

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI VERRONE

P.E.C. 7

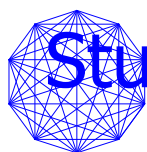
PROGETTO

RESIDENZA
IL QUADRIFOGLIO



PROPRIETA'

IMPRESA EDILE MERLIN COSTRUZIONI SRL



Studio architetto
Barbirato Paolo

13900 BIELLA P. S. Marta, 1 - e-mail archbarbirato@gmail.com

Tel. Fax 015 33448 - 338 4044602

DATA

febbraio 2023

SCALA

ELABORATO

ELABORATO

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

A

N°

AGGIORNAMENTI

N°	AGGIORNAMENTI	
-----	-----	-----
-----	-----	-----
-----	-----	-----

N. _____ del Repertorio N. _____ di Raccolta

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO REPUBBLICA ITALIANA

L'anno (duemilaventitre) il giorno _____ (_____) del mese di _____,
in _____, via _____, n. _____, nel mio studio.

Avanti me, _____, Notaio in Biella, iscritto nel ruolo
dei Distretti Notarili Riuniti di Biella, senza l'assistenza dei testimoni, il
cui intervento non è obbligatorio per legge, nè richiesto dalle Parti
intervenute o da me Notaio, sono comparsi:

- il signor **MERLIN Doriano**, nato a Biella (BI) il giorno 03/09/1973 e
residente a Vigliano Biellese (BI), Via Avogadro, n. 50, Codice Fiscale:
MRLDRN73P03A859I, il quale dichiara d'intervenire al presente atto non in
proprio ma in rappresentanza della società **MERLIN COSTRUZIONI S.R.L.**, con sede
in Vigliano Biellese (BI), Via Grossere Secondo, n. 26, iscritta al Registro
delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio di Biella col n. 02595340023,
a quanto infra autorizzato dai vigenti patti sociali;

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "proponente" e/o
"cedente", da una parte;

- il "**COMUNE DI VERRONE**", con sede in Verrone (BI), Via Castello, n. 6,
codice fiscale: 81005790027, in persona del Responsabile del Servizio Tecnico,
nato a Biella (BI) il giorno 25/09/1966, domiciliato per la carica in Verrone
(BI), Via Castello, n. 6, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse
del predetto Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo
30 marzo 2001, n. 165 e s.m.i. e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del

decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., valendosi dei poteri connessi alla propria carica, al relativo decreto di nomina in data 29/12/2022 n. 4 ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale del giorno _____ n. _____ che in copia conforme all'originale informatico allego al presente atto sub. "**A**"; nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, col quale

PREMESSO

a) che il sopraindicato Proponente dichiara di avere la piena disponibilità dell'immobile interessato e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione; e precisamente:

- l'area situata nel Comune censuario e amministrativo di VERRONE (BI), censita nel Catasto Terreni come segue:

- **Foglio 3 Mappale 669**, seminativo di classe 2 di 5.276 m², R.D. Euro 24,52 e R.A. Euro 32,70;

pervenuto con atto rogito dal Notaio Ghirlanda Massimo in data 02/02/2022 n. 175.021 di Repertorio, n. 34.514 della Raccolta, registrato in Biella il 16/02/2022 al n. 676 serie 1T ed ivi trascritto in pari data presentazione n. 13 registro generale n. 1245, registro particolare n. 997.

L'amministrazione comunale provvederà all'acquisizione delle aree destinate interne al PEC destinate a giardini pubblici e parchi giochi ai sensi del DPR n. 327/2001 a spese del Proponente;

b) che della superficie totale del mappale 669 m² 5.276, m² 5.028 ricadono nel PEC e m² 248 sono ad esso esterni e che quindi le aree di cui alla presente

convenzione hanno una superficie totale territoriale di m2 5.028 e nel vigente Piano Regolatore generale variante strutturale approvato con deliberazione della Giunta Regionale 11 giugno 2007 n. 17-6107, e successive varianti parziali e modificazioni adottate ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 ed ss.mm.ii, sono classificate come segue:

- Nel vigente P.R.G. lo Strumento Urbanistico esecutivo identificato cartograficamente con il n. 7 di m2 5.028, parte di m2 4.328 ricadono in zona residenziale "Aree per nuova edificazione soggette a S.U.E. - art. 34 delle N.T.A. con le disposizioni particolari di cui all'art. 33 delle N.T.A. e parte di m2 700 in zona a "giardini pubblici e parchi giochi";

c) che quanto descritto alla precedente lettera b), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

d) che sulle aree non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità; il Proponente dichiara inoltre espressamente che sulle aree in oggetto non gravano vincoli di usi civici;

e) che esternamente al PEC l'area identificata al Catasto Terreni al foglio 3 mappale 605 di proprietà comunale destinata a parcheggio non è ancora completamente realizzata ed abbisogna di alcuni interventi migliorativi

VISTI

f) che per l'utilizzazione a scopo edilizio ed urbanistico dell'area di cui trattasi, il progetto preliminare di piano esecutivo è stato predisposto a firma

del Dr. Arch. Barbirato Paolo con studio in Biella Piazza S. Marta, n. 1 secondo i disposti degli artt. 43 e 45 della legge Regionale 56/77 ed è costituito dai seguenti elaborati :

Elab. a) Bozza Convenzione Urbanistica

Elab. b) Relazione tecnica e Quadro Economico

Elab. c) Norme di Attuazione

Elab. d) Computo metrico opere di urbanizzazione primaria

Tav.1 Progetto preliminare - Estratti mappa- P.R.G. inserimento in progetto
1:1000 1:2000

Tav.2 Progetto preliminare - Rilievo 1:200

Tav.3 Progetto preliminare - Dati planimetrici 1:200

Tav.4 Progetto preliminare - Planimetria generale - calcoli planovolumetrici -
Calcolo aree a standard 1:200

Tav.5 Progetto preliminare- Sezioni 1:200 1:400

Tav.6 Progetto preliminare - Tipologie edilizie 1:200

Tav.7 Progetto preliminare - Opere di urbanizzazione P.E.C. in cessione e
sistemazione parcheggio pubblico 1:200 e scale varie

Tav.8 Progetto preliminare - Opere di urbanizzazione private P.E.C. 1:200 e scale
varie

- Relazione Geologica e Relazione di compatibilità Idraulica a firma del dott.
Geologo Zantonelli Marco

g) che sul progetto di Strumento Urbanistico Esecutivo si è espresso
favorevolmente il Responsabile del Servizio;

h) che con Determina del Responsabile del Servizio Tecnico, lo stesso ha accolto il progetto preliminare di Strumento Urbanistico Esecutivo ed il relativo schema di convenzione;

i) che il S.U.E. è stato pubblicato all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, dal _____ al _____;

l) che nei successivi 15 giorni, sono pervenute n. _____ osservazioni da parte di altri soggetti interessati;

m) che il Responsabile del Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai fini della verifica di assoggettabilità dello Strumento Urbanistico Esecutivo al processo di Valutazione Ambientale Strategica, ha individuato, quali Enti competenti in materia ambientale, la Provincia di Biella, l'agenzia ARPA sede di Biella, l'A.S.L. di Biella, la Regione Piemonte;

n) che a tali Enti è stata inviata, con protocollo n. xxx in data xxxxxx, copia digitale degli elaborati dello S.U.E. presentato e che contestualmente è stata trasmessa all'Organo Tecnico Provinciale copia della documentazione al fine di avvalersi dello stesso;

o) che nei termini di legge sono giunti i contributi alla fase di verifica da parte dei seguenti Enti:

p) che il Responsabile del Procedimento di V.A.S., con propria Determina, si è espresso circa l'esclusione del P.E.C. alla svolgimento della fase di V.A.S. oppure di sottoporre il P.E.C. alla V.A.S.

q) il progetto preliminare dello Strumento Urbanistico Esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono stati approvati dalla Giunta Comunale di Verrone con

deliberazione n. ____ in data _____, divenuta esecutiva ai sensi di Legge
in data _____

q) che con nota prot. _____ in data _____ il Comune ha comunicato al
Proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del Piano
Esecutivo Convenzionato (PEC), con il contestuale invito a provvedere alla
stipula della presente convenzione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

OBBLIGO GENERALE

- 1) Il Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono
fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o
certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
- 2) E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento
concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

ART. 2

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1) Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
- 2) Il Proponente è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a
qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve
pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree
oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente con la presente
convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da
eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia
nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo,
sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3) In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1) Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte del Proponente, della comunicazione di cui alla lettera q) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano esecutivo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione. Il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato si intende di anni 10 (dieci) dalla data di esecutività della suddetta deliberazione di approvazione.

