

Comune di Casale Corte Cerro
Provincia del Verbano Cusio Ossola

**ALESSI Spa – PIRONI Giuseppe e
PIRONI Giancarlo**

**PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO AREA SUE 1**

BOZZA DI CONVENZIONE



Omegna, 05 Maggio 2012

ARCHITETTO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI - PROVINCE
DI INTRA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione
A/a Chiara Armenti

n° 1393

architetto Armenti Chiara – via F.lli Rosselli n° 36 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323 - 86.10.35 • archi.chiara@libero.it

SCHEMA

CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
IN COMUNE DI CASALE CORTE CERRO – VIA PRAMORE- PROPRIETÀ : Pironi Giuseppe - Pironi
Giancarlo - Alessi Anghini Stefano

PREMESSE

Premesso che sono proprietari:

1. ALESSI ANGHINI Stefano nato a Premosello Chiovenda (VB) il 11/09/1962, residente in Omegna Via Privata Alessi n°6 (c.f. LSSLSS56R21H037C) in qualità di legale rappresentante della società Alessi S.p.a. proprietaria dell'area individuata al catasto terreni al foglio 13 mappali 303 - 305 - 306 - 326 (parte) per complessivi mq. 2590 (Ved. All. 1) in forza delle seguenti provenienze:
Atto di fusione del 28/09/2004 Repert. 88758 raccolta 32052 Registrato a Novara il 05/10/2004 al N° 100171 Serie 1V
2. PIRONI Giuseppe nato a Casale Corte Cerro (VB) il 11.10.1946, residente in via Oberbrunnergrasse, n° 39 Sciaves Naz (BZ) (c.f.PRN GPP 46R11 B876A) in qualità di proprietario dell'area individuata al catasto terreni al foglio 13 mappali 307 per complessivi mq. 2710 in forza delle seguenti provenienze:
Successione del 07.08.1975 reg. num. 5 vol 395
3. PIRONI Giancarlo nato a Verbania (VB) il 11.04.1949, residente in via E. Fermi, n° 122/4 Vignate (MI) (c.f. PRN GCR 49D11 L746L) in qualità di proprietario dell'area individuata al catasto terreni al foglio 13 mappali 307 per complessivi mq. 2710 in forza delle seguenti provenienze:
Successione del 07.08.1975 reg. num. 5 vol 395

Che le suddette aree, nel vigente P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 11-26825 del 15.3.1999, risultano identificate quali aree residenziali assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli articoli 43 e 44 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. (scheda d'area SUE1) per superficie pari a 5300 mq;

Che, per l'utilizzo a scopo edilizio delle aree predette, è stato autorizzato dal Comune di Casale Corte Cerro il Permesso a Costruire n. _____ del _____ per la nuova costruzione di n. 9 edifici per complessivi mc. 4240 e indicativamente così suddivisi:

VEDASI ELABORATO GRAFICO P1

- Lotto n. 1 - Sf mq 720

Edificio plurifamigliare posto su due piani fuori terra per una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 329,66 e per una cubatura pari a mc 989, un piano cantinato ad uso autorimessa e locali accessori alla residenza, portici e superficie coperta esterna non costituente Superficie Utile Lorda sino alla concorrenza massima del rapporto di copertura pari a mq.288,00

- Lotto n. 2 – Sf mq. 260

Edificio bifamigliare posto su due piani fuori terra per una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 92,83 e per una cubatura pari a mc 278,50, con autorimessa esterna, portici e superficie coperta esterna non costituente Superficie Utile Lorda sino alla concorrenza massima del rapporto di copertura pari a mq.104,00

- Lotto n. 3 – Sf mq. 350

Edificio bifamigliare posto su due piani fuori terra per una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 92,83 e per una cubatura pari a mc 278,50, con autorimessa esterna, portici e superficie coperta esterna non costituente Superficie Utile Lorda sino alla concorrenza massima del rapporto di copertura pari a mq.140,00

- Lotto n. 4 – Sf mq 750

Edificio unifamigliare posto su due piani fuori terra per una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 329,66 e per una cubatura pari a mc 989, un piano cantinato ad uso autorimessa e locali accessori alla residenza, portici e superficie coperta esterna non costituente Superficie Utile Lorda sino alla concorrenza massima del rapporto di copertura pari a mq. 225,00

• Lotto n. 5 – Sf mq 415

Edificio unifamigliare posto su unico piano fuori terra per una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 127,50 e per una cubatura pari a mc 382,60, un piano cantinato ad uso autorimessa e locali accessori alla residenza, portici e superficie coperta esterna non costituente Superficie Utile Lorda sino alla concorrenza massima del rapporto di copertura pari a mq. 166,00

