

COMUNE DI OLEGGIO

Provincia di Novara

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Convenzione urbanistica per permesso di costruire convenzionato

Nell'anno duemilasedici, il giorno del mese di avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor RAIMONDO PERTUSI , Notaio in Oleggio via , si sono costituiti il Signor Giuseppe Scaramozzino nato a il nella sua qualità di DIRIGENTE del Comune di Oleggio che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi del..... nel seguito del presente atto denominato semplicemente “Comune”, e dall'altra parte i signori:

RAMA HASIM nato a Durazzo il 11.01.1966 , titolare di c.f. RMAHSM66A11Z100X in qualità di proprietario del terreno sito in Via Novara distinto in N.C.T. al fg. 56 mappali 421 are 7 e centiare 57 e del terreno in Via S. Stefano distinto in N.C.T. al fg. 56 mappali 129 are 12 e centiare 40.

Tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente “proponenti”

Premesso che

Il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione

Il proponente sopra indicato e' proprietario dell' area situata nel territorio di Oleggio in zona omogenea C3, contraddistinto in N.C.T. al foglio 56 mappale 421 di P.R.G, già facente parte di un unico P.E.C.; approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 76/98 in data 29.12.1998 e

successiva variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 53/2001 del 06.09.2001 e già quasi completato in conformità con la Convezione Urbanistica stipulata in data 10/06/1999 rep. N° 96986/17476 e successiva variante della Convezione Urbanistica in data 28/11/2001 rep. N° 54606/21077 dalla Ditta C.I.M.E. COSTRUZIONI S.R.L. in stato di fallimento, inserite nel comparto edificatorio urbanistico omogeneo delimitato e definito, costituiscono unità di intervento urbanistico di complessivi mq **757,00 edificabili**, su detta area è stato rilasciato un Permesso di Costruire Convenzionato con l'utilizzo di **mc. 975,00** su una potenzialità edificatoria massima pari a **mc 1329,00** di edilizia residenziale sociale ERS con un avanzo di volumetria ERS pari a **mc. 354,00** ed è altresì proprietario dell' area situata nel territorio di Oleggio in zona omogenea C1, di P.R.G, contraddistinta al N.C.T. al foglio 56 mappale 129 di superficie mq. 1240 che genera una volumetria massima di **mc. 620**.

Che con Atto Notarile stipulato in data..... rep..... presso lo studio del Notaio Raimondo Pertusi è stato costituito vincolo di destinazione per concentrazione volumetrica in conformità al vigente P.R.G., trasferendo la volumetria residua del mappale 421 foglio 56 ERS pari a mc. 320,00 sul mappale 129 del fg.56.

Che Il suddetto proprietario ha presentato un permesso di costruire convenzionato con l'utilizzo della volumetria residua ERS pari a **mc. 320,00** sull' area distinta al NCT al che si inquadra nelle previsioni di P.R.G. con progetto redatto da:

Dott. Arch. ALESSANDRO ARDIZIO iscritto all' Ordine della provincia di Novara al n. 699,
PASCUZZO Geometra MASSIMO, iscritto al Collegio dei Geometri di Novara al n° 2271,
VALENTINI Geometra PAOLO iscritto al Collegio dei Geometri di Novara al n° 2328,
con studio ad Oleggio in Via Monte Vitale,9,

Le aree in cessione a titolo gratuito, risultano essere pari a quelle riportate nel comparto originario e già elencate nel PEC citato, già oggetto di precedente autorizzazione e nella disponibilità dell'attuale curatore fallimentare.

visti

- la domanda di Permesso di Costruire Convenzionato, con i relativi allegati presentata al protocollo comunale al n..... del
- la deliberazione di Giunta Comunale n. in data, con la quale veniva approvato lo schema di Convezione.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

• **Art.1 – OBBLIGHI GENERALI**

Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del comune ai sensi della presente convenzione, mentre per il Comune di Oleggio gli obblighi deriveranno solo dalla sua approvazione da parte della Giunta Comunale.

• **Art. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1 Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione

2 Il proponente è obbligato per se o loro aventi causa a qualsiasi titolo; 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 anche agli acquirenti 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.

3 In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione e/o integrazione.

4 La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

• **Art. 3 – IMPEGNO A EDIFICARE CON UTILIZZO VOLUMETRIA ERS**

Il proponente è obbligato per se o loro aventi causa a qualsiasi titolo, a utilizzare la volumetria libera in C1, generata dal terreno identificato al foglio 56 mappale 129 di superficie mq. 1240 pari mc. 620 e la volumetria residua ERS trasferita dal terreno identificato al N.C.T. Fg. 56 mappale 421 pari a mc. 320 per un totale di volume massimo pari a mc. 940,00 da utilizzarsi sul mappale 129 del fg. 56 per la realizzazione un edificio residenziale esclusivamente a scopo sociale ERS, così come stabilito dal successivo art. 7.

• **Art. 4 – TERMINE PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.

2. 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 ed ultimati entro il termine massimo di 5 anni.

• **ART. 5 –ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI E SECONDARI ERS**

Si conviene che il contributo per le oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per legge sia in misura di:

Oneri di urbanizzazione primaria: 6,18 €/mc.

Oneri di urbanizzazione secondaria: 7.94 €/mc.

Calcolo volume geometrico mc. 1140,83 x €/ mc. 14,12 = **€ 16.108,53**

Tale conteggio è stato eseguito sulla volumetria geometrica relativa alla progettazione della tipologia allegata, oneri primari e secondari pari a €. 14.12 al mc. adottati attualmente dal Comune.

