

# COMUNE DI CASALE CORTE CERRO

## Provincia di Verbania

### SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE PERMESSO DI COSTRUZIONE CONVENZIONATO

#### VIA F.LLI NOLLI, ANGOLO SARTORIS TARCISIO

#### **PREMESSO CHE:**

\* Il Sig. **TOGNO FERNANDO**, nato a Casale Corte Cerro il 25/08/1939, ivi residente in Via Ramate al civ. 20, nella sua qualità di Amministratore e firmatario della “**Fonderia Alfredo Tugno srl**” con sede in Verbania, località Fondotoce, Via dell’Edilizia n. 1, proprietaria dell’immobile sito in Via F.Lli Nolli, angolo Via T. Sartoris in Casale Corte Cerro, opificio ad uso industriale in disuso con terreno di pertinenza, distinto nel Catasto Terreni di Casale Corte Cerro al Foglio 8 particella 200 di are 11,30 (mq. 1.130,00), di seguito denominati “**proponente**”;

\* Il suddetto fabbricato, evidenziato nella tavola progettuale n. 1 denominata “Tavola Esistente”, in ragione dell’approvazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del ventotto luglio 2005 e Deliberazione di Consiglio Comunale n° 33 del ventotto luglio 2005, è ubicato nell’area che risulta classificata nel P.R.G.C. come “**Aree residenziali sature – Art. 47, assoggettata a strumento urbanistico a concessione convenzionata (C.C.)**”. La zona “Aree residenziali sature” soggetta a concessione convenzionata (C.C.), risulta regolamentata dalle N.T.A. di P.R.G.C. dagli appositi parametri indicati come segue:

- Rc: rapporto di copertura = 30%
- H: altezza massima = 10.00
- If: indice fondiario = volume massimo assentibile = 1,50 mc./mq.
- Dc: distanza dai confini = nei casi di ricostruzione dovranno essere mantenuti i 5 mt. Dai confini
- Ds: distanza dalle strade = nell’ambito di interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione dei corpi di fabbrica non potranno configurarsi situazioni peggiorative per la viabilità per la sicurezza stradale rispetto a quelle attuali.

\* A seguito di presentazione della proposta di recupero, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 19.09.2012 era stato approvato in via definitiva lo strumento urbanistico a concessione convenzionata denominato “recupero area ex Fonderia Togno”;

\* A detta approvazione non è seguita la stipula della convenzione, e pertanto, per il recupero dell’area in oggetto a scopo edificatorio è stato predisposta una modifica progettuale a firma del Geom. Giuseppe Prezzavento, con studio corrente in Gravellona Toce (VB) C.so Sempione, n° 43, iscritto all’Ordine dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia del Verbano Cusio Ossola al n° 449, Cod. Fisc. PRZGPP60A30A766V, secondo i dispositivi dell’art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. Comune di Casale Corte Cerro, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa intera opera a realizzarsi (nuovo edificio) documentazione fotografica – estratto di mappa – estratto di P.R.G.C. titolo di proprietà
- Tav. 1 \_ Esistente
- Tav. 1VAR \_ Comparazione: Piante
- Tav. 2VAR \_ Progetto: Piante
- Tav. 3VAR \_ Progetto : Sezioni – Prospetti
- Tav. 4VAR \_ Planimetria Generale
- Tav. 5 \_ Allacciamento Fognatura
- Tav. 6 \_ Realizzo Parcheggio Esterno uso pubblico
- Relazione illustrativa realizzo parcheggio e area a verde ad uso pubblico
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- Schema di convenzione

\* Sul progetto architettonico “**demolizione completa di fabbricato industriale e costruzione di palazzina ad uso civile abitazione**” si è espressa la Commissione Edilizia, come da parere emesso:

Numero verbale C.E.           2018/

Data verbale C.E.               /02/2012

Esito C.E. (descrizione)   Favorevole Con Prescrizioni

Motivazioni C. E.

\* Il Sindaco, in esecuzione della Deliberazione n° ..... del ....., decideva l’accoglimento del progetto architettonico e dello schema di convenzione, i quali venivano messi dal Comune a

disposizione degli organi di decentramento amministrativo, depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi..

*Che sono pervenute osservazioni e proposte, recepite in tutto /in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione*

*In alternativa*

*Che non sono pervenute osservazioni e proposte*

Che con Deliberazione G.C. n° ..... del ..... è stato approvato in via definitiva la modifica del Progetto “Recupero Area Ex Fonderia Togno” in Via F.lli Nolli, angolo Via T. Sartoris;

Che la proprietà ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

## **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

L'anno ..... Il giorno ..... del mese di ..... presso ..... tra il Geom. **VALENTINI Valentino**, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Casale Corte Cerro e il Sig. **TOGNO FERNANDO**, nella sua qualità di Amministratore e firmatario della “**Fonderia Alfredo Togno srl**”

## **SI CONVIENE E SI STIPULA LA SEGUENTE CONVENZIONE**

Con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i “proponenti”.

### **1) Premesse**

Le premesse formano parte integrante del presente atto.

