

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	<i>PROJECT:</i> /	
	<i>DOC.No.:</i> DT. 06	
	<i>DATE:</i> Luglio 2022	
	<i>PAGE:</i> 1 of 22	<i>REV.</i> 00

Schema di Convenzione Urbanistica

02	Ottobre 2022	Terza Emissione	22	PA	PA	PA
REV.	DATE	DESCRIPTION	PAGES	PREPARED BY	CHECKED BY	AUTHORIZED BY

Studio di Ingegneria Dott. Ing. A. Parmigiani

Sede legale e operativa
Via Monte Bianco n.24
28062 Cameri (NO) – ITALY
P.IVA 01666380033

Phone: +39 0321 496025
Fax: +39 0321 496025
achille.parmigiani@gmail.com

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT:	/		
	DOC.NO.:	DT. 06		
	DATE:	Luglio 2022		
	PAGE:	2 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica				

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 3 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
da stipularsi ai sensi dell'art.43
della Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977
e successive modificazioni ed integrazioni

Repubblica Italiana
Comune di Caltignaga

Schema della Convenzione
da stipularsi tra:

1) Il Comune di Caltignaga da una parte:

e

2) I Signori:

- nato a(....) il giorno C.f.

in rappresentanza della società di nazionalità italiana ".....", con
sede in (.....), via n....., codice fiscale e iscrizione nel
Registro delle Imprese di al n. e n. di R.E.A,

dall'altra parte, quali operatori del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	<i>PROJECT:</i> /		
	<i>DOC.No.:</i> DT. 06		
	<i>DATE:</i> Luglio 2022		
	<i>PAGE:</i> 4 o 22	<i>REV.</i>	00
Schema di convenzione urbanistica			

INDICE

PREMESSA

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree
Articolo 3	Opere ed impianti da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione presa in carico del Comune
Articolo 3 bis	Opere di Urbanizzazione da assoggettare all'uso pubblico
Articolo 4	Oneri ed opere di urbanizzazione primaria
Articolo 5	Oneri ed opere di urbanizzazione secondaria
Articolo 6	Contributo relativo al Costo di Costruzione
Articolo 7	Rilascio del certificato di abitabilità/agibilità
Articolo 8	Tempi di esecuzione; Fasi temporali; Inadempienze
Articolo 9	Esecuzione sostitutiva
Articolo 10	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 11	Proprietà e trasferimento degli impianti al Comune - obblighi
Articolo 12	Trascrizione e spese
Articolo 13	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 14	Clausola compromissoria
Articolo 15	Rinvio a norme legislative
Articolo 16	Certificato di destinazione urbanistica

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 5 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

PREMESSO

1) che il Comune di Caltignaga è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.): variante strutturale al P.R.G.C. vigente, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.13 – 85 del maggio 2005 e variante parziale n.5 al P.R.G.C. vigente, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 16/06/2016;

2) che l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato è classificata come Zona urbanistica "Aree produttive di nuovo impianto (D4) (art. 3.4.5 delle norme Tecniche di Attuazione)" al sopracitato P.R.G.C. con le destinazioni d'uso ammesse e disciplinate dall'art. 39 delle Norme di Attuazione;

3) che i signori

- nato a(....) il giorno C.f.in rappresentanza della società di nazionalità italiana ".....", con sede in (.....), via n....., codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di al n. e n. di R.E.A,

sono proprietari dei terreni indicati nella tavola degli elaborati tecnici di progetto ed individuati catastalmente foglio 30 mappali nn. 607-608, e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 10.575,87, compresi in zona "Aree produttive di nuovo impianto (D4) (art. 3.4.5 delle norme Tecniche di Attuazione)" del vigente P.R.G.C. in forza dell'atto di acquisto rogito Notaio in data registrato a il al n

4) che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato dal Dott. Ing. Achille Parmigiani, C.F. PRM CLL 68T08 F952R, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara al n° 1516/A con studio in Cameri (No), via Monte Bianco n° 24, tel. 348 1302715, P.I. 01666380033, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici:

1. DT.01 – TITOLI DI PROPRIETA'
2. DT.02 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO
3. DT.03 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA
4. DT.04 – MODELLO PER LA SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO
5. DT.05 – NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 6 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