• Lotto n. 6 – Sf mq 480

Edificio bifamigliare posto su due piani fuori terra per una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 92,83 e per una cubatura pari a mc 278,50, con autorimessa esterna, portici e superficie coperta esterna non costituente Superficie Utile Lorda sino alla concorrenza massima del rapporto di copertura pari a mq. 192,00

• Lotto n. 7 – Sf mq 335

Edificio bifamigliare posto su due piani fuori terra per una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 92,83 e per una cubatura pari a mc 278,50, con autorimessa esterna, portici e superficie coperta esterna non costituente Superficie Utile Lorda sino alla concorrenza massima del rapporto di copertura pari a mq. 134,0

• Lotto n. 8 – Sf mq 540

Edificio unifamigliare posto su unico piano fuori terra per una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 127,50 e per una cubatura pari a mc 382,60, un piano cantinato ad uso autorimessa e locali accessori alla residenza, portici e superficie coperta esterna non costituente Superficie Utile Lorda sino alla concorrenza massima del rapporto di copertura pari a mq. 216,00

• Lotto n. 9 – Sf mq 490

Edificio unifamigliare posto su unico piano fuori terra per una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 127,50 e per una cubatura pari a mc 382,60, un piano cantinato ad uso autorimessa e locali accessori alla residenza, portici e superficie coperta esterna non costituente Superficie Utile Lorda sino alla concorrenza massima del rapporto di copertura pari a mq. 196,0

In correlazione si provvederà ad allargamento stradale della via Pramore di mt 0,50, alla realizzazione di marciapiede da mt 1,20 oltre alla realizzazione e cessione gratuita all' A.C. di un parcheggio pubblico di mq. 118 (5.00 x 23.60) con accesso dalla suddetta via Pramore.

Che sui progetti si è espressa favorevolmente il Consiglio Comunale, nella seduta del

Tutto ciò premesso e considerato

Da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto , i proponenti, si impegnano, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne gli stessi , a tutto quanto di seguito specificato:

IN PRIMO LUOGO
CESSIONE GRATUITA AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
EX ART. 51 COMMA 1, L.R. 56/1977

- 1) I Proponenti, con riferimento ed in adempimento degli obblighi dai medesimi assunti e derivanti dalle pattuizioni del presente atto cedono e trasferiscono a titolo gratuito al Comune di Casale Corte Cerro che , come sopra rappresentato , a tale titolo accetta ed acquista, in esecuzione ed attuazione della presente Convenzione Parte seconda di questo atto, nonché della citata Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del..... , che in

copia conforme all'originale si è allegata a questo atto sotto la lettera, il diritto di piena proprietà sul seguente immobile sito nel Comune di Casale Corte Cerro via Pramore individuato come area assoggettata a Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli articoli 43 e 44 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. (scheda d'area SUE1) "..." Vedasi Elaborati grafici TAV. N. P1

- Aree stradali metri quadrati **44** da destinarsi ad allargamento stradale della via Pramore
- Aree spazi pubblici metri quadrati **200** di cui marciapiede metri quadrati 80, mentre area posteggio Mq. 120

I Cedenti dichiarano che l'immobile oggetto della presente cessione è di loro piena ed esclusiva proprietà in quanto a loro pervenuta come segue

1. ALESSI ANGHINI Stefano nato a Premosello Chiovenda (VB) il 11/09/1962, residente in Omegna Via Privata Alessi n°6 (c.f. LSSLSS56R21H037C) in qualità di legale rappresentante della società Alessi S.p.a. proprietaria dell'area individuata al catasto terreni al foglio 13 mappali 303 - 305 - 306 - 326 (parte) per complessivi mq. 2590 (Ved. All. 1) in forza delle seguenti provenienze:
Atto di fusione del 28/09/2004 Repert. 88758 raccolta 32052 Registrato a Novara il 05/10/2004 al N° 100171 Serie 1V
2. PIRONI Giuseppe nato a Casale Corte Cerro (VB) il 11.10.1946, residente in via Oberbrunnergrasse, n° 39 Sciaves Naz (BZ) (c.f. PRN GPP 46R11 B876A) in qualità di proprietario dell'area individuata al catasto terreni al foglio 13 mappali 307 per complessivi mq. 2710 in forza delle seguenti provenienze:
Successione del 07.08.1975 reg. num. 5 vol 395
3. PIRONI Giancarlo nato a Verbania (VB) il 11.04.1949, residente in via E. Fermi, n° 122/4 Vignate (MI) (c.f. PRN GCR 49D11 L746L) in qualità di proprietario dell'area individuata al catasto terreni al foglio 13 mappali 307 per complessivi mq. 2710 in forza delle seguenti provenienze:
Successione del 07.08.1975 reg. num. 5 vol 395