### **2) Attuazione dei progetti**

L'attuazione del Progetto Convenzionato, sul terreno sito in Comune di Casale Corte Cerro descritto negli elaborati tecnici seguenti:

- Tav. 1 \_ Esistente
- Tav. 1VAR \_ Comparazione: Piante
- Tav. 2VAR \_ Progetto: Piante
- Tav. 3VAR \_ Progetto : Sezioni – Prospetti
- Tav. 4VAR \_ Planimetria Generale
- Tav. 5 \_ Allacciamento Fognatura
- Tav. 6 \_ Realizzo Parcheggio Esterno uso pubblico
- Relazione illustrativa realizzo parcheggio e area a verde ad uso pubblico
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° ..... del ..... avverrà in conformità alle norme della presente convenzione nonché secondo gli elaborati del Progetto Convenzionato stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, ed ad esso allegati, elaborati che costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del P.R.G.C.

### **3) Dati di Progetto**

Il Progetto Convenzionato prevede la demolizione del fabbricato, opificio agli usi industriali, posto in angolo tra la Via F.lli Nolli e la Via T. Sartoris e la successiva realizzazione di un nuovo fabbricato privato agli usi residenziali, edificato sul medesimo mappale n. 200 del foglio 8 per complessivi mc. 1.695,00 al netto dei volumi tecnici (scale) non soggetti a verifica volumetrica.

Il nuovo fabbricato residenziale verrà edificato in posizione arretrata rispetto al precedente per consentire lieve allargamento della Via T. Sartoris e il realizzo di parcheggio (sei posti auto) ed area a verde ad uso pubblico lungo la Via F.lli Nolli, per un ingombro sulla proprietà al map. 200, una profondità variabile da mt. 5,00 a mt. 5,66 ed avente una superficie di mq. 144,64, il tutto nel rispetto delle modalità previste dal P.R.G.C., già ricordate in premessa e secondo i seguenti dati di progetto:

Superficie Fondiaria                      s.f.= mq. 1.130,00

Volumetria Residenziale                  V = mc. 1.695,00

Superficie coperta	sc = mq. 339,00
Rapporto di copertura	rc = 30%
H: altezza massima	= mt. 9,00
Parcheggio ad uso pubblico	= mq. 72,66
Area a verde pubblico	= mq. 53,11
Ampliamento via Sartoris	= mq. 18,87

Le destinazioni d'uso previste dal Progetto convenzionato non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione. Possono essere introdotte modifiche ed integrazioni solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modifiche stesse consentano di migliorare l'utilizzazione delle previsioni.

La disposizione planimetrica dell'edificio, le quote altimetriche e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole 2, 3, 4, 5 a semplice titolo documentario del prodotto che si vuole conseguire e sono ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda e conseguente permesso di costruire rilasciato.

Il progetto delle opere di urbanizzazione schematizzati nell'elaborato grafico esemplificativo tav. 6 e nella relazione, saranno sviluppati al grado tecnico richiesto per la necessaria approvazione in successivi progetti esecutivi sulla base delle indicazioni e prescrizioni che saranno dettate dagli uffici comunali.

#### **4) Cessione gratuita aree per opere di urbanizzazione primaria di cui agli art. 51, n. 1 L.R. 56/77**

I proponenti, si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Casale Corte Cerro le aree necessarie per la realizzazione dell'allargamento stradale e l'area sulla quale verranno realizzati il parcheggio pubblico e l'area a verde lungo la via F.lli Nolli, come indicato nella tav. n° 6 del Progetto Convenzionato, dette aree sono costituite da:

A) Ampliamento sede stradale di Via T. Sartoris	mq. 18,87
B) Parcheggi pubblici sulla Via F.lli Nolli	mq. 72,66
C) Area a verde pubblico sulla via F.lli Nolli	mq. 53,11

Per un totale complessivo di

**mq. 144,64**

salvo piccoli arrotondamenti per eventuali migliorie ed in sede di esecuzione di frazionamento.

La cessione delle aree suddette avverrà a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo a favore dei proponenti.

Il Comune di Casale Corte Cerro potrà prendere in consegna le aree e le opere non appena esse risultano completate.

E' inteso che fino all'avvenuta consegna restano a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree e delle opere stesse.

#### **5) Oneri di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione secondaria.**

I proponenti, si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire a propria cura e spesa le seguenti opere di urbanizzazione come identificato nella Tav. 6:

- Formazione di parcheggio pubblico su Via F.lli Nolli con pavimentazione di autobloccanti filtranti in cls per stalli dei posti auto;
- Formazione di area a verde pubblico su via F.lli Nolli, comprensiva dimessa a dimora di adeguate essenze vegetali e di arredo (parchine e cestoni porta rifiuti);
- Allargamento sede stradale Via T. Sartoris, con ripristino della porzione di allargamento in tuot-venant, conglomerato bitumoso.

Il costo complessivo preventivato delle opere predette è pari a €. 28.721,28, costo calcolato in base al Listino Prezzi delle Opere Edili della CCIAA Milano n°04/10 \_Gennaio 2011.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e a spese dei proponenti se a scomuto totale o parziale degli Oneri di Urbanizzazione, e a conguaglio del contributo sul Costo di Costruzione e di eventuali altri oneri comunali connessi e conseguenti alla realizzazione delle opere in progetto, stabiliti dalle Tariffe Comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso a costruire.

Il trasferimento al Comune di Casale Corte Cerro delle opere di urbanizzazione previste dal progetto convenzionato verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere stesse.

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata e verificata dai competenti Uffici Comunali.

L'eventuale quota residua, a pagamento degli oneri determinati sulla base delle tariffe comunali, verrà corrisposta all'atto del rilascio del permesso a costruire, con importo aggiornato in base agli oneri unitari stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire stesso.

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

In particolare, il contributo commisurato al costo di costruzione, se dovuto, verrà corrisposto al Comune di Casale Corte Cerro (VB), nei modi previsti dalle disposizioni che saranno al tempo vigenti.

Nessun conguaglio sarà effettuato dall'Amministrazione Comunale a favore dei proponenti, o dei suoi aventi causa, nel caso che le opere direttamente realizzate comportassero costi maggiori.

## **6) Caratteristiche tecniche opere realizzate a scomputo oneri**

Le opere di urbanizzazione direttamente realizzate, dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto convenzionato approvato con Deliberazione di GC n° ..... del ..... e da eventuali progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Casale Corte Cerro.

## **7) Validità temporale**

Il Progetto convenzionato e la presente Convenzione hanno una validità legale pari a 5 anni a partire dalla data di stipula della stessa, che dovrà essere sottoscritta entro 1 mese dalla di esecutività dell'atto di approvazione definitiva del presente Progetto.

Entro il periodo di validità dovranno essere concluse tutte le opere edilizie residenziali private e pubbliche.

Le Opere di Urbanizzazione Pubbliche a carico dei “proponenti”, o dei suoi eventuali aventi causa, dovranno essere completate prima della richiesta di agibilità per il fabbricato residenziale.

In ogni caso le opere relative all’allargamento della sede stradale di Via T. Sartoris, dovranno essere realizzate entro 3 mesi dal consolidamento delle parti strutturali relative al muro perimetrale del piano interrato (autorimessa / rampa di accesso allo stesso piano), con riserva per la formazione del manto di usura (tappetino stradale) per la stesura del quale dovranno essere rispettate le condizioni climatiche e di necessario assestamento della fondazione in tout-venant bituminoso.

### **8) Garanzie finanziarie**

I proponenti in relazione al disposto del comma 2 dell’art. 45 della L.R. n. 56/1977, provvederanno a costituire per se e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione mediante fideiussione (assicurativa o bancaria), dell’importo di €. 28.721, 28 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.

### **9) Progetti di opere**

Per l’esecuzione delle opere di competenza dei proponenti e da questi direttamente eseguite, di cui all’art. 3 del presente atto, dovranno essere presentati a parte, se ritenuto necessario dall’Amministrazione, i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici specializzati per l’esame e l’approvazione da parte dei componenti organi comunali, ai cui dettami i proponenti dovranno sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all’esclusiva competenza dell’ufficio tecnico comunale o di un tecnico all’uopo delegato.

### **10) Collaudo opere pubbliche**



I “proponenti” si obbligano a tracciare e a definire, a propria cura e spese, le aree da cedere gratuitamente al Comune dopo avere concordato con i tecnici comunali lo stesso tracciamento con l’apposizione di picchetti inamovibili.

Le opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai proponenti passeranno di proprietà al Comune di Casale Corte Cerro nei termini previsti dal precedente punto 4 e comunque non oltre i tre mesi dalla data del collaudo definitivo da parte degli organi comunali; collaudo che sarà eseguito entro e non oltre sei mesi dalla data d’ultimazione dei lavori.

### **11) Alienazione Aree**

I proponenti qualora procedessero all’alienazione delle aree oggetto del Progetto convenzionato, s’impegnano a inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola che dovrà essere specificatamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art. 1341 del Codice Civile: “L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Casale Corte Cerro in data ..... e trascritta il ..... accettandone i relativi effetti e sostanziali”.

In caso di alienazione, i successori restano gli unici responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi previsti nella presente Convenzione.

### **12) Varianti**

In sede d’esame dei progetti per il rilascio dei Permessi di Costruire e dei progetti esecutivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, si potranno eseguire, senza necessità d’approvazione di variante al Progetto, modificazioni plani volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche previste, i relativi dati volumetrici per l’edilizia residenziale e non diminuiscano la dotazione d’aree per servizi pubblici o d’uso pubblico.

In particolare, il sedime degli edifici residenziali potrà essere variato purché siano rispettate le distanze planimetriche minime e le quote massime espressamente previste dai parametri di PRGC.

### **13) Rinuncia ad ipoteca legale**

I proponenti si obbligano 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.

**14) Rinvio a norma 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.

**15) Validità e regolamenti vigenti**

Per quanto non previsto nel presente atto, si fa riferimento alle Leggi e ai regolamenti regionali, statali e comunali in vigore, fermo restando che le pattuizioni di cui sopra hanno carattere vincolante per tutte le parti contraenti.

Casale Corte Cerro, .....

COMUNE

di

I PROPONENTI

CASALE CORTE CERRO

.....

.....