6. DT.06 – SCHEMA DI CONVENZIONE
7. DT.07 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OOUU
8. DT.08 – RELAZIONE GEOLOGICA
9. EG.01 – INQUADRAMENTO URBANISTICO E RILIEVO
10. EG.02 – SEZIONI STATO DI FATTO E SCHEMA PLANIMETRICO
11. EG.03 – SCHEMA PLANIMETRICO: INDIVIDUAZIONE SEDIME EDIFICABILE E INDIVIDUAZIONE AREE
12. EG.04 – SCHEMA PLANIMETRICO: INDIVIDUAZIONE ARE
13. EG.05 – PLANIMETRIA RETE DI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE, ACQUE NERE E RETE IDRICA DI ADDUZIONE
14. EG.06 – PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE RETI ELETTRICA, DATI E GAS
15. EG.07 – PIANTA EDIFICIO IN PROGETTO
16. EG.08 – SEZIONI EDIFICIO IN PROGETTO
17. EG.09 – PROSPETTI EDIFICIO IN PROGETTO
18. EG.10 – DETTAGLIO DISPOSIZIONE PIAZZALE ESTERNO

- 5) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data e successivamente integrato in data
- 6) che il Sindaco/il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con determinazione accoglieva il Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i., corredato dagli elaborati tecnici di progetto, regolarmente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- 7) che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del, esecutiva il si approvava il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 8) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Caltignaga ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 9) che i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

1.1 TUTTO CIO' PREMESSO

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 7 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

L'anno il giorno del mese di presso....., tra il Sig. il quale interviene quale rappresentante del Comune di Caltignaga; e i Signori

- nato a(....) il giorno C.f. in rappresentanza della società di nazionalità italiana ".....", con sede in (.....), via n....., codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di al n. e n. di R.E.A, già citati nella premessa del presente Atto, in seguito denominati "proponenti";

Dato atto che le premesse formano parte integrante della presente convenzione:

1.2 SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1
OGGETTO della CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) - del terreno sito nel Comune di Caltignaga, descritto nei disegni di progetto, con una superficie complessiva di mq. 10.575,87, contraddistinti catastalmente al Foglio 30 mappali nn. 607-608.

L'attuazione del PEC sul terreno sito nel Comune di Caltignaga - descritto negli elaborati di progetto avverrà in conformità alle norme di cui agli articoli relativi delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del PEC stesso, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera A, i quali elaborati sono stati redatti in conformità delle previsioni del PRG.

Gli elaborati B) elencati al punto 4 delle premesse, costituenti parte integrante della deliberazione di C.C. n. ____ del _____, che ha approvato lo strumento urbanistico esecutivo hanno acquisito natura di atti pubblici e quindi vengono omessi dalla allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto e per averli i proponenti ed il Comune approvati. Gli elaborati stessi sono depositati agli atti del Comune che ne cura la custodia e garantisce la presa visione.

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 8 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del P.E.C. e cioè 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente PEC.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune di Caltignaga nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del PEC.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto urbanistico e del progetto di cui alle tavole allegate.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico, questi dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione. Tutto questo come risulta dal progetto delle opere di urbanizzazione approvato e per cui verrà rilasciato il Permesso di Costruire. In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto autorizzato le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la piena responsabilità legislativa del Direttore unico dei lavori. Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette verrà rilasciato il certificato di regolare esecuzione e svincolata la fidejussione per l'importo dei lavori.

<p>Articolo 2</p> <p>UTILIZZAZIONE</p> <p>URBANISTICA ed EDILIZIA</p> <p>delle aree</p>

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto, secondo i seguenti dati tecnici:

- Superficie territoriale (St) 10.600,00 mq
- Superficie fondiaria (Sf) 6.780,79 mq
- Rapporto di copertura (Rc) 60%
- Superficie standard di PRGC 3.819,21 mq
- Altezza max edificio 12 ml

Le quantità complessive delle 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 ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 9 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

La disposizione planimetrica di massima degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle Tav. EG.07-EG.08-EG.09.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire potranno essere modificate le destinazioni d'uso, la dimensione ed il numero degli edifici e dei lotti, il tutto nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G.C. e del presente P.E.C.

Si precisa che in sede di richiesta di Permesso di Costruire il rapporto di copertura sarà verificato per ogni singolo lotto di intervento e dovrà rispettare comunque quello regolarmente fissato dei P.R.G.C. vigente.

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dal proponente dopo l'approvazione del presente PEC, al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire, nei limiti dei dati caratteristici fissati dal P.E.C.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni sono definite ai successivi articoli.

I progetti delle opere di urbanizzazione e degli impianti ivi previsti, vengono precisati con progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali dettate dagli uffici comunali.

Il Comune si riserva di nominare con provvedimento uno o più coordinatori dipendenti dell'A.C., che potranno farsi rappresentare, in caso di necessità, da propri collaboratori per le funzioni e le competenze di tipo tecnico. Tali coordinatori e collaboratori potranno fare eseguire gli opportuni controlli da parte dei propri uffici competenti in qualunque momento ed ordinare le modifiche necessarie.

