

# COMUNE DI OLEGGIO

## Provincia di Novara

### PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

### Convenzione urbanistica per piano esecutivo convenzionato

Nell'anno duemila... il giorno ... del mese di ... avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor ... , segretario comunale del Comune di Oleggio competente ai sensi dell'art. ... del D.L. ... nell'ufficio sito in ... in via ... , si sono costituiti la Signor ... nato a ... il ... nella sua qualità di ..... del Comune di Oleggio che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", e dall'altra parte i signori:

**Sig.ra Airaghi Mara** nata a Novara il 06.10.63 ó C.F. RGH MRA 63R46 F952C; residente in Oleggio in Via Borzighella n.16

**Sig.ra Airaghi Laura** nata a Novara il 29.12.66 ó C.F. RGH LRA 66T69 F952S; residente in Oleggio in Via Romana n.3/1

in qualità di proprietari dei terreni siti in Oleggio in Via Strera e censiti al C.T.

al foglio 19 mappale 251 di are 56,00 -R.D p 43,38 ó R.A. p 39,04;

al foglio 19 mappale 252 di are 15,20 ó R.D p 11,78 ó R.A. p 10,60;

di cui parte ricadenti in zona residenziale di espansione e di recupero standards C3 . Comparti) e parte in zona residenziale B2;

### Premesso che

- I sopraindicati proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione
- I proponenti sopra indicati sono proprietari delle aree situate nel territorio di Oleggio in zona %B2+- %C3+di P.R.G. contraddistinti in N.C.T. al foglio 19 mappali 251-252 parte da frazionarsi
- le aree elencate, inserite in un comparto edificatorio urbanistico delimitato e definito, costituiscono unità di intervento urbanistico di complessivi mq 4600 in zona C3 e 330 in zona B2 (misura desunta con rilievo topografico e cartograficamente).
- le aree elencate hanno, ai sensi dell'art.31 delle Norme di Attuazione del P.R.G., una potenzialità edificatoria massima pari a mc 4600 x 0,7= mc. 3220, di cui mc.1932 mc di edilizia residenziale privata, e mc. 1288 di edilizia residenziale sociale.

- I suddetti proponenti hanno presentato un progetto di P.E.C., parte integrante della presente convenzione, che si inquadra nelle previsioni di P.R.G. Detto progetto, è stato redatto dal Geometra Stefano Rivolta iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al n. 2084, con studio ad Oleggio in Via Don Minzoni n. 41 e dall'Arch. Luca Colombo iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle provincie di Novara e Verbano-Cusio-Ossola al n. 839, con studio in Marano Ticino (NO) in via Mezzomerico 19 ed è costituito dai seguenti elaborati:

Tav.1) *Planimetria esistente, estratti di mappa e P.R.G.*;  
Tav.2) *Planimetria con individuazione lotti e area standard in cessione*;  
Tav.3) *Planimetria con aree di galleggiamento e calcolo superficie area standard*  
Tav.4) *Planimetria con distanze, tipologia edifici e finiture area standard*;  
Tav.5) *Planimetria con rete di distribuzione acquedotto e illuminazione pubblica*;  
Tav.6) *Planimetria con rete di distribuzione enel e telefono*;  
Tav.7) *Planimetria con rete fognaria acque nere e bianche*;  
Tav.8) *Particolari costruttivi e planovolumetrico*  
*Relazione illustrativa*  
*Norme Tecniche di Attuazione*  
*Computo metrico*

#### **visti**

La domanda di autorizzazione del P.E.C., con i relativi allegati presentata al protocollo comunale al n.º ..... del .....

L'attestazione dell'avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del P.E.C. , nelle forme di legge, in seguito alle quali sono/non sono pervenute osservazioni;

La deliberazione di Giunta Comunale n. º º º .. in data º º º º º º , con la quale veniva approvato il P.E.C.

### **TUTTO CIÒPREMESSO**

#### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

##### **• Art.1 È OBBLIGHI GENERALI**

I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

##### **• Art. 2 È DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1 ..Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione

2 ..I proponenti sono obbligati in solido per sé 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 dai proponenti, 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 l'avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione 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 È TERMINE PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità e sulle aree in cessione gratuita al Comune, devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di 2 anni .
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 2 anni.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione, sulle aree in cessione, di cui ai commi 2-3 devono iniziare prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso relativo agli interventi previsti nel P.E.C.
5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione può avvenire anche per tratti ma con regolarità e continuità ed essere ultimate e collaudate prima del rilascio del certificato di agibilità delle unità abitative relative.  
I proponenti si impegnano a non richiedere rilasci di abitabilità prima della completa esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione relative al tratto di pertinenza del fabbricato oggetto di richiesta di agibilità.
6. 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 8 anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal P.E.C.
7. La cessione delle aree previste in cessione gratuita al Comune, avviene con atto separato ma contestuale con la stipula della presente convenzione come previsto all'art.9. La proprietà delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate dai proponenti saranno attribuite automaticamente in forma gratuita al Comune, dopo idoneo collaudo.
8. La viabilità interna con tutte le opere dei sottoservizi, sarà anch'essa realizzata nei due anni successivi alla stipula della presente

• **Art. 4 È PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE  
DI URBANIZZAZIONE**

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il P.E.C., con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva e comunque concordati con le parti in attuazione delle delibere comunali.
2. Il progetto esecutivo deve essere presentato al Comune per le dovute approvazioni entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in formato commerciale diffuso.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai proponenti, a loro cura e spese. Il medesimo progetto dovrà rispettare tutte le prescrizioni tecniche impartite dal competente Ufficio Tecnico Comunale.
4. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato. Gli elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2.
5. Ad avvenuto completamento delle opere sulle aree cedute al Comune, verrà presentato entro sei mesi dalla loro ultimazione, regolare certificato di collaudo a firma di tecnico abilitato, indicato dal Comune, con oneri professionali a carico dei proponenti.

