



COMUNE DI PIEDIMULERA



PROVINCIA DEL V.C.O.

Comune:

COMUNE DI PIEDIMULERA

Committenza:

COMUNE DI PIEDIMULERA

Progetto:

PIANO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
AREA SA1 - AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO (Parte)
ELABORATI ART. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.
PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Progettazione:

FALCIOLA ARCH. GIOVANNA
n.250 Ordine Architetti Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori Novara e VCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel/fax 0324 249322
email: studiotecnicofalciola@gmail.com

FALCIOLA ING. FRANCO
n.123 Ordine Ingegneri VCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel/fax 0324 249322
email: studiotecnicofalciola@gmail.com

Visti:

Tavola n°:

D

Data: Luglio 2019

Agg:

Committenza:



COMUNE DI PIEDIMULERA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

**P.E.C.O.
AREA SA1
AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO (PARTE)
Ai sensi art. 44, L.R. n. 56/77 e s. m. e i.**

SCHEMA DI CONVENZIONE art. 45, l.r. 56/77 e s.m.i.

Luglio 2019

Delibera di G.C. n. Del

Il Progettista

COMUNE DI PIEDIMULERA

Provincia del Verbano Cusio Ossola
Via Moiachina n. 2 C.A.P. 28885
P.I.:00421730037
UFFICIO TECNICO COMUNALE
Telefono 0324-83107 – Fax 0324-842548
Posta elettronica: tecnico@comune.piedimulera.vb.it

P.E.C.O.

AREA SA1

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO (PARTE)

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

IL COMUNE DI PIEDIMULERA

E

Delibera di G.C. n. Del

L'anno duemiladiciannove addì ____ del mese di _____ in Piedimulera, in una sala del Municipio, avanti a me dott. _____ Segretario del Comune di Piedimulera, alla presenza dei testimoni Sigg. _____ (oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato)

sono comparsi i signori:

_____, nato a _____ il _____ professione _____ in questo titolo nella sua qualità di richiedente in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale numero _____ in data _____, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal _____ e divenuta esecutiva in data _____, deliberazione che con annessi:

- Elab. A - Relazione Illustrativa – Luglio 2019
- Elab. B - Elenchi Catastali – Luglio 2019
- Elab. C - Norme specifiche di attuazione – Luglio 2019
- Elab. D - Schema di convenzione – Luglio 2019
- Elab. E - Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione – Luglio 2019
- Elab. F – Controdeduzioni alle Osservazioni – Luglio 2019

Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:

- Tav. 1 - COROGRAFIA - Luglio 2019
- Tav. 2 - ESTRATTO CATASTALE – PROPRIETA' – Luglio 2019
- Tav. 3 - ESTRATTO P.R.G.C. – Luglio 2019
- Tav. 4 - PLANIMETRIA GENERALE – Progetto – Luglio 2019
- Tav. 5 - SCHEMA OPERE DI URBANIZZAZIONE – Luglio 2019
- Tav. 6 – PLANIMETRIA P.E.C. alla scala di P.R.G.C. – Luglio 2019

e i Signori:

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, residente in _____ intestatario della _____, con sede in _____, in qualità di proprietario dei terreni individuati al F. 37, mappali

PREMESSO:

- che il Comune di Piedimulera è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.19-496 del 18.07.2005;
- che il PRGC vigente prevede un intervento di tipo socio sanitario/ospedaliero, ricadente nella zona normativa denominata "Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale" art. 60 dal P.R.G. vigente, e residenziale, ricadente nell'area normativa Area Residenziale di nuovo impianto" ai sensi dell'art. 66 delle NTA del P.R.G.C. Vigente interventi che sono assoggettati alla formazione preliminare di un Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio;