Quanto forma oggetto della presente cessione viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza, servitù, attive e passive, se e come esistenti, così come ora spettano alla cedente in forza del proprio titolo di proprietà e del possesso, subentrando il Comune di Casale Corte Cerro in precisato stato e luogo della cedente sia dal lato attivo che passivo.

Garantisce la parte alienante la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto trasferito nonché la propria libertà da pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri di carattere urbanistico o fiscale, da diritti di prelazione e da diritti di terzi in genere.

Proprietà possesso e godimento di quanto forma oggetto della presente cessione vengono trasferiti da oggi a Comune di Casale Corte Cerro con tutti gli utili ed oneri relativi.

Viene fatta rinuncia espressa ad ogni ipoteca legale.

La proprietà come su individuata ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia dichiara :

- che l'area inerente il presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal CDU rilasciato dalla competente Autorità del Comune di Casale Corte Cerro in data..... che , in originale , si allega al presente atto sotto la lettera.....;
- che dalla data di rilascio di detto CDU fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistica del suddetto Comune;
- che non è stata fino ad oggi notificata alcuna ordinanza accertante l'effettuazione di lottizzazione a scopo edificatorio non autorizzata;

- le spese della presente cessione, inerenti e conseguenti, sono a carico della proprietà

IN SECONDO LUOGO CONVENZIONE URBANISTICA

Art. 1 – Premesse

Le premesse formano parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Attuazione dei progetti

L'attuazione dei progetti di utilizzazione edilizia sui terreni oggetto di convenzione, per la realizzazione di n. 9 fabbricati di civile abitazione e la contemporanea formazione di un parcheggio ad uso pubblico, avverrà in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, delle norme del presente atto nonché secondo gli elaborati di progetto allegati alle istanze di Permesso di Costruire, di cui in premessa.

Art. 3 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia.

I progetti hanno per oggetto la utilizzazione edilizia dei terreni siti in Comune di Casale Corte Cerro in via Pramore identificato nel NCT di Casale Corte Cerro fg. 28 - mapp. 303-305-306-307-326 (parte) di mq. 5300 catastali per una superficie complessiva dell'intero lotto di mq. 5300 catastali, secondo le modalità previste dal P.R.G.C. con le seguenti destinazioni:

a) area destinata all'edificazione residenziale.....	mq. 5.056,00
b) area destinata a parcheggio pubblico	mq. 120,00
c) area destinata ad allargamento stradale e marciapiede.....	mq. 124,00
totale	mq. 5.300,00

Le destinazioni d'uso anzidette possono essere modificate solo dietro espresso consenso del Comune e ove le motivazioni stesse consentano la miglior attuazione delle previsioni e perfezionato nell'ambito del rilascio dei permessi di costruzione.

Nelle aree di cui alla lettera a) è prevista la realizzazione dei fabbricati di civile abitazione:

"LOTTE 2 - 3 - 6 - 7 " N.4 Fabbricati a schiera elevati a due piani fuori terra oltre all' autorimessa al piano terra;

"LOTTE 5 - 8 - 9" N. 3 Fabbricati elevati in un unico piano oltre al piano interrato adibito ad autorimessa e deposito;

"LOTTE 1 - 4" N. 2 Fabbricati elevati a due piani fuori terra oltre al piano interrato adibito ad autorimesse;

Si elencano di seguito i dati quantitativi , complessivi , relativi all'intervento proposto:

- Superficie coperta (SC) max.....	mq. 1736,00
- Volume (V) max.....	mc. 4240,00

Nelle aree di cui alla lettera b) è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico esterno all'insediamento della superficie di mq. 120,00 realizzato come risulta dalla **tavola di progetto P4** preliminare allegato. Detta opera verrà eseguita direttamente dai Proponenti sulla base di un progetto esecutivo definitivo redatto seguendo le norme dettate dalla vigente legislazione in materia di Lavori Pubblici .

Tale progetto dovrà essere validato dal Servizio Tecnico Comunale settore Lavori Pubblici prima della stipula della presente convenzione.

Art. 4 - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

I Proponenti si obbligano, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento proposto così come individuate all'art. 51 comma 1 della L.R. 56/77.

