

Imposta di bollo assolta in modo virtuale
(ai sensi del D.P.R. 26.10.1972 n. 642 e successive
modifiche)

N. DI REP. N. PROGR.

CONVENZIONE URBANISTICA

relativa all'area posta in località Gabbio a desti-
nazione commerciale e terziario soggetta a Conces-
sione convenzionata - (art. 49 comma 4 Legge Regio-
nale n. 56/1977)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2017 duemiladiciassette addì del mese di .

In, in n.

Avanti a me Notaio ... in ..., iscritto presso il Colle-
gio Notarile di ..., sono personalmente comparsi i Si-
gnori:

- GIULIA RAMPONE nata a Quarna Sotto il 16 gennaio
1954, domiciliato per la carica in Casale Corte
Cerro, Via Gravellona Toce n. 2, che dichiara di in-
tervenire al presente atto nella sua qualità di Se-
gretario Comunale del Comune di Casale Corte Cerro,
tale nominato per i periodi di assenza del Geom. Va-
lentino Valentini con Decreto del Sindaco del Comune
di Casale Corte Cerro in data 25 giugno 2014 n.
8/2014 ed in rappresentanza del "Comune di Casale
Corte Cerro" con sede in Casale Corte Cerro, Via

Gravellona n. 2, codice fiscale e partita IVA 00200430031, a quanto infra autorizzato in forza di deliberazione della Giunta Comunale n. ... del ..., pubblicata nell'Albo Pretorio Comunale in data ... dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del D.Lgs. 267/2000, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- VITTONI ITALO nato a Premosello Chiovenda il 19 dicembre 1967 e domiciliato per la carica presso la sede della Società di cui infra, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Socio accomandatario ed in legale rappresentanza della Società "FONDERIA S. FERMO DI VITTONI ITALO S.R.L." con sede in Casale Corte Cerro Via Novara n. 75/B, capitale sociale di euro sedicimila interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verbania VB - 170393, in seguito denominata "Proponente".

Detti Signori, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premesso:

a) che il Proponente è proprietario dei seguenti immobili siti in Comune di Casale Corte Cerro (VB), Località Gabbio, censiti al Catasto Fabbricati del

predetto Comune come segue:

- fg. 17 mapp. 497, Via Novara n. 75-75A, P.T-1-2, Cat. D/1, Rendita catastale euro 4.198,00. L'area di insistenza e di pertinenza del fabbricato in oggetto risulta individuata al Catasto dei Terreni al foglio n. 17 mappale n. 497, ente urbano di are 16,80;

Quanto sopra risulta altresì duplicato per corrispondenza al Catasto dei Terreni del detto Comune con i medesimi identificativi del Catasto dei Fabbricati.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto; si allega al presente atto sotto la lettera "B", firmato dai Componenti e da me Notaio, estratto catastale;

b) che le suddette unità immobiliari sono ricomprese nella zona a "CONCESSIONE CONVENZIONATA" - aree "Per insediamenti terziari e commerciali - sigla "T" - in base al vigente Piano Regolatore Generale, così come modificato dalla variante strutturale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 13 febbraio 2017: si allega al presente atto sotto la lettera "C", firmato dai Componenti e da me Notaio, estratto di scheda di P.R.G.;

c) che con Deliberazione n. ... del ... la Giunta Comunale ha approvato lo schema della presente Convenzione,

tutto ciò premesso e confermato,
con riserva delle approvazioni di legge per quanto
concerne il Comune, ma in modo fin da ora definiti-
vamente impegnativo per quanto concerne il Proponen-
te, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO

La convenzione urbanistica ha per oggetto l'utiliz-
zazione urbanistica degli immobili individuati in
precedenza secondo le seguenti destinazioni della
zona urbanistica, per la parte posta al piano terre-
no con destinazione commerciale e deposito, per
quella al piano primo con destinazione commerciale e
quella al piano secondo con destinazione commerciale
e deposito:

SUPERFICIE TERRITORIALE: mq.1774;

SUPERFICIE SPAZI PUBBLICI: mq. 849 dei quali mq. 335
destinati a parcheggio pubblico, mq. 410 destinati a
parcheggi privati ad uso pubblico e mq 104 a marcia-
piede ed arretramento stradale;

VOLUMETRIA MASSIMA: mc. 3323,00;

SUPERFICIE UTILE LORDA:

piano terreno destinazione commerciale mq 243,00

piano terreno destinazione deposito mq 75,00

piano primo destinazione commerciale mq 329,00

piano secondo destinazione commerciale mq 260,00

piano secondo destinazione deposito mq 75,00

STANDARD URBANISTICI:

Ai sensi dell' art. 21 della L.R. 56/77 la dotazione delle aree a parcheggio a servizio delle attività che si insedieranno nel fabbricato è calcolata nel seguente modo

100% della Superficie Utile Lorda dell'unità posta al piano terreno con futura destinazione commerciale
mq 243,00 = mq 243,00;

10% della Superficie Utile Lorda dell'unità posta al piano terreno con destinazione deposito mq 75,00 =
mq 7,50;

100% della Superficie Utile Lorda dell'unità posta al piano primo con futura destinazione commerciale
mq 329,00 = mq 329,00;

100% della Superficie Utile Lorda dell'unità posta al piano secondo con futura destinazione commerciale
mq 260,00 = mq 260,00;

10% della Superficie Utile Lorda dell'unità posta al piano secondo con destinazione deposito mq 75,00 =
mq 7,50.