2) Tutte le opere di urbanizzazione primaria devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso relativo all'intervento previsto dal piano esecutivo, almeno per il tratto di servizio del singolo intervento.

3) Tutte le opere di urbanizzazione private, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine ultimo ed inderogabile di cui al comma 5.

4) Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 6 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 6.

5) In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni, dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato. Entro lo stesso termine il Proponente deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o ove previsto le SCIA per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano esecutivo.

6) La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni (Foglio _____ Mappale _____ giusto frazionamento del _____) nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene contestualmente alla stipula della presente convenzione. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente, rimane pertanto in capo al Comune a far data dalla loro realizzazione, previa approvazione collaudo delle opere.

7) Il Proponente si impegna a presentare al Comune:

a) prima dell'istanza di Permesso di Costruire per i fabbricati e comunque entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula della presente convenzione, l'istanza per il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione;

b) entro 6 (sei) mesi dalla predetta data di stipula della convenzione dovrà essere presentata l'istanza di Permesso di Costruire per l'utilizzo edificatorio di almeno un lotto;

c) entro il termine di validità del Piano Esecutivo dovrà essere presentata l'istanza di Permesso di Costruire per i restanti lotti.

In ogni caso, il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato si intende di anni 10 (dieci) dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione, come definito all'art. 3 comma 1).

I Permessi di Costruire avranno la durata prevista per legge di 3 (tre) anni dalla data di inizio dei rispettivi lavori che dovranno essere iniziati entro 1 (un) anno dalla data del rilascio, come previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

ART. 4

MODALITA'

Il Piano Esecutivo come qui convenzionato avverrà in conformità agli elaborati tecnici allegati ed ai successivi progetti definitivi/esecutivi approvati, nel pieno rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. per quanto applicabili, nonché della presente convenzione.

I permessi di costruire per le nuove costruzioni saranno rilasciati, previo parere favorevole da parte di ENAC.

ART. 5

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) prevede la utilizzazione urbanistica delle aree anzidette secondo le seguenti destinazioni e come individuato nelle tavole grafiche di Piano:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.).

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo

dietro espresso consenso del Comune ed ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

La conformazione planimetrica degli edifici ha titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e sarà ulteriormente precisato negli atti tecnici a corredo della domanda di Permesso di Costruire, come i profili degli edifici che in questa fase sono solo indicativi.

In sede di rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici in progetto verranno verificati i parametri fissati dal Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), relativi ad altezza, distanza dai confini e superficie coperta e potranno essere introdotte delle modificazioni alla sagoma, alla localizzazione degli edifici, all'accorpamento o suddivisione dei singoli lotti, alle singole aree di pertinenza con i relativi accessi pedonali e carrai e al numero delle unità abitative nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici del vigente strumento urbanistico esecutivo, senza che ciò comporti la procedura di variante al presente S.U.E..

Variazioni di più estesa consistenza, a insindacabile giudizio del Comune, dovranno essere valutate ed (eventualmente) assoggettate a variante del presente strumento urbanistico esecutivo. Le modalità di utilizzo delle aree per opere di urbanizzazione sono definite dal progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definito nelle tavole 6 e 7.

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Il Proponente, in relazione a disposto dell'art. 45 della L.R. 56- 77 punto 1 e ss.mm.ii., cede gratuitamente in proprietà al Comune di Verrone le aree ricomprese nel comparto attuativo, occorrenti per le opere di urbanizzazione

primaria indicate nelle tavole grafiche di Piano Esecutivo e precisamente il Proponente, in relazione al P.R.G.C. che identifica le aree da cedersi a servizi pubblici tra quelle incluse nel P.E.C. (Foglio _____ Mappale _____), con la firma della presente convenzione si impegna ed obbliga a cedere una superficie pari a 700 m², ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77, risultante dall'applicazione del seguente standard urbanistico:

- per insediamenti residenziali di m² 25 per abitante (con indice volumetrico di 1 ab/100 m³ per destinazioni esclusivamente residenziali) ovvero m³ 2.164,00 previsti equivalenti a 21,64 abitanti richiedono una superficie totale di 541,00 m².