Dovranno provvedere, a propria cura e spese:

- a) scavi eseguiti con mezzi meccanici per scorticamento e realizzazione sottofondi della

nuova pavimentazione;

- b) calcestruzzo di fondazione leggermente armato per i plinti dei nuovi pali punti luce e per la modesta muratura in elevazione a separazione dell'area pubblica da quella privata;
- c) Le aree a parcheggio saranno costituite da massiciata in materiale arido e pavimentazione in conglomerato bituminoso. I posti auto verranno delimitati con segnaletica orizzontale secondo le indicazioni contenute nel Codice della Strada.
- d) realizzazione di opportuna griglia di raccolta acque piovane in prossimità della strada interna di collegamento, realizzazione di opportuna tubazione di raccolta acque sino alla fognatura comunale incluso ogni onere;
- e) fornitura e posa di cordoli prefabbricati in calcestruzzo vibro-compresso per separazione pubblica ad uso parcheggio da quella privata;
- f) fornitura e posa di cavidotto per predisposizione impianto di illuminazione incluse le tubazioni interrate di adeguata dimensione per la futura linea Enel di alimentazione elettrica sino al più vicino quadro Enel.
- g) Il frazionamento del parcheggio, del marciapiede e allargamento strada sarà a carico dei proponenti.
- h) Le spese inerente all'acquisizione delle aree ad uso pubblico a carico del Comune.

L'importo complessivo di € 5404,19 per la realizzazione delle opere inerenti al marciapiede ed allargamento strada come da computo metrico allegato saranno dedotti dagli oneri di urbanizzazione primaria calcolata sulla base delle tabelle comunali.

Art. 5 - Termini di esecuzione.

I Proponenti si impegnano a dare inizio ai lavori di realizzazione dell'intervento, sia per quanto attiene la costruzione che per quanto attiene le opere di urbanizzazione così come specificate al precedente art. 4)

Possibilità di modificare la sagoma dei fabbricati all'interno dei singoli lotti e presentare i progetti per i singoli lotti senza apportare variazioni al SUE.

Art. 6 - Contributo relativo al costo di costruzione.

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001.

Art. 7 - Garanzie finanziarie

I Proponenti in relazione al disposto del comma 2 dell'art. 45 della LR56/77, provvederanno a costituire per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione mediante fideiussione (assicurativa o bancaria), dell'importo di € 5.404,19 a favore del Comune di Casale Corte Cerro rilasciata da..... agenzia n..... del..... avente scadenza

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui al presente atto, i Proponenti autorizzano il Comune di Casale Corte Cerro 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.

Art. 8 - Trasferimento degli impianti al Comune

Le opere relative al parcheggio, con predisposizione di cavidotto per illuminazione pubblica, verranno prese in carico dal Comune, dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo e quando sia stata accertata, da parte del Servizio Tecnico Lavori Pubblici del Comune, la loro esecuzione a regola d'arte secondo le modalità stabilite dalle leggi sui Lavori Pubblici. Con l'assunzione in carico verranno trasferiti al Comune anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avverrà, sarà obbligo del Proponente di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli, così come già specificato nel precedente art. 4.

Art. 9-Trasferimento degli obblighi

Qualora i Proponenti procedano all'alienazione dell'area o parte di essa, potranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui al presente atto; essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dall'atto di trasferimento.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i Proponenti ed i propri successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 10 - Rilascio autorizzazioni di agibilità.

Resta stabilito, anche convenzionalmente per quanto riguarda i Proponenti, che il Comune di Casale Corte Cerro non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità e/o abitabilità e non provvederà all'assegnazione di alcun numero civico e /o certificazione propedeutica all'utilizzazione delle unità immobiliari, se non quando dal Proponente, o chi per esso, si sia adempiuto agli obblighi contenuti nella presente convenzione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, così come indicato nel precedente art. 4.

Art. 11 - Spese.

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese quelle relative alla sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, ed ai frazionamenti catastali, saranno a totale carico dei Proponenti.

Art. 12 - Rinuncia ad atti di disponibilità

I Proponenti si obbligano a non compiere atti di disponibilità, ovvero a non costituire diritto di garanzia sui terreni che, in forza di quanto convenuto con il presente atto, verranno trasferiti al Comune di Casale Corte Cerro.

Art. 13 - Rinvio a norma di legge.

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, legge 28 gennaio 1977, n. 10 e alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e smei.

Omegna li.....

Per il Comune

I Proponenti

.....

.....

.....