

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE  
DI



ARONA

PP

BR18

"PIANO PARTICOLAREGGIATO DI  
RIQUALIFICAZIONE AREE DI VIA MONTE ZEDA,  
VIA MONTE BIANCO E VIA G. CHINOTTO"

**II SINDACO**  
Alberto Gusmeroli

**L' ASSESSORE  
ALL'URBANISTICA**  
Matteo Polo Friz

**UFFICIO URBANISTICA**  
Ing. Mauro Marchisio  
Arch. Alberto Clerici  
Geom. Cinzia Brusetti  
Geom. Walter Massenzana  
Carlo Sitera

**CONSULENTI INCARICATI**  
Arch. Gianfranco Pagliettini  
Arch. Luca Pagliettini  
Ing. Pier Giorgio Ferri  
Ing. Massimo Mora

**COLLABORATORI**  
Arch. Raffaella Gambino  
Geom. Elena Maestri  
Dott. Urb Daniela Olzi  
arch. Emanuele Mancin  
Ing. Fabio Tralbaldo Togna  
Geom. Carlo Colombo

**PROGETTO**

Titolo tavola

**Schemi di convenzione**

Data

**Ottobre 2011**



Codice tavola

**P\_09**

Scala 1:1.000

**PIANO PARTICOLAREGGIATO BR\_18**  
**Convenzione per l'attuazione del comparto 1**

Tra il Sig. .... nella sua qualità di ..... del Comune di Arona  
e i sigg. .... e ..... in qualità di legali rappresentanti  
rispettivamente della Società ..... e della Società.....

**PREMESSO**

- che la Società ....., qui rappresentata dal Sig. ...., è proprietaria dei terreni indicati nella Tav. .... degli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato, per complessivi mq ....., identificati con i mappali nn. .... del foglio n. .... del Comune di Arona in forza di atto di compravendita del ..... rogato dal notaio Dott. .... registrato in Novara rep. n. .... raccolta n. ....;
- che la Società ....., qui rappresentata dal Sig. ...., è proprietaria dei terreni indicati nella Tav. .... degli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato, per complessivi mq ....., identificati con i mappali nn. .... del foglio n. .... del Comune di Arona in forza di atto di compravendita del ..... rogato dal notaio Dott. .... registrato in Novara rep. n. .... raccolta n. ....;
- che oltre a quelli sopra indicati, risultino anche i terreni di cui al foglio .... mappali ..... quale proprietà comunale, ricompresi all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Piano Particolareggiato è stato predisposto a firma ..... secondo i disposti degli artt. 38, 39 e 45 della Legge Regionale 56/77, ed è costituito dai seguenti elaborati:

**P\_01 Relazione illustrativa**

con i seguenti allegati:

**P\_01a** Caratterizzazione delle aree –Dlgs 152/06 –via Montebianco

**P\_01b** Caratterizzazione delle aree –Dlgs 152/06 –via Chinotto

**P\_01c** Preventivo di massima delle opere di urbanizzazione e delle opere di difesa spondale

**P\_01d** Documentazione fotografica e individuazione dei punti di presa

**P\_01e** Note geoidrologiche

**A\_01** Inquadramento territoriale 1:10000/2000

**A\_02a** Rilievo piano altimetrico Via MonteBianco 1:500

**A\_02b** Rilievo piano altimetrico Via Chinotto 1:500

**A\_03a** Rilievo degli edifici esistenti: dimensioni, usi e condizioni (Comparti 1-3) 1:500

**A\_03b** Rilievo degli edifici esistenti: dimensioni, usi e condizioni (Comparto 2) 1:500

**A\_04a** Sistema delle infrastrutture tecnologiche Via MonteBianco 1:500

**A\_04b** Sistema delle infrastrutture tecnologiche Via Chinotto 1:500

**A\_05** Struttura del tessuto insediato: usi urbani, altezze, proprietà pubbliche ed elementi di valore storico-testimoniale 1:2000

**A\_06** Carta ambientale 1:2000.

**P\_02 Planimetrie del PRG vigente** (Variante strutturale I/2008) e del **PRG adottato** (Variante generale 2009 ) 1:2000

**P\_03 Planimetria del Piano particolareggiato** 1:1000

**P\_04 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti** 1:1000

**P\_05 Esempificazione planivolumetrica degli interventi previsti**

**P\_06 Planimetrie ed Elenchi catastali**

**P\_07 Norme di attuazione**

**P\_08 Planimetria del Piano Particolareggiato inserita nel PRG vigente e nel PRG adottato** 1:2000

**P\_09 Schemi di convenzione**

- che l'Autorità Comunale decideva l'attivazione del Piano Particolareggiato in considerazione dei motivi di interesse pubblico connessi alla acquisizione di aree e alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico previste dal Piano stesso, così come definite nei relativi elaborati di progetto;
- che il progetto di Piano Particolareggiato e del relativo schema di convenzione, ai sensi della L.R n. 56/77 e s.m.i., sono stati adottati con D.C.C. n. .... del ..... e approvati definitivamente con D.C.C. n. .... del .....
- che il progetto di Piano Particolareggiato prevede l'attuazione attraverso quattro distinti comparti di intervento: comparto 1, comparto 2, comparto 3 e comparto 4;
- che la presente convenzione definisce i contenuti e gli obblighi contrattuali per l'attuazione del comparto 1;

- che i Sigg. ...., di seguito "soggetto attuatore", hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

## **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

### **Art. 1 – PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

### **Art. 2 – ATTUAZIONE DEL P.P.**

L'attuazione del progetto di Piano Particolareggiato, sul terreno sito in Comune di Arona descritto nella Tav. ... degli elaborati di piano, approvato con D.C.C. n. .... del ..... avverrà in conformità ai contenuti della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Particolareggiato che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

La stipula della presente convenzione comporta la rinuncia da parte del soggetto attuatore alla attuazione del PEC vigente approvato con atto CC m° 45 del 22 luglio 2002, che è pertanto interamente sostituito dal presente Piano Particolareggiato, di cui alla convenzione notaio Polito del 31.10.2002 rep. n° 153221, racc. n° 16755.

Tale rinuncia comporta altresì l'obbligo da parte del soggetto attuatore a:

1 – realizzare per intero, e senza richiederne lo scomputo, la quota delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto, corrispondenti a quelle relative alla parte del PEC vigente già attuata in forza del permesso di costruire in sanatoria n° 373 del 08.09.2006 ( pratica edilizia n° 7016/2003) consistenti nella costruzione di parcheggio pubblico per mq 909,12 dovuti per la trasformazione da produttivo a terziario di una superficie utile pari a mq 1.136,40.

2 – corrispondere all'Amministrazione Comunale, all'atto di stipula della presente convenzione, una indennità per la mancata realizzazione delle opere pari agli interessi legali sull'importo di tali opere il quale, come stabilito nella Convenzione notaio Polito del 31.10.2002 rep. n° 153221, racc. n° 16755, è pari a €82.919,24, e quindi tale indennità risulta pari a €.....

Gli interventi edilizi previsti dal Piano saranno realizzati a seguito della presentazione di progetto unitario esteso all'intero comparto (sul quale dovrà essere acquisita la relativa autorizzazione paesaggistica) e del rilascio di permessi di costruire relativi a singoli lotti o all'intero comparto.

In conformità a quanto prescritto dalle Norme di Attuazione del PRG relativamente alle aree interessate dalle preesistenze di attività produttive, ed in ottemperanza al vigente Regolamento Comunale per la bonifica ambientale di aree produttive da trasformare, il soggetto attuatore si impegna a:

1. realizzare, sotto la direzione di tecnico dallo stesso prescelto, il Piano di indagine definito all'interno del Piano della caratterizzazione allegato al Piano Particolareggiato;
2. sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