Tale superficie di 700 m² è individuata nella tav. n 4 con retino di colore azzurro (interna al PEC) e risulta quindi eccedenti al fabbisogno richiesto di 541,00 m².

Volume edificabile massimo:	m ³	2.164,00
Abitanti teorici	n.	100
(100m ³ /abit.):		

	Valori proposti dallo	Aree a standard richieste
	S.U.E. (m²)	
Aree reperite a	700	541,00
standard		

Pertanto:

- la società **MERLIN COSTRUZIONI S.R.L.** come sopra rappresentata, cede al Comune di Verrone, che, come sopra rappresentato, accetta la piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Verrone e censiti nel Catasto Terreni del medesimo comune come segue:

foglio 3 mappale 669 (parte)

la parte cedente dichiara e garantisce che il terreno in cessione è di sua piena proprietà, richiamando quanto detto in premessa in ordine alla provenienza in proprio capo e confermando che lo stesso non è gravato da diritti reali di terzi, né oggetto di contratti che assicurino a terzi il loro godimento.

Dichiara e garantisce inoltre che il terreno medesimo è libero da pesi, ipoteche efficaci, trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e non sono oggetto di alcuna lite né pretesa di terzi.

2) In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano esecutivo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie complessiva di 700 m².

3) Il predetto terreno viene ceduto gratuitamente in proprietà al Comune, libero da persone e da cose, da liti

pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti. È inteso che ogni onere di manutenzione delle opere realizzate su dette aree resterà a carico del Proponente e degli aventi diritto, fino alla data di collaudo delle predette opere, così come la corretta gestione delle stesse. Le spese relative all'atto di cessione saranno a carico del Proponente.

ART. 7

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - STIMA SINTETICA

Il Proponente in relazione al disposto dell'articolo 45 della L.R. 56/77, si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione di seguito descritte.

1) Opere da effettuarsi sul terreno di proprietà comunale (Fg. 3 Mappale 605), identificato in premessa, adibito a parcheggio:

- delimitazione parcheggio con cordoli in cls prefabbricato;
- predisposizione illuminazione parcheggio mediante allacciamento alla rete di illuminazione pubblica esistente, la creazione di 2 punti per lampioni consistente nella creazione di cavidotto, 2 pozzetti di collegamento e 2 fondazioni per i pali.

2) Opere da effettuarsi sul terreno interno al PEC di proprietà del Proponente ed in cessione:

- creazione strada accesso al PEC mediante creazione di cassonetto stradale, stesa di misto granulometrico, binder spess. cm 8 e manto usura spess. cm 3;
- creazione di camminamento ed area di sosta pedonale con pavimentazione in marmette autobloccanti delimitate da cordoli in cls prefabbricato.

La individuazione e suddivisione delle opere di urbanizzazione sopra elencate è riportata nell'elaborato di piano tav. n. 7 e nell'elaborato d) Computo Metrico opere di urbanizzazione primaria.

Vista la circolare della Corte dei Conti 53119/SP/2008/188 del 09.06.2008 la stima delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, come risulta dall'elaborato d) Computo Metrico di progetto, allegato al presente atto, è stata redatta in base ai prezzi di riferimento per Opere e Lavori Pubblici nella Regione Piemonte di luglio 2022.

Tutte le opere elencate, descritte negli elaborati grafici del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), verranno eseguite direttamente a cura e spese del Proponente e dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) e agli specifici progetti esecutivi che dovranno essere redatti ai sensi di legge.

Il costo presunto delle opere in questione, determinato sulla base della stima particolareggiata di cui all'elaborato del S.U.E. e di quanto sopra ammonta a € 16.300,00 (euro sedicimila/00) per lavori ed € 3.586,00 (euro tremilaciquecentoottantasei/00) per 22% IVA per un importo totale di € 19.886,00 Euro (diciannovemilaottocentoottantasei/00).

