saranno risolte da un Collegio di tre arbitri nominati uno dal Comune di Cameri, un secondo dal Soggetto attuatore o aventi causa ed un terzo con funzione di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Novara. Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese. -----

Articolo 22 – RINVIO A NORME DI LEGGE -----

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 18/08/1942 n.1150, alla legge 28/01/1977 n. 10, al D.P.R. n. 380/01 ed alla legge regionale 05/12/1977 n. 56 e loro successive

modificazioni ed integrazioni e al Codice sugli Appalti e s.m e i. -----

Articolo 23 – DISPOSIZIONI FINALI -----

Le parti convengono che nell'attuazione della presente convenzione agiranno secondo principi di leale collaborazione e potranno stipulare appositi accordi procedurali, diretti, in particolare, a disciplinare tempi e modalità per l'espletamento dei rispettivi obblighi e adempimenti; il Comune di Cameri s'impegna fin d'ora a garantire i tempi dei procedimenti di propria competenza, nel rispetto dei propri regolamenti. -----

Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Novara, affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. Le spese relative, accessorie e conseguenti al presente atto, sono a carico del Soggetto attuatore. -----