Nel caso venga constatata difformità delle opere rispetto al progetto approvato, l'autorità Comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche.

La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, ove confermata da sentenza definitiva dell'autorità arbitrale, non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

In caso di richiesta di verifica da parte degli uffici comunali dei confinamenti e delle quote altimetriche delle opere, sarà nominato un tecnico dai suddetti uffici e le spese relative saranno a carico del proponente.

Ai fini del rilascio delle singole concessioni edilizie dovranno essere preventivamente richiesti ed ottenuti tutti i nulla osta relativi ad ogni tipo di vincolo esistente sull'area oggetto di P.E.C.

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 10 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

<p>Articolo 3</p> <p>OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI</p> <p>a SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE</p> <p>e PRESA in CARICO del COMUNE</p>
--

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel presente P.E.C., per le quantità indicate nelle Tavole di progetto, saranno realizzate dai proponenti secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base ai disegni esecutivi sopra richiamati, che dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e da essa approvati con specifico Permesso di Costruire, prima del rilascio delle Permessi di Costruire relativi all'intervento produttivo privato.

Tali opere saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui ai seguenti articoli della presente convenzione.

Prima dell'inizio dei lavori di qualsiasi Permesso di Costruire relativo agli edifici, dovranno essere realizzate, per quanto possibile le opere di urbanizzazione primaria ritenute essenziali, nell'entità, tempi ed ordine di esecuzione stabiliti in accordo con i competenti uffici tecnici comunali.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da professionista incaricato dai Proponenti, a loro cura e spesa, ed il Comune provvederà all'approvazione di tali progetti.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta dei Proponenti, 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.

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.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione redatto da Funzionario Tecnico all'uopo incaricato dal Comune, condizione per il rilascio del certificato di abitabilità o 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, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

Il verde e le alberature si intendono accettate dal Comune non prima del mese di Agosto della seconda stagione vegetativa rimanendo, sino a tale data, a totale carico dei Proponenti o i loro aventi causa la manutenzione (comprensiva di 6 bagnature della prima stagione e 3 nella seconda), ciò senza pregiudizio alcuno per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa) rilasciata a favore del Comune a copertura della completa ed integrale esecuzione delle opere stesse.

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 11 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese del Proponente e pertanto faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

Il costo di realizzazione di eventuale cabina ENEL di trasformazione non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Qualora a consuntivo l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., i Proponenti si impegnano ad integrare tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

I Proponenti dovranno comunque realizzare totalmente le opere previste in Convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Caltignaga.

Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

Articolo 3bis
**AREE ed OPERE di URBANIZZAZIONE da CEDERE al COMUNE
o ASSOGGETTARE all'USO PUBBLICO**

Il/i proponente/i, ai sensi dell'art. 21 L.R.U. 56/77, si obbliga, per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assoggettare all'uso pubblico le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, indicate nelle Tav. EG.05-EG.06, così ripartite:

1) Aree a verde	mq.	1.151,86
2) Aree a parcheggio	mq.	701,50
3) Viabilità	mq.	1965,85
Superficie totale =	mq.	3.819,21

Le suddette aree saranno cedute al comune per una superficie pari a mq 2.129,22 ed assoggettate all'uso pubblico per una superficie pari a mq 1.689,99 come rappresentato negli schemi planimetrici di cui alla tavola n° EG.03.

Tali servizi saranno realizzati e completati funzionalmente a cura e spese del proponente. Per la realizzazione di detti spazi pubblici prima dell'inizio dei rispettivi lavori, si dovranno produrre opportuni elaborati grafici esecutivi, redatti secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali. Tali interventi dovranno ottenere quindi regolare Permesso di Costruire.

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 12 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

Le relative aree dovranno essere oggetto di frazionamento catastale, necessario per la stipula degli atti di cessione e di costituzione di servitù. La cessione e l'assoggettamento perpetuo ad uso pubblico ad infrastrutture realizzate, avverrà quando il Comune lo riterrà necessario, ed a semplice richiesta dello stesso. Cessione e assoggettamento inoltre dovranno essere disciplinati con apposita e separata convenzione nella quale il Comune disporrà le modalità d'uso nonché la gestione del servizio, stabilendo altresì le sanzioni amministrative in caso di inosservanza degli obblighi assunti dal proponente. Rimane comunque inteso che la manutenzione delle aree cedute o assoggettate all'uso pubblico è totalmente a carico del proponente.