• **ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e descritte nel Computo Metrico allegato al P.E.C.

La proprietà si rende, inoltre, disponibile a fornire, su indicazione formale scritta dal Comune, materiali o realizzazione di lavori per un importo di " .10000,00 (euro diecimila/00) oltre a quanto sopra già previsto; in alternativa il comune potrà richiedere monetizzazione equivalente.

- Tali opere dovranno essere eseguite entro e non oltre anni 2 dalla sottoscrizione della presente

- **ART. 6 È ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo relativo al costo di costruzione sono a carico dei richiedenti del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione a riguardo sarà in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire ed in base alle tariffe vigenti all'epoca, e secondo quanto riportato al comma 2 art. 5 della presente.

- **ART. 7 - GARANZIE PER L' ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del proponenti ammonta ad " . 50182,11 ( euro cinquantamilacentottantadue/11), mentre i relativi oneri accessori ammonta a euro 2500,00 (duemilacinquecento/00) per un totale di " .52682,11 (cinquantaduemilaseicentottantadue/11) oltre all'IVA di legge come risulta dal computo metrico allegato

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponenti presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al precedente comma 1, con polizza fideiussoria n° ..... in data ..... emessa da :..... per euro ..... con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 3.

3. La garanzia può essere estinta, previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso ed il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione, dopo un anno dalla presa in carico da parte del Comune.

4. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

- **ART. 8 È EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

1. La quantificazione relativa agli importi da corrispondere con la cessione o con la locazione delle unità abitative ad ERS, viene definito pari ad " . 1500,00 al mq. commerciale.

- **ART. 9 - VARIANTI**

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.E.C., e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammessi, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti, i seguenti interventi:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto per la realizzazione di bassi fabbricati o a distanze inferiori comunque convenzionate;

- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del P.E.C., ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi e delle unità abitative, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

- 3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

## **ART. 10 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune alla firma della convenzione con atto separato contestuale.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue (vedi Tav n. 2 e 3):

a) aree cedute gratuitamente al Comune a titolo di standard;

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il P.E.C. e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il proponenti possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

## **ART. 11 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 3.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo; fermo restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali. Per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 7.

**ART. 12 - 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, nonché quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti,

**ART. 13 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

I proponenti

per il Comune

## NORME DI ATTUAZIONE

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive generali ed i materiali da usare nella realizzazione degli edifici, si dovrà tenere conto di quanto specificato nelle presenti N.T.A., allo scopo di unificare le caratteristiche delle costruzioni da edificare all'interno del P.E.C., nel rispetto delle leggi e norme nazionali e regionali vigenti.

### INDICI URBANISTICI E PRESCRIZIONI EDILIZIE

Gli indici urbanistici di densità fondiaria utilizzabili risultano le seguenti:

Zona C3

Destinazione specifica: residenza e pertinenze

Destinazioni consentite: negozi, uffici, studi professionali, come da art. 29.1 delle NTA

It=0,42 mc/mq per edilizia privata

0,28 mc/mq per edilizia residenziale sociale

Rc= 1/3

H = 2 piani fuori terra per edilizia privata

H = 3 piani fuori terra per edilizia residenziale sociale

Ds = m. 10,00 dalla pubblica Via Strera

Dstandard= m.2.00

Dc = m. 5.00 (salvo convenzionamento tra lotti contigui)

Df = m. 10.00 (salvo distanze < m.10,00 tra pareti cieche)

### NORME PER L'EDIFICAZIONE

Le strutture verticali saranno realizzate con muratura tradizionale ed intercapedine isolante;

Le coperture saranno a tetto con falde, con tegole in cotto e/o cemento

Le finiture esterne saranno con intonaci e rivestimenti rustici, mattone faccia vista, rivestimenti in pietra ruvida.

Tinte delle fronti con colori nelle gamme terrose, serramenti con persiane e/o avvolgibili in legno e/o PVC, o alluminio, nei colori verde, marrone, ferromicaceo.

All'esterno degli edifici, possono essere realizzate fuori terra, a confine o distanze inferiori con convenzionamento, autorimesse private e pertinenze (depositi, attrezzi, legnaie, ecc) con altezza netta all'imposta della copertura non superiore a m. 2,10 dal piano campagna o di cortile, e con copertura a falda con il punto più alto di tale copertura all'estradosso non sia maggiore a m. 3.00 ed il lato a confine non sia interessato da costruzioni per più di mt. 10.00 di lunghezza e siano rispettati gli indici di zona relativi alla Superficie Coperta.

La delimitazione delle proprietà dovranno essere a siepi o con struttura trasparenti (cancellata, rete metallica) montate su zoccolo in muratura e/o cls dell'altezza massima pari a m. 1.00, con altezza totale massima pari a m.2.50. Gli accessi carrai potranno essere con cancelli scorrevoli e/o a rotazione verso l'interno del lotto, e dovranno avere un arretramento pari a m. 4.50 dal limite stradale dalla viabilità ad uso pubblico, mentre potranno essere montati a filo recinzione nei tratti di viabilità interna privata, purché dotati di comando a distanza per l'apertura. Potranno essere realizzati accessi pedonali con cancellino con soprastante copertura realizzata con struttura lignea e manto di copertura in tegole uguali a quelle dell'edificio principale, oppure con lastra in sasso.

### TIPOLOGIE PREVISTE

Le tipologie previste prendono indicazione dalla realtà di edificazione del tessuto urbano circostante per l'edilizia residenziale, per la quale sono ammesse:

Ville singole . ville bifamiliari . abitazioni a schiera , piccole palazzine con multiproprietà