A scomputo parziale del contributo di cui al presente articolo, per la quota dell'urbanizzazione primaria, il Comune autorizza il Proponente, il quale accetta, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra per l'importo sopra indicato.

Il contributo dovuto secondo il Regolamento comunale degli oneri di urbanizzazione primaria determinati con D.C.C. n° 20 del 25 giugno 2002 ed aggiornati con successive deliberazioni, e soggette ad aggiornamento secondo le tariffe vigenti all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, attualmente (2022) ammonta a € 9,64/m³. L'importo così determinato verrà corrisposto al Comune secondo le modalità e scadenze previste dalla vigente normativa in materia.

ART. 8

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Proponente dà atto che in riferimento al Regolamento degli oneri di urbanizzazione determinati con D.C.C. n° 20 del 25/06/2002 ed aggiornati con

successive deliberazioni, e soggette ad aggiornamento secondo le tariffe vigenti all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, attualmente (2022) ammonta a € 2,49/m3.

L'importo così determinato verrà corrisposto al Comune secondo le modalità e scadenze previste dalla vigente normativa in materia e risulta interamente dovuto.

ART. 9

ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A SCOMPUTO PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1) Il progetto definitivo/esecutivo (in unica fase) delle opere realizzate a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e/o comunque convenzionate, devono essere redatti e diretti da professionista abilitato nominato, ed a spesa, del Proponente. Dette opere risultano meglio descritte dagli elaborati del progetto preliminare allegato al presente atto.

2) Gli immobili che sorgeranno sull'area oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), saranno collegati ai pubblici servizi di fognatura ed acquedotto tramite allacciamento diretto alle reti comunali o, se diverso, previo nulla osta CORDAR. Detti allacci non sono scomputabili come urbanizzazioni primarie.

3) Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel periodo di validità del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) e convenzione e comunque essere ultimate e funzionanti, relativamente al lotto di intervento attivato, all'ultimazione dei lavori riferiti ai singoli Permessi di Costruire.

4) Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta del Proponente, previa positiva valutazione tecnica del

Direttore dei Lavori e qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche, proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

5) Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione dei prezzi di progetto.

6) Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate, ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.

7) Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione, condizione per il certificato di agibilità degli edifici, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari.

8) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo parziale direttamente dal Proponente dovrà essere garantita, da polizza fideiussoria (bancaria o assicurativa) rilasciata a favore del Comune a copertura della completa ed integrale esecuzione delle opere stesse anche nel caso in cui il loro costo, risultante dai progetti esecutivi, fosse superiore agli importi stimati a preventivo ed aggiornati annualmente secondo l'andamento del costo della vita rilevato dall'ISTAT aumentato di 1,5 (uno virgola cinque) punti percentuali.

9) I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei Proponente e pertanto faranno esclusivo capo agli stessi eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui

sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La eventuale realizzazione di attrezzature tecniche, richieste dall'ENEL, al servizio dell'insediamento in progetto, dovrà essere prevista in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica, su suolo pubblico o privato, e con le caratteristiche dettate dall'ente erogatore del servizio.

10) Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo oneri risulti superiore all'importo risultante dal progetto preliminare il Proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere previste senza chiedere alcun compenso aggiuntivo.

ART. 10

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, SCOMPUTO PARZIALE DEGLI

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il contributo relativo al costo di costruzione sarà determinato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruzione ed è interamente dovuto fatto salvo intervenute possibilità di esoneri o riduzioni in coerenza con eventuali disposizioni regolamentari o di legge vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

L'attuale importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria dovuto, determinato con D.C.C. n. 20 del 25/06/2002 ed aggiornato con successive deliberazioni (e soggette ad aggiornamento secondo le tariffe vigenti all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire), è pari a 9,64 €/mc per complessivi € 24.234,96, mentre l'importo delle opere di urbanizzazione primaria a spese del proponente ammonta ad € 16.300,00.

Considerando che, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal proponente è inferiore rispetto all'importo del contributo dovuto afferente

gli oneri di urbanizzazione primaria, sono altresì dovuti questi ultimi per una quota proporzionale alla volumetria da edificare oggetto del singolo Permesso di Costruire.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria invece è interamente dovuto.

Il mancato versamento dei contributi (oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione) comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.

ART. 11

GARANZIE FINANZIARIE

La parte proponente in relazione al disposto del secondo comma dell'art. 58 della L.R. n. 3-2013, ha costituito all'atto della stipula della presente convenzione, per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a garanzia dell'esecuzione delle opere d'urbanizzazione di cui al precedente artt. 6 e 7, polizza fideiussoria a favore del Comune di Verrone per un importo di € 25.900,00. L'importo garantito è pari al Quadro economico complessivo (A+B) di progetto preliminare, come di seguito dettagliato:

€ 16.300,00 per lavori, compresi oneri della sicurezza

€ 3.586,00 per I.V.A. 22% su lavori

€ 4.400,00 per spese tecniche (progettazione, D.L., collaudi)

€ 176,00 per 4% su spese tecniche su progettazione, D.L. e collaudi

€ 1.000,00 per spese tecniche (frazionamenti)

€ 50,00 per 5% su spese tecniche per frazionamenti

€ 368,28 per IVA 22% su spese tecniche (frazionamenti e collaudo)

€ 19,72 somme a disposizione per imprevisti

e come risulta dal quadro economico di progetto preliminare approvato unitamente al piano esecutivo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, IVA, spese tecniche per D.L., collaudo nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico.

Per l'ipotesi d'inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la parte proponente autorizza il Comune di Verrone a disporre della fideiussione di cui sopra nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a chiunque notificata e a qualunque titolo per i pagamenti o per i prelievi che il Comune dovrà fare. La fideiussione sarà svincolata a lavori ultimati anche per parti funzionali e ad avvenuta presa incarico da parte del Comune delle opere d'urbanizzazione eseguite.

ART. 12

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Proponente ed a spese del medesimo, 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 comunque il diritto al risarcimento del danno oltreché all'incameramento della quota di fideiussione. In caso di mancato avvio dell'attuazione sui lotti fondiari individuati, delle edificazioni proposte nel termine di scadenza del presente strumento urbanistico esecutivo, l'Amministrazione concorda sin da ora con il proponente del presente Piano

Esecutivo Convenzionato (PEC), che non si darà luogo all'escussione della garanzia fideiussoria , ritenendo che, a fronte del mancato avvio della realizzazione dell'intervento urbanistico, risultino rinunciabili le realizzazioni delle opere di urbanizzazione proposte correlate, a fronte della sola cessione gratuita delle aree preordinate a tal fine, come previsto al precedente art. 5 della presente convenzione.

ART. 13

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il Proponente proceda ad alienare gli immobili oggetto della presente convenzione o parte di essi, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune dei quali dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento; dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento, entro un mese dalla formalizzazione dello stesso. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il Proponente ed i suoi successori od aventi causa resta solidamente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nella esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

ART. 14

SANZIONI

Fatte salve le sanzioni amministrative previste dal D.P.R. 380/01, e da altre norme di legge, le Parti convengono di stabilire che eventuali modificazioni non consentite delle destinazioni di cui al precedente art. 4, porteranno ad una penale convenzionale a carico del Proponente o degli aventi diritto pari ad un

decimo del valore commerciale delle superfici di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché l'applicazione delle norme previste dalla legislazione vigente al momento della verifica delle modificazioni.

ART. 15

RILASCIO CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il Proponente che il Comune non autorizzerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della legge regionale n. 56/77 e dell'articolo 24 del DPR 380/2001 se non quando dal Proponente, o chi per essi, si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria pertinenti. Dovrà essere certificata dal direttore dei lavori la corretta esecuzione delle opere di cui ai relativi progetti esecutivi.

L'agibilità di ogni singolo fabbricato o gruppi di essi, dovrà essere certificata secondo le procedure dell'articolo 24 del DPR 06/06/2001 n. 380.

ART. 16

DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

Con preciso riferimento al precedente art. 4 ed alle tavole di progetto allegate alla presente si stabilisce che le destinazioni d'uso convenzionate non potranno subire variazioni. Eventuali autorizzazioni in tal senso saranno a totale discrezione del Comune e le eventuali istanze di mutamento di destinazione d'uso dovranno comunque soddisfare tutti i requisiti tecnici e normativi vigenti al momento della richiesta, gli standard per servizi, l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e di adeguamento degli standard.

ART. 17

SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la redazione dei frazionamenti e volture catastali nonché quelle della sua iscrizione dei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei Proponente, successori ed aventi causa. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale, per quanto occorra, di cui all'art. 51 della Legge n. 342 del 21.11.2000.

Le parti dichiarano che:

- il valore delle aree oggetto di cessione di cui al presente atto è pari a € 8.000,00 (euro ottomila,00);
- il trasferimento di cui all'art. 5 del presente atto non è rilevante ai fini I.V.A., ai sensi dell'art. 51 l. n. 342 del 2000, trattandosi di cessione di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione e chiedono, ai sensi del combinato disposto dell'art. 20 l. n. 10 del 1977 e dell'art. 32, comma 2, d.P.R. n. 601 del 1973;
- l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa;
- l'esenzione dall'imposta ipotecaria e dall'imposta catastale.

ART. 18

RINUNCIA DI IPOTECA LEGALE

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere loro in dipendenza della presente convenzione, con ampio esonero da responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

ART. 19

RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150, Legge 28.01.1977 n. 10, al DPR 380/01 e ss.mm.ii, alla Legge regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 20

CLAUSOLA COMPROMISSORIA ED ELEZIONE DI DOMICILIO

Tutte le contestazioni che potessero insorgere in ordine all'interpretazione ed attuazione della presente convenzione, saranno decise in via di diritto da un Collegio Arbitrale composto da due arbitri nominati rispettivamente dal Sindaco e dal Proponente, o aventi diritto a qualsiasi titolo e da un terzo arbitro, che ne sarà il presidente, nominato di comune accordo dai primi due, ovvero, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale Civile e Penale di Biella. Nel rispetto delle norme di cui all'art. 810 del Codice di Procedura Civile. Il Collegio arbitrale osserverà nel procedimento le norme di cui agli articoli 816 e seguenti del C.P.C. ed il lodo, come sopra pronunciato, sarà impugnabile nei casi e con i mezzi previsti dall'articolo 827 del C.P.C.

La sede dell'arbitrato sarà stabilita presso il domicilio del presidente del Collegio come sopra costituito.

Per tutte le comunicazioni e le notifiche, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, il Proponente dichiara di eleggere domicilio in Vigliano Biellese (BI), Via Grossere Secondo, n. 26.

Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno ai sensi del precedente comma, se non previamente comunicata al Comune con apposita lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite p.e.c., anche per l'ipotesi di trasferimento totale o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto di S.U.E.. Per espressa volontà delle parti la forma della comunicazione come sopra precisata non ammette equipollenti.

ART. 21

NORME URBANISTICHE

Le cedenti dichiarano:

- che le aree in oggetto hanno le caratteristiche risultanti da quanto descritto al punto c) e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali aree;
- che non è stata fino ad oggi trascritta alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazioni non autorizzate su tali aree.

Le medesime dichiarano altresì che le aree in oggetto non sono assoggettate al vincolo di destinazione previsto dal primo comma dell'art. 10 della legge 21 novembre 2000, n.353 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi).

- INFORMATIVA SULLA PRIVACY E NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO -

La parte Proponente, nella qualità con cui sottoscrive il presente atto dichiara:

- (i) di aver ricevuto da me Notaio, in relazione ai diritti loro riservati dalla legge, l'informativa prevista dall'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e dell'art. 13 D. Lgs. n. 196/2003 Codice in materia di protezione dei dati personali (cosiddetta Legge Privacy);

(ii) di essere state informata sugli obblighi e sui divieti previsti dalla normativa Antiriciclaggio in relazione all'operazione qui convenuta.

Essa autorizza il trattamento dei dati personali ai sensi di legge, nonché le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge, esonerando me Notaio da ogni responsabilità al riguardo.

Essa prende infine atto del fatto che i suoi dati personali e quelli della società e dell'Ente potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, alle dipendenti formalità ed ai suoi effetti.

I componenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto, del quale ho dato lettura ai componenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore.

Esso consta di xxxx fogli di cui occupa xxx pagine intere e fin qui della xxx, scritte con l'ausilio di mezzi elettronici e manoscritte da persona di mia fiducia sotto la mia personale direzione ed in parte manoscritte da me Notaio.