Articolo 4

ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A scomputo parziale del contributo per le opere di urbanizzazione primaria previsto dalla normativa vigente a carico dei proponenti, gli stessi anche in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle sottoelencate opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione di cui all'art. 51 n. 1, l.r. 56/1977 e precisamente:

- a) Rete idrica : € 3.884,29
- b) Reti fognarie : € 44.606,09
- c) Reti elettriche e illuminazione pubblica : € 41.687,54
- d) Viabilità e parcheggi : € 119.204,26

Totale opere a scomputo : € 209.382,18

All'atto del rilascio dei Permessi di Costruire verranno puntualmente verificati le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico estimativo allegato.

Tutte le opere dovranno essere realizzate secondo i pareri prescrittivi degli uffici competenti.

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 13 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

Si precisa che per la realizzazione di dette opere, prima dell'inizio dei lavori, si dovrà ottenere la prevista autorizzazione.

Prima dell'inizio dei lavori di qualsiasi Permesso di Costruire relativo agli edifici, dovranno essere realizzate, per quanto possibile le opere di urbanizzazione primaria ritenute essenziali, nell'entità, tempi ed ordine di esecuzione stabiliti in accordo con i competenti uffici tecnici comunali.

All'atto del rilascio dei Permessi di Costruire verranno puntualmente verificati le superfici ed i volumi in progetto e verranno determinati gli importi degli oneri dovuti.

L' esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo direttamente dai Proponenti dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (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.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei proponenti e pertanto faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

Qualora a consuntivo l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., i proponenti si impegnano ad integrare tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

I proponenti dovranno comunque realizzare totalmente le opere previste in Convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse sia superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Caltignaga.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo approvato e dagli specifici progetti esecutivi, e comunque tali da garantire una corretta esecuzione a regola d'arte dei manufatti.

La quantificazione delle opere di urbanizzazione primaria eseguire direttamente dal proponente, e che siano da scomputare rispetto all'importo del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria da versare al Comune viene effettuata applicando i prezzi del listino edile della Regione Piemonte, alle quantità risultanti dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione stesse. Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati forfettariamente applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla Deliberazione Consiliare vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi, delle opere stesse, al volume degli edifici oggetto del Piano Esecutivo. L'eventuale quota

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	<i>PROJECT:</i> /		
	<i>DOC.No.:</i> DT. 06		
	<i>DATE:</i> Luglio 2022		
	<i>PAGE:</i> 14 o 22	<i>REV.</i>	00
Schema di convenzione urbanistica			

residua a pareggio degli oneri forfetteramente determinati, verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singola concessione, con importo aggiornato in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri unitari, stabiliti dalle Tariffe Comunali in vigore all'atto del rilascio della concessione stessa. L'onere di urbanizzazione primaria ai fini dello scomputo del costo delle opere eseguite direttamente è pertanto espresso dalla seguente formula:

$$\text{Oup} = \text{Cup} \times \text{S} \times 0,63$$

ove:

Oup = onere di urbanizzazione primaria;

Cup = Costo OO.UU. primaria in relazione alla densità ed alla tipologia di insediamento;

S = Superficie coperta massima realizzabile nel lotto;

Articolo 5

ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria, applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto del rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire, alle superfici ed ai volumi degli edifici come risulta nell'atto di Permesso.

All'atto del rilascio dei Permessi di Costruire verranno puntualmente verificati le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 6

CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE .

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	<i>PROJECT:</i> /		
	<i>DOC.No.:</i> DT. 06		
	<i>DATE:</i> Luglio 2022		
	<i>PAGE:</i> 15 o 22	<i>REV.</i>	00
Schema di convenzione urbanistica			

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Resta inteso che tale contributo è a carico del richiedente i Permessi di Costruire ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda delle concessioni stesse.

Pertanto, le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti, riferiti all'intero territorio comunale, che il Comune riterrà di adottare.

<p>Articolo 7</p> <p>RILASCIO del CERTIFICATO di ABITABILITA'/AGIBILITA'</p>

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda i proponenti, che il Comune non rilascerà alcun certificato di abitabilità ed agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77 se non quando i proponenti o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, secondo quanto stabilito dai precedenti articoli.

Ai fini dell'ottenimento dell'agibilità od abitabilità si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità completata in ogni sua parte, l'illuminazione pubblica, le aree a parcheggio e verde pubblico di competenza, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura (anche attraverso pozzi perdenti qualora non sia in funzione il collettore di scarico), alla rete elettrica e le stesse siano inoltre assicurate e collaudate sul piano tecnico.