La superficie minima da destinare a parcheggio a servizio delle attività è quantificata in **mq 847,00**.

A verifica di quanto sopra:

parcheggio pubblico (retinatura azzurra tav 1) mq

335,00 oggetto di cessione al Comune;

parcheggio privato ad uso pubblico (retinatura gialla tav 1) mq 410,00.

Marciapiede ed arretramento stradale (retinatura verde tav 1) mq 104,00 oggetto di cessione al Comune.

Superficie **totale parcheggi convenzionati mq.**
849,00.

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto convenzionale.

Il presente atto ha lo scopo di regolamentare la realizzazione dell'intervento di risanamento conservativo a destinazione commerciale e direzionale, comprensivo della progettazione, realizzazione e cessione ad uso pubblico dei relativi parcheggi, il tutto meglio rappresentato nel progetto predisposto a firma del Geometra ROBERTO DURANDO nato a Chieri (TO) il 20/11/1968, con studio in Omegna , Via IV Novembre n. 152, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia del Verbano Cusio Ossola al n. 329, che, firmato dai Comparenti e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "D", e che è costituito dai seguenti elaborati:

- tavola n. 1

- tavola n. 2
- computo metrico estimativo OOUU;

ARTICOLO 2 - LEGITTIMAZIONE

Il Proponente presta al Comune di Casale Corte Cerro la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto d'intervento, catastalmente individuati come indicato alla lettera a) delle superiori premesse, per averli acquistati in forza di atto di aggiudicazione definitiva di beni immobili a seguito di esperimento di vendita senza incanto ex art. 107 Legge Fallimentare a rogito Notaio Francesco Buonerba di Invorio in data 29 luglio 2016, repertorio n. 199, registrato a Novara il 31 luglio 2016 al n. 9131 serie 1T.

La realizzazione delle opere in argomento dovrà avvenire in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati, previo il rilascio del necessario Permesso di Costruire Convenzionato.

ARTICOLO 3 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

Il Proponente si impegna a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente convenzione.

Il Proponente resterà, comunque, solidamente respon-

sabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'accertato adempimento dei suddetti obblighi.

ARTICOLO 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Per dare inizio all'esecuzione degli interventi edilizi, il Proponente dovrà ottenere l'apposito preventivo Permesso di Costruire il cui rilascio sarà, comunque, subordinato alla stipula del presente atto. L'ammontare e le modalità di versamento del contributo commisurato al costo di costruzione verrà determinato in base alle disposizioni comunali in materia in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

I relativi titoli abilitativi verranno richiesti entro il periodo di validità della presente convenzione.

ARTICOLO 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto n. 2, Legge Regionale 56/1977 si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui

all'art. 51, comma 1, punto n. 1, Legge Regionale 56/1977 e precisamente:

a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;

b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici commerciali / terziari; spazi di sosta e di parcheggio a livello di insediamento; sistemazione delle aree con intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti produttivi/commerciali; attrezzature per il traffico; raccolta e smaltimento delle acque superficiali meteoriche;

c) adeguamento opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica in prosecuzione all'esistente;

d) adeguamento rete ed impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi in prosecuzione all'esistente;

e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni telefoniche (singoli allacciamenti);

g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese del Proponente e consegnate nel termine di validità del Permesso di Costruire.

Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette non

dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati forfettariamente applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi delle opere stesse.

L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri forfettariamente determinati, verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire con importo riveduto in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri unitari stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire stesso.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini dello scomputo delle opere eseguite direttamente è pertanto espresso dalla seguente formula:

$$ou = (V \times T) - K$$

ove: Ou = onere di urbanizzazione

V = volume in progetto

T = tariffa per tipo d'intervento

K = costo delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente dal Proponente ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato dagli uffici comuna-

li, al Proponente stesso o agli aventi diritto non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

Il Proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto n. 2, Legge Regionale 56/1977 e del quinto comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Non essendo previsto dai vigenti strumenti urbanistici per la zona oggetto di intervento la realizzazione di alcuna opera di cui alle lettere h)- i)- l)- m)- n) ed o) dell'art. 51, comma 1, punto 2, della Legge Regionale 56/1977, si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto del rilascio di ogni singolo titolo abilitativo, alla superficie utile lorda di ogni piano dell'edificio, con riferimento alle singole destinazioni d'uso.