• **ART. 6 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo relativo al costo di costruzione trattandosi di un fabbricato in EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE non è dovuto, in quanto oggetto di Convezionamento in merito al prezzo medesimo di vendita di cui art. 7 del presente Atto.

• **ART. 7 – VENDITA CONVEZIONATA DEGLI APPARTAMENTI (ERS)**

La prima vendita dei futuri alloggi sarà stabilita in un massimo di €. 1500,00 al mq. commerciale,. secondo i seguenti parametri delle superfici commerciali:

VANI D' ABITAZIONE 1,00

AUTORIMESSA NON COMUNICANTE 0.50

VANI TECNICI 0.50

BALCONI 0.25

TERRAZZI 0.35 (per i primi 25mq. eccedenza 0.10)

PORTICI 0.35

GIARDINI E AREE PERTINENZIALI (per i primi 25mq. 0.15 eccedenza 0.05)

Calcolo dei prezzi di Vendita

APPARTAMENTO “A” PIANO TERRA

	Sup. Mq.	COEFFICIENTE	Sup mq. Comm.
Vani d’abitazione	Mq. 80,91	1.00	Mq. 80,91
Autorimessa	Mq. 27,82	0.50	Mq. 13,91
Vani Tecnici	Mq. 11,71	0.50	Mq.5,58
Portico	Mq. 10,12	0.35	Mq. 3,54
Giardini e aree di pert.	Mq. 25,00	0.15	Mq. 3,75
Eccedenza giardini	Mq. 182,00	0.05	Mq. 9,10
			Mq. 116,79

Valore massimo di vendita appartamento “A” mq. 116,79 x €/mq. 1500,00 = €. 175.185,00

APPARTAMENTO “B” PIANO TERRA

	Sup. Mq.	COEFFICIENTE	Sup mq. Comm.
Vani d’abitazione	Mq. 80,91	1.00	Mq. 80,91
Autorimessa	Mq. 27,82	0.50	Mq. 13,91
Vani Tecnici	Mq. 11,71	0.50	Mq.5,58
Portico	Mq. 10,12	0.35	Mq. 3,54
Giardini e aree di pert.	Mq. 25,00	0.15	Mq. 3,75
Eccedenza giardini	Mq. 205,00	0.05	Mq. 10,25
			Mq. 117,94

Valore massimo di vendita appartamento “B” mq. 117,94 x €/mq. 1500,00 = €. 176.910,00

APPARTAMENTO “C” PIANO PRIMO

	Sup. Mq.	COEFFICIENTE	Sup mq. Comm.
--	-----------------	---------------------	----------------------

Vani d'abitazione	Mq. 80,91	1.00	Mq. 80,91
Autorimessa	Mq. 32,02	0.50	Mq. 16,01
Vani Tecnici	Mq. 3,84	0.50	Mq. 1,92
Balconi	Mq. 8.45	0.25	Mq. 2.11
Terrazzi coperti	Mq. 25,00	0.35	Mq. 8,75
Ecc, terrazzi	Mq. 31,05	0.10	Mq. 3.10
Giardini e aree di pert.	Mq. 25.00	0.15	Mq. 3.75
Eccedenza giardini	Mq. 115,00	0.05	Mq. 5.75
			Mq. 122.30

Valore massimo di vendita appartamento "C" mq. 122.30 x €/mq. 1500,00 = €. 183.450,00

APPARTAMENTO "D" PIANO PRIMO

	Sup. Mq.	COEFFICIENTE	Sup mq. Comm.
Vani d'abitazione	Mq. 80,91	1.00	Mq. 80,91
Autorimessa	Mq. 32,02	0.50	Mq. 16,01
Vani Tecnici	Mq. 3,84	0.50	Mq. 1,92
Balconi	Mq. 8.45	0.25	Mq. 2.11
Terrazzi coperti	Mq. 25,00	0.35	Mq. 8.75
Eccedenza terrazzi	Mq. 31,05	0.10	Mq. 3.10
Giardini e aree di pert.	Mq. 25.00	0.15	Mq. 3.75
Eccedenza giardini	Mq. 120,00	0.05	Mq. 6.00
			Mq. 122,55

Valore massimo di vendita appartamento "D" mq. 122,55 x €/mq. 1500,00 = €. 183.825,00

Successivamente alla prima vendita e dopo i cinque anni dalla stipula notarile, il prezzo di vendita si intende libero e varierà a seconda del mercato immobiliare.

• **ART. 8 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto è composto da:

- Elaborato 001 - Rilievo fotografico
- Elaborato 002 - Schema di convenzione.
- Elaborato 003 - Elenchi catastali delle proprietà. (visure, atto di aggiudicazione, scrittura privata)
- Elaborato 004 - Estratti: di mappa N.C.T., di P.R.G. e Ortofoto.
- Elaborato 005 - Planimetria generale - situazione di progetto area di intervento.
- Elaborato 006 - Progetto edificio quadrifamiliare (Elaborati grafici Piante Prospetti Sezioni)
- Elaborato 007 - Progetto edificio quadrifamiliare (Elaborati grafici Planimetrie conteggi allacciamenti)

2. L'Impresa si impegna a versare alla firma della presente una quota aggiuntiva di oneri di urbanizzazione pari ad **€. 10.000,00** (diecimila).

• **ART. 9 SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali, inerenti e dipendenti riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

• **ART. 10 TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2, I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto in esecuzione del Piano Regolatore Generale non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li

Il proponente

per il Comune