<p>Articolo 8</p> <p>TEMPI di ESECUZIONE FASI TEMPORALI INADEMPIENZE</p>

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	<i>PROJECT:</i> /		
	<i>DOC.No.:</i> DT. 06		
	<i>DATE:</i> Luglio 2022		
	<i>PAGE:</i> 16 o 22	<i>REV.</i>	00
Schema di convenzione urbanistica			

Per le opere di urbanizzazione i proponenti - in relazione al disposto dell' art. 45 punto 4 della L.R.U. 56/77 sopracitata - si obbligano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui ai precedenti artt. 4 e 6 nei tempi previsti dai suddetti articoli.

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune con preavviso di almeno 10 giorni.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti, nel caso in cui le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare, con ulteriori aumenti di un decimo per ogni successivo mese di ritardo.

Il Comune di Caltignaga potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 10, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno dei proponenti e con azione di regresso per le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

In caso di inadempienza da parte dei proponenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle concessioni edilizie.

Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio delle concessioni edilizie.

Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno dei proponenti, la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 17 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;

d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 10;

e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;

f) mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 10, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;

g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai proponenti per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno dei proponenti delle Opere di Urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Tra il Comune e i proponenti si conviene che tutti gli interventi previsti dalla presente convenzione siano realizzati entro e non oltre 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente PEC.

Articolo 9

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 18 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

Qualora i proponenti non provvedano tempestivamente, e nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati - ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché all'incameramento della penale convenzionale di cui all'Articolo precedente.

<p>Articolo 10</p> <p>GARANZIE FINANZIARIE</p> <p>e ADEMPIMENTI.</p>
--

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui al Punto 2 dell' art. 45 della Legge Regionale n^ 56/1977 - i proponenti hanno costituito, per sè e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario _____ con polizza n. _____ del _____, che viene rilasciata al Comune per l'importo di Euro - dicensi Euro (in lettere), - corrispondente al 100% degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione poste a carico dei proponenti.

I proponenti si obbligano inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, a:

- a) integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio.
- b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

Si dà atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	<i>PROJECT:</i> /		
	<i>DOC.No.:</i> DT. 06		
	<i>DATE:</i> Luglio 2022		
	<i>PAGE:</i> 19 o 22	<i>REV.</i>	00
Schema di convenzione urbanistica			

esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

Dette fideiussioni potranno essere sostituite da deposito cauzionale di uguale ammontare, in contanti o in Titoli di Stato al valore commerciale, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante, fermo restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico dei proponenti, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle Opere di Urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo.

<p>Articolo 11</p> <p>PROPRIETA' e TRASFERIMENTO</p> <p>degli IMPIANTI</p> <p>al COMUNE - OBBLIGHI</p>

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	<i>PROJECT:</i> /		
	<i>DOC.No.:</i> DT. 06		
	<i>DATE:</i> Luglio 2022		
	<i>PAGE:</i> 20 o 22	<i>REV.</i>	00
Schema di convenzione urbanistica			

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessate dal PEC, o di parte di esse, i proponenti saranno obbligati a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Essi dovranno dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, i proponenti, o i loro aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile.

I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa - nell'esecuzione di dette opere ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti per necessità ed interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

Articolo 12

TRASCRIZIONE e SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti.

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	<i>PROJECT:</i> /		
	<i>DOC.No.:</i> DT. 06		
	<i>DATE:</i> Luglio 2022		
	<i>PAGE:</i> 21 o 22	<i>REV.</i>	00
Schema di convenzione urbanistica			

All'uopo si richiede il trattamento fiscale agevolato, di cui alla Legge 28 giugno 1943, n° 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

I proponenti, a loro cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, faranno pervenire al Comune di Caltignaga n. 2 (due) copie complete dello stesso, di cui una in bollo per il Settore Contratti-Legale e la seconda in carta semplice per il Settore Urbanistica.

Articolo 13

RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competere loro in dipendenza della presente convenzione, con ampio esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

Articolo 14

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere fra le parti, in dipendenza della presente convenzione, saranno risolte da un Collegio di tre arbitri, nominati uno dal Comune di Caltignaga, un secondo dal proponente ed un terzo con funzioni di presidente, di comune accordo fra le parti, o in difetto d'accordo, dal Presidente del Tribunale di Novara.

Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Articolo 15

RINVIO a NORME LEGISLATIVE

Piano esecutivo convenzionato P.E.C.	PROJECT: /		
	DOC.No.: DT. 06		
	DATE: Luglio 2022		
	PAGE: 22 o 22	REV.	00
Schema di convenzione urbanistica			

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al D.P.R. 380/2001 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n° 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 16

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 le parti contraenti, in persona come sopra, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. ____ del _____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera _____, con dispensa dal darne lettura.

Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici.

Per il Comune di Caltignaga

I Proponenti