- che la suddetta area, individuata dal PRGC come SA1 e “AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO”, NON è soggetta a vincolo ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
- che la suddetta area NON è soggetta a vincolo ai sensi della L.R. 45/1989 e s.m.i., e non dovranno essere quindi acquisite le autorizzazioni del caso;
- che la suddetta area ricade in classe geologica IIB, si rimanda quindi a quanto definito dalle N.T.A. del P.R.G.C. ed alla normativa vigente per gli adempimenti del caso;
- che la Soc. Sereni Orizzonti, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 27.12.2018 n. 6056, ha manifestato il proprio interesse alla realizzazione, per le porzioni di proprietà, all'attuazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) ai sensi degli artt. 44 e seguenti della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per la utilizzazione degli immobili di loro proprietà siti nel Comune di Piedimulera ed identificati al Catasto Terreni al foglio n. 17 mappali 19 – 20 – 21 – 22 – 30 – 31 – 32 – 56 – 33 – 271 – 39 – 268 - 269 per una superficie complessiva misurata di circa mq 15.115,00, inclusi nella zona (residenziale, terziaria, attrezzature sanitarie/ospedaliere) del Piano Regolatore Generale vigente;

e/o:

- che la Soc. _____/il Sig. _____, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data _____ n. _____, ha manifestato il proprio interesse alla realizzazione, per le porzioni di proprietà, all'attuazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) ai sensi degli artt. 44 e seguenti della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per la utilizzazione degli immobili di loro proprietà siti nel Comune di Piedimulera ed identificati al Catasto Terreni al foglio n. 17-16 mappali _____ per una superficie complessiva misurata di mq _____, inclusi nella zona (residenziale, terziaria, attrezzature sanitarie/ospedaliere) del Piano Regolatore Generale vigente;
- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 01.03.2019 è avvenuto l'accoglimento del progetto da parte del Comune di Piedimulera;
- che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di 15 gg. dal 12.03.2019 al 26.03.2019, all'Albo Pretorio del Comune, che alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazione e proposte nel periodo dal 27.03.2019 al 10.04.2019;
- che nei termini previsti sono state presentate n. 2 osservazioni e/o proposte alle quali si è controdedotto con deliberazione n. _____ del _____;
- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. _____ del _____, allegata sotto la lettera _____, ha deciso l'accoglimento del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 44 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- che la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva in data _____;
- che ai sensi dell'art. 43 e seguenti della richiamata L.R. 56/77 e s.m.i., il Comune di Piedimulera, essendo dotato di Piano Regolatore Generale, può accogliere il progetto di cui trattasi;
- che appare necessario, da parte del Comune disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente P.E.C.O. ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo.

Tutto ciò premesso e considerato, da ritenere parti integranti e sostanziali di quanto segue, le parti:

il Comune di Piedimulera, nella persona del suo legale rappresentante sig. _____ che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,

e i Sigg.:

Si conviene e si stipula quanto segue:

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. - GENERALITA`.

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

ART. 2. - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sugli immobili, siti in Comune di Piedimulera, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto a firma del dott. Ing. Franco Falciola con studio a Domodossola, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera _____, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77:

- Elab. A - Relazione Illustrativa – Luglio 2019
- Elab. B - Elenchi Catastali – Luglio 2019
- Elab. C - Norme specifiche di attuazione – Luglio 2019
- Elab. D - Schema di convenzione – Luglio 2019
- Elab. E - Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione – Luglio 2019
- Elab. F – Controdeduzioni alle Osservazioni – Luglio 2019

Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:

- Tav. 1 - COROGRAFIA - Luglio 2019
- Tav. 2 - ESTRATTO CATASTALE – PROPRIETA' – Luglio 2019
- Tav. 3 - ESTRATTO P.R.G.C. – Luglio 2019
- Tav. 4 - PLANIMETRIA GENERALE – Progetto – Luglio 2019
- Tav. 5 - SCHEMA OPERE DI URBANIZZAZIONE – Luglio 2019
- Tav. 6 – PLANIMETRIA P.E.C. alla scala di P.R.G.C. – Luglio 2019

ART. 3. - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL P.E.C.O.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa della superficie complessiva di mq 47.635,00 che ricadono:

- in parte nell'area per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale individuata con la sigla SA1, da realizzarsi in Piedimulera, ricadente nella zona normativa denominata "Aree

per attrezzatura sanitarie ed ospedaliere” art. 60 dal P.R.G. vigente dal Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n.19-496 del 18.07.2005;

- in parte nell’area residenziale individuata dal PRGC Vigente, da realizzarsi in Piedimulera, ricadente nella zona normativa denominata “Aree residenziali di nuovo impianto” art. 66 dal P.R.G. vigente dal Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n.19-496 del 18.07.2005;

