



STUDIO PISONE angelo

Via San Rocco, 9 - 28060 Casaleggio Novara (NO) - tel. 0321 839 110 - fax 0321 839 266 - e-mail: studiopisone@libero.it



Committente	Lamastra Dott. Alfredo Spanò Claudia	Timbro n°/a Firma <i>Spanò</i>
Cod. Fisc. / PIVA	LMS LRD 54L16 I9D7D / SPN CLD 66861 Z1330	<i>Spanò</i>
Progettista Opere Architettoniche	Pisone Geometra Giuseppe Iscrizione Albo Professionale Provincia di Novara n° 1067	Timbro n°/a Firma <i>Pisone</i>
Cod. Fisc. / PIVA	PSN GPP 42E27 B884L / 00303630032	
Progettista Collaboratore	Prino Dott. Ing. Livio Iscrizione Albo Professionale Provincia di Novara n° 630	Timbro n°/a Firma <i>Prino</i>
Cod. Fisc. / PIVA	PRN LVI 48B13 H213K / 00390290039	
Comune	Casaleggio Novara	
Progetto	Opere di urbanizzazione per Permesso di Costruire Convenzionato PCC 2	
Disegno	Bozza di Convenzione	
All. N.	LMS.03.2012	Date 17 settembre 2012

Proprietà Riservata Vietata la Riproduzione Anche Parziale

D.Lgs. 196/2003 : Codice in materia di protezione dei dati personali

I dati personali qui esposti devono essere utilizzati per le operazioni strettamente correlate alla pratica da svolgere e non possono essere divulgati

BOZZA DI CONVENZIONE

Repubblica Italiana

L'anno _____, il giorno _____, in Novara, Via _____

Avanti a me Dott. _____ Notaio in Novara iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, non assistito dai testi per concorde rinuncia dei comparenti, col mio assenso,

Sono presenti i Signori

- _____, nat_ a _____ il _____, e residente a _____ in Via _____ n. ____
- Il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di _____ ed in rappresentanza del Comune di Casaleggio Novara
- Codice fiscale 00415080035
- A quanto infra autorizzato in forza _____
- Che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera " ____ "
- In prosieguo chiamato Comune
- A quanto infra autorizzato in forza di verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____ che, divenuta esecutiva ai sensi di Legge, in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera " ____ "
- Lamastra Alfredo, nato a Spinazzola (BA) il 16 luglio 1954 e residente in Via Cascina Vignole n. 29 a Casaleggio Novara (NO); C.F. LMS LRD 54L16 I907D;
- Spanò Claudia, nata a Lucerna (Svizzera) il 21 febbraio 1966 e residente in Via Cascina Vignole n. 29 a Casaleggio Novara (NO); C.F. SPN CLD 66B61 Z133O;
- In seguito denominati Proponenti.

I costituiti, della cui identità personale e cennata qualità io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, cui

PREMETTONO

- che i Proponenti sono proprietari di un terreno, meglio precisato nel seguito, in forza di atto di compravendita del 28 Gennaio 2000 rogato dal notaio Giuseppe Mittino di Novara, registrato a Novara il 10 Febbraio 2000 al n. 582 Vol. 1 ed ivi trascritto il 1° Febbraio 2000 al n. 1378 R.G. e n. 844 R.P.;
- che le suddette aree, per complessivi mq. 6.160 catastali (mq. 6.217 rilevati) nel vigente P.R.G.C. approvato con D.G.R. Regione Piemonte n. 32-13216 del 08 Febbraio 2010 e sue successive modifiche e variazioni, risultano classificate : Zona di espansione a destinazione mista e assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC 2);
- che i Proponenti hanno presentato all'Ufficio Tecnico dell'Unione Bassa Sesia, di cui il Comune di Casaleggio Novara fa parte, una richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, Prot. n. 2810 del 25 settembre 2012 – PC 796-12;
- che ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. per l'utilizzazione dell'area in proprietà dei Proponenti e censita al Catasto Terreni del Comune di Casaleggio Novara al Fgl. 13 – Mapp. 882, per una superficie rilevata pari a mq. 6.217, essendo inclusi, nel P.R.G.C. vigente, in zona di espansione a destinazione mista assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato indicato nel P.R.G.C. vigente del Comune di Casaleggio Novara;
- che l'intervento previsto consiste nella realizzazione di tutte le urbanizzazioni necessarie alle future unità immobiliari che verranno realizzate nell'area, previo ottenimento dei prescritti permessi;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Permesso di Costruire Convenzionato è stato predisposto dal Dott. Ing Livio Prino collaboratore dello Studio Pisone Angelo secondo i disposti della Legge Regionale 56/77, ed è costituito dai seguenti elaborati:
 - tav. n. LMS.01.2012 – ELENCO ELABORATI
 - tav. n. LMS.02.2012 – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE CON EDILIZIA TIPO
 - tav. n. LMS.03.2012 – BOZZA DI CONVENZIONE

- tav. n. LMS.04.2012 – COPIA TITOLO DI PROPRIETA’
- tav. n. LMS.05.2012 – RELAZIONE TECNICA
- tav. n. LMS.06.2012 – COMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- tav. n. LMS.07.2012 – PLANIMETRIE : RILIEVO – CATASTALE – P.R.G.C. – STANDARD URBANISTICI – DISTANZA DAI CONFINI
- tav. n. LMS.08.2012 – SEZIONE STRADALE TIPO CON OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- tav. n. LMS.09.2012 – PLANIMETRIA URBANIZZAZIONI PRIMARIE
- tav. n. LMS.10.2012 – RELAZIONE IDRAULICA
- che la Giunta Comunale con delibera n. ____ del _____, allegata al presente atto sotto la lettera “____” decideva l’accoglimento della presente convenzione e degli elaborati ad essa allegati e che la sopracitata è divenuta esecutiva nei termini di Legge;
- che non sono pervenute osservazioni e/o proposte;

TUTTO CIO’ PREMESSO E CONSIDERATO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d’ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i “proponenti”:

1. PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

2. ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ED UTILIZZAZIONE URBANISTICA

L’attuazione del progetto di Permesso di Costruire Convenzionato, sul terreno sito in Comune di Casaleggio Novara ed individuato al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 882; così come meglio descritto negli allegati di progetto LMS.07.2012 (Planimetrie : Rilievo-Catastale-P.R.G.C.-Standard Urbanistici-Distanza dai confini) e LMS.05.2012 (Relazione Tecnica) ed avverrà in conformità delle N.T.A. del P.R.G.C, delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati stessi che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati alla delibera di Giunta Comunale e depositati presso il Comune di Casaleggio Novara; riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per n. 8 lotti di terreno per la costruzione di n. 8 villette a destinazione residenziale, con la seguente utilizzazione fondiaria :

Lotto	Sup. Fond. mq.	Sup. Cop. Max 40% S.F. mq.	Vol. Max 1 mc./mq. mc.
1	782,02	312,81	782,02
2	687,68	275,07	687,68
3	526,78	210,71	526,78
4	680,74	272,30	680,74
5	637,86	255,14	637,86
6	654,22	261,69	654,22
7	678,82	271,53	678,82
8	669,78	267,91	669,78

3. CESSIONE GRATUITA AREE A STANDARD INSERITE NEL P.R.G.C.

I proponenti si obbligano, per essi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Casaleggio Novara le aree a standard indicate nel P.R.G.C. e così ripartite:

Parcheggi	mq. 150
Strada di penetrazione	mq. 498
Superficie totale	mq. 648

Le aree da cedere sono descritte negli allegati progettuali depositati presso gli uffici Comunali.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN CAPO AI PROPONENTI

I proponenti si obbligano per essi e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., avendo

l'Amministrazione Comunale valutato la convenienza di tale scelta in luogo dell'esecuzione diretta. Le opere, come illustrato nel progetto preliminare di cui alle tavole progettuali, consistono in :

- Rete fognaria acque bianche;
- Rete fognaria acque nere;
- Rete adduzione idrica;
- Rete telefonica;
- Rete energia elettrica per le utenze private;
- Rete gas metano per le utenze private;
- Rete per illuminazione pubblica, ivi compresa la posa dei pali e dei corpi illuminanti con caratteristiche indicate dal Comune;
- Strade e parcheggi bitumati;
- Segnaletica verticale ed orizzontale secondo le prescrizioni del Comando della Polizia dell'Unione Bassa Sesia.

I progetti depositati presso gli uffici Comunali sono esecutivi. Eventuali variazioni, in virtù di particolari richieste da parte delle Società gestrici dei servizi, saranno oggetto di varianti che verranno sottoposte all'Ufficio Tecnico dell'Unione Bassa Sesia per l'approvazione.

Il costo delle opere di urbanizzazione che i proponenti si impegnano a realizzare a proprie cura e spese, così come descritte negli allegati tecnici e nel computo metrico estimativo depositati, eccede l'onere determinato dagli Uffici Comunali e che i proponenti dovrebbero versare. Ai proponenti non è, comunque, dovuto nessun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi a quanto previsto nei progetti depositati per dimensioni e caratteristiche.

Gli allacciamenti privati relativi alle reti di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, gas, idrica e di fognatura, sono a totale carico dei proponenti, tramite accordi diretti con le Aziende erogatrici.

5. TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di cui al precedente art. 4 verranno eseguite direttamente a cura e spese dei proponenti ed ultimate nel termine di 3 anni dall'inizio lavori con possibilità di richiedere proroghe ai sensi di Legge. Si considerano ultimate le opere in questione quando completate e corredate di certificazione di regolare esecuzione da parte del Direttore dei lavori, anche se non collaudate e trasferite alla gestione Comunale. L'esecuzione della rete fognaria delle acque nere avverrà secondo il parere espresso dall'Ente gestore della rete stessa.

Il trasferimento al Comune di Casaleggio Novara delle opere verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dalla ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e di impianti realizzati a norma della presente convenzione. Resta inteso che l'accesso all'area oggetto della presente convenzione ed il collegamento alle urbanizzazioni già eseguite avverrà previo accordo scritto con i titolari del PCC 3; manlevando da ora per allora il Comune da ogni responsabilità in merito.

Il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico dell'Unione Bassa Sesia o di tecnico all'uopo delegato. Detto collaudo sarà effettuato entro 6 mesi dalla fine dei lavori, su richiesta dei proponenti.

I proponenti si obbligano a tracciare a propria cura e spese, le strade, la delimitazione dei lotti e quanto altro attiene al Piano stesso riferito alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

La cessione verrà effettuata con atto notarile a spese dei proponenti.

8. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di Legge. Resta inteso che il contributo è a carico dei richiedenti il Permesso di Costruire di ogni autonomo intervento edilizio e, pertanto, ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni

vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire stesso. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

9. GARANZIE FINANZIARIE

I proponenti in relazione ai disposti della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., si obbligano per essi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, in relazione all'esecuzione diretta delle OO.UU. di cui agli articoli precedenti, costituendo fidejussione assicurativa n. _____ in data _____ presso _____ dell'importo di Euro 50.386,82.

Per l'ipotesi di inadempimento dalle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i proponenti autorizzano il Comune di Casaleggio Novara 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 e prelievi che il Comune dovrà fare.

10. ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

11. TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE

Gli impianti e tutti i servizi di cui alla presente convenzione, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte a seguito di collaudo positivo.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo dei proponenti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

12. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora i proponenti procedano all'alienazione delle aree lottizzate, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione; essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 15 giorni dall'atto del trasferimento.

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

13. SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, nonché catastali per il frazionamento e per il trasferimento delle aree e delle urbanizzazioni, sono a totale carico dei proponenti o degli aventi diritto.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge n. 666 del 28.06.1943, n. 589 del 03.08.1949, n. 126 del 06.02.1951 oltre all'applicazione di altri eventuali più favorevoli, trattandosi di piano urbanistico previsto dalla legge n. 1150 del 17.08.1942 modificata con legge n. 765 del 06.08.1967.

14. RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

15. 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

I PROPONENTI

Il _____ in rappresentanza del COMUNE DI CASALEGGIO NOVARA