ARTICOLO 6 - PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per l'esecuzione delle opere di competenza del Proponente e da questo direttamente eseguite, di cui

all'Art. 5 della presente convenzione, dovranno essere presentati a parte, i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici abilitati per la successiva approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami il Proponente dovrà sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi sopracitati ed il collaudo dei lavori è riservato alla esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico all'uopo delegato.

Le opere di urbanizzazione dovranno iniziare entro un anno dalla stipula della convenzione ed essere concluse prima della dichiarazione di fine lavori dell'edificio commerciale/terziario e comunque non oltre tre anni dalla stipula della convenzione.

ARTICOLO 7 - CESSIONE GRATUITA AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART.51, N. 1 LEGGE REGIONALE 56/1977.

Il Proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 comma n. 2 della Legge Regionale 56/1977, nonché del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Casale Corte Cerro le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tavola n. 1, così ripartite:

opere di cui all'art. 51, comma n. 1, lett. b) L.R. 56/77;

1) parcheggio P90: mq. 335,00 (trecentotrentacinque)

2) percorsi pedonali: mq. 104,00 (centoquattro);

totale: mq. 439,00 (quattrocentotrentanove).

La cessione delle aree suddette avverrà a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo, a conclusione delle verifiche di collaudo. E' inteso che fino all'avvenuta cessione delle aree resta a carico del Proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

L'area individuata nella tavola 1 con la retinatura di colore gialla resterà di proprietà del proponente, il quale concede l'asservimento di tali superfici all'uso pubblico.

ARTICOLO 8 - VARIANTI

Il Proponente potrà apportare, senza necessità di preventiva approvazione di variante della presente Convenzione, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, come meglio sopra allegati al presente atto sotto la lettera "D".

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attua-

zione della convenzione di cui all'articolo 4. Scaduto il termine di efficacia del "Permesso di Costruire Convenzionato", le parti potranno convenzionarne uno nuovo per la parte eventualmente rimasta inattuata rispetto a quanto previsto nel presente atto, sempre che il P.R.G. vigente lo consenta.

ARTICOLO 9 - PENALI

In caso ritardi nell'esecuzione o nella consegna delle opere di urbanizzazione al Comune di Casale Corte Cerro, saranno applicate delle penali pari ad 1/10 (un decimo) delle opere non realizzate per i primi 2 (due) mesi più 1/10 (un decimo) per ogni ulteriore mese.

ARTICOLO 10 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Proponente consegna al rappresentante del Comune polizza fideiussoria annuale rinnovabile tacitamente emessa da in data per l'importo complessivo di euro 31019,29 (trentunomiladiciannove,29) [importo risultante da computo metrico estimativo che firmato dai Compresenti e da me Notaio si allega sotto la lettera "F"] che potrà essere progressivamente ridotta in fase di realizzazione delle opere.

Le garanzie finanziarie predette, per esplicito ri-

conoscimento del fideiussore contenuto nella fideiussione, potranno essere utilizzabili anche su ordine del giudice in caso di mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del Proponente, su istanza del Comune o del terzo legittimato a proporre azione od intervenire in giudizio per la mancata esecuzione delle opere stesse.

ARTICOLO 11 - DURATA DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione ha la durata di validità di anni 10 (dieci) dalla data stipulazione e vincola il Proponente ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

ARTICOLO 12 - TRASFERIMENTO DELLE OPERE AL COMUNE

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art. 5 del presente atto avranno da subito la destinazione di uso pubblico, e passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito, a carico del Comune, anche l'onere 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.

ARTICOLO 13 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI.

Qualora il Proponente proceda ad alienazione delle aree lottizzate, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, il Proponente sarà tenuto ad un pagamento pari a 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente 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 le norme dettate con il presente disciplinare.

ARTICOLO 14 - SEGNALAZIONE DI AGIBILITA'

Il Comune non accetterà alcuna Segnalazione Certificata di Agibilità se non quando il Proponente, o chi per esso, abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla presente convenzione ed in particolare alla realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

ARTICOLO 15 - SPESE.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, saranno a totale carico del Proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ARTICOLO 16 - VARIE

Il Proponente si obbliga a non compiere atti di disponibilità, ovvero a non costituire diritti di garanzia, sugli immobili che in forza di quanto convenuto con il presente atto verranno trasferiti al Comune.

ARTICOLO 17 - 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 al

D.P.R. 380/2001, art. 16, comma 2/bis, alla Legge Regionale 56/1977 e successive modifiche e integrazioni, al D.Lgs. n. 50/2016, art.1, comma 2, lett. e) ed art. 36, comma 4.