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le seguenti destinazioni e così come individuata sulle tavole di progetto allegate, e che vengono di seguito così sintetizzate:

A) aree di pertinenza di edifici ad uso sanitario ed ospedaliero: mq 12.290,00 (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire);

B) aree di pertinenza di edifici ad uso residenziale (sup.fondiarie): mq 20.485,00 (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire);

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq 7.690,00 (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire) per aree a verde e parcheggio e mq 7.170,00 (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire) per aree ad uso viabilità;

Le destinazioni d'uso anzidette, di cui alla lettera A) e B), non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine solo dietro espresso consenso del Comune e solo se le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del soggetto attuatore o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree a cui è stato modificato l'uso, secondo la stima effettuata degli Uffici Comunali.

Le modalità di utilizzazione e di attuazione delle aree di cui alle lettere B sono definite nella presente convenzione da successivi articoli.

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, se realizzati dal soggetto attuatore, saranno oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, da predisporre secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e le prescrizioni della legislazione vigente di settore.

L'Amministrazione Comunale, si impegna a verificare in sede di Permesso di costruire il coordinamento degli interventi in modo da garantire omogeneità di tipologia e di materiali, nonché assicurare il rispetto dell'unitarietà della soluzione urbanistica del presente Piano Esecutivo Convenzionato e la realizzazione coordinata degli interventi infrastrutturali.

Le aree destinate alle OO.UU. così individuate vengono cedute ai sensi di legge a titolo gratuito, libere da persone o da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, efficaci con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste. E` inteso che fino all'avvenuta formale cessione delle aree, resta a carico del soggetto attuatore, suoi successori od aventi causa, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

ART. 4. - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE P.E.C.O. E DELL'AREA A DESTINAZIONE SANITARIA SA1

Il soggetto attuatore si impegna, per sè, successori e/o gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti per tutta la durata della presente convenzione.

Nelle aree di cui all'art. 3 alla lettera A) è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

Realizzazione di n.1 edificio con destinazione sanitaria per complessivi mq 6.000,00 di Superficie Utile Lorda (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire).

Nelle aree di cui all'art. 3 alla lettera B) è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

Realizzazione di n.22 lotti a destinazione residenziale (con eventuale quota ad uso terziario) per complessivi mc massimi 24.582,00 (di cui 2.453,39 mc massimi ad uso terziario, dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire).

La disposizione planimetrica dell'edificio sanitario/ospedaliero e dei lotti residenziali all'interno dell'area fondiaria pertinenza è indicata nella Tavola 4 - PLANIMETRIA GENERALE – Progetto – Luglio 2019.

I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle domande di Permesso di Costruire art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i./SCIA alternativa al Permesso a Costruire ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001 e s.m.i. e finalizzati all'ottenimento dell'autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 45/89 e s.m.i..

La sagoma dell'edificio e dei lotti hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei singoli permessi di costruire/S.C.I.A. alternativa al Permesso a Costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C.O.

TITOLO II

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 5. - CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il soggetto attuatore in relazione al disposto del punto 1 dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. cede gratuitamente al Comune di Piedimulera, che accetta in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

Aree indicate nel P.E.C.O. allegato - Tav. n. 4 – PLANIMETRIA GENERALE, della superficie complessiva di mq. 7.690,00 (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire) destinate a verde pubblico e parcheggi e 6.100,00 mq (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire) destinate a viabilità pubblica.

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tav. n. 4 – PLANIMETRIA GENERALE sono così ripartite:

- 1) Viabilità pubblica di accesso ai lotti: 7.170,00 mq (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire)
- 2) Parcheggio pubblico: 2.685,00 mq (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire)
- 3) Verde pubblico: 5.005,00 mq (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire)

Qualora le opere infrastrutturali siano realizzate direttamente dai proponenti, a scomputo degli oneri concessori, si stabilisce che il Comune di Piedimulera entrerà in possesso delle aree attrezzate dopo il collaudo favorevole delle infrastrutture, di cui al successivo art. 9.

Con la dismissione di tali aree viene trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora le opere vengano realizzate direttamente a scomputo, l'onere stesso resta a carico del soggetto attuatore fino alla data del collaudo favorevole.

ART. 6. - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Considerato il principio di equivalenza sancito dalla Legge n. 10 del 28.01.1977 e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, nonché la valutazione sintetica degli stessi, computata secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di G.C., vengono di seguito calcolati in forma sintetica gli oneri di urbanizzazione primaria con il seguente conteggio:

SA1

a – SUPERFICIE UTILE LORDA mq 6.000,00 (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire);

b - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A Mq. = € /mq. 22,91

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

a - VOLUME TOTALE FUORI TERRA: mc 24.582,00 (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire)

b - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A MC. = € /mc. 3,82

Sulla base del computo metrico estimativo di massima delle O.O.U.U. da realizzare, l'onere relativo alla infrastrutturazione delle aree ammonta presuntivamente ad € 911.843,36 oltre ad iva e spese tecniche (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire).

I soggetti attuatori non avranno il diritto al rimborso della quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune qualora rinunciassero in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di G.C., il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del singolo permesso di costruire/S.C.I.A. alternativa a P. di C. e nel caso di valutazione analitica delle opere, la stessa verrà aggiornata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Eventuale rinnovo del permesso di costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il soggetto attuatore, sulla base di quanto previsto al precedente art. 5 ed in relazione al disposto del punto n. 2 art. 45 della L.R. n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere l'impegno di progettare ed eseguire le opere di urbanizzazione primaria.

L'importo totale di tali opere è, sulla base del computo metrico estimativo di massima, pari ad € 921.209,19 oltre ad iva e spese tecniche (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire).

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, previa presentazione di idonea fidejussione di cui al successivo art. 10.

Per il calcolo analitico dei costi delle opere medesime vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi del Prezzario della Regione Piemonte vigente.

Sono inoltre a carico del soggetto attuatore le spese di progetto e quelle di direzione lavori, del corrispettivo RUP nominato dal Comune di Piedimulera e del Collaudatore finale.

Resta inteso che nel caso in cui il costo finale delle opere realizzate dovesse superare l'importo degli oneri di urbanizzazione, determinato nella presente Convenzione, non può essere richiesta nessuna integrazione finanziaria da parte del soggetto attuatore al Comune, al contrario sarà dovuto conguaglio dal soggetto attuatore nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore al valore degli oneri determinati.

ART. 8 - TEMPI ED ATTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il soggetto attuatore si obbliga, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., a presentare il progetto esecutivo corredato dalla relazione e dei computi metrici, capitolato tecnico, elenco prezzi, piano finanziario e di tutti gli elaborati tecnico-progettuali necessari per l'approvazione in concomitanza alla richiesta del primo permesso a costruire/SCIA sostitutiva a P. di C. degli erigenti fabbricati.

A permesso di costruire ottenuto il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., si obbliga per se, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria richieste dal Comune, per le quali è stato approvato il progetto esecutivo, nei termini e alle condizioni indicate nel capitolato speciale allegato al progetto e comunque entro il termine di richiesta del certificato di agibilità del primo fabbricato.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo.

Il soggetto attuatore riconosce al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere previste.

Qualora in sede di controllo risultasse inadempiente di qualsiasi natura si procederà a norma del successivo articolo 11.

Il soggetto attuatore autorizza il Comune a valersi della garanzia presentata ai sensi del successivo articolo 10 qualora le opere di urbanizzazione primaria non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità al progetto approvato, secondo il giudizio dell'Ufficio Tecnico in contraddittorio con tecnico incaricato dal soggetto attuatore.

Resta inteso che il Comune si riserva la facoltà attraverso i propri uffici tecnici di sorvegliare i lavori da effettuare.

ART. 9 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sarà emesso dall'Ufficio Tecnico Comunale/RUP e/o da tecnico competente nominato dal Comune di Piedimulera a spese del concessionario, previa comunicazione da parte del proponente di avvenuta ultimazione delle opere.

Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori.

ART. 10. - GARANZIE FIDEJUSSORIE.

In virtù delle disposizioni contenute nella presente convenzione il soggetto attuatore in ogni caso è tenuto all'atto della firma della presente convenzione a presentare idonea garanzia fidejussoria bancaria e/o assicurativa contratta con compagnie autorizzate indicate nell'apposito elenco-albo approvato ai sensi di Legge, dell'importo di € 911.843,36 oltre ad iva e spese tecniche (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire) per un importo complessivo di € 1.160.000,00 (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire) corrispondente agli oneri di urbanizzazione come precedentemente determinati.

I provvedimenti di svincolo parziale e di svincolo finale della fidejussione prestata a garanzia saranno adottati dall'Amministrazione Comunale e seguito di parere favorevole dei competenti uffici comunali.

ART. 11.- SANZIONI PER LA MANCATA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In caso di inadempimento degli obblighi e degli impegni assunti negli artt. 7 - 8 e successivi il Comune, con comunicazione notificata, inviterà entro congrua scadenza temporale all'espletamento degli impegni assunti in merito alle opere ed ai lavori da eseguire.

Trascorsi inutilmente i termini prescritti, il Comune previo avviso al soggetto attuatore inadempiente e senza bisogno di ulteriori formalità procederà all'esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese del soggetto stesso, avvalendosi della garanzia fidejussoria disponibile, fatta comunque salva ogni azione legale per danni.

TITOLO III

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART. 12.- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 16 del DPR 380/2001 e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 28/01/1983 si impegna per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Piedimulera gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria quantificati, secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra citata secondo il seguente conteggio.

SA1

a – SUPERFICIE UTILE LORDA mq 6.000,00 (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire)

b- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A Mq. = € /mq. 1,11

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

a - VOLUME TOTALE FUORI TERRA: mc 24.582,00 (dato indicativo da perfezionare in sede di permesso a costruire)

b- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A MC. = € /mc. 1,12

L'importo complessivo del contributo verrà corrisposto alla Tesoreria Comunale.

Il soggetto attuatore e successori o aventi causa, non avranno il diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di G.C., il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del singolo permesso di costruire.

Eventuale rinnovo del permesso di costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 13.- CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione, se dovuto.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire/S.C.I.A. alternativa al P. di C., e verranno versati al Comune secondo le modalità stabilite dalla delibera comunale vigente.

ART. 14.- ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.

Il soggetto attuatore, si obbliga per sé successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Piedimulera di allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.E.C.O. alle relative reti esistenti comunali.

Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce, gas, telefono, ect.

ART. 15.- PASSAGGIO DI PROPRIETÀ DELLE AREE E LORO MANUTENZIONE.

Con il passaggio di proprietà di aree ed opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli da 5 a 11, viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che non avviene il trapasso della proprietà, sarà obbligo del soggetto attuatore di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 16.- OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE/S.C.I.A. ALTERNATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire/S.C.I.A. alternativa al P. di C. per le opere, anche di urbanizzazione, da realizzare nell'ambito del P.E.C.O.. I permessi di costruire/S.C.I.A. alternativa al P. di C. dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C.O., e quanto contenuto nel D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

I permessi di costruire/S.C.I.A. alternativa al P. di C. relativi all'edificazione residenziale, dovranno essere presentati entro i termini di validità della convenzione 10 anni, a partire dalla data di stipula della stessa.

Il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione sarà rilasciato ad avvenuta approvazione del progetto esecutivo.

ART. 17.- ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.E.C.O.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del P.E.C.O. dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

Il soggetto attuatore e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

ART. 18.- FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI.

Il frazionamento delle aree destinate ad uso pubblico e quelle ad uso privato deve essere predisposto a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

A tracciamento definito l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento depositato ed approvato dall' U.T.E.

ART. 19.- PICCOLE MODIFICHE.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al P.E.C.O. che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorativi sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

ART. 20.- SANZIONI.

Si richiamano i contenuti stabiliti dal D.P.R. 380/2001 e dall'art. 69 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

ART. 21.- TRASCRIZIONE.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Verbania a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 22.- SPESE D'UFFICIO.

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (vulture delle aree cedute, etc.).

ART. 23.- ALTRE NORME.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge n. 10 del 28.01.1977 al D.P.R. 380/2001 ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Richiesto, io Dott. _____ ho ricevuto quest'atto da me letto ai comparenti che lo confermano e meco lo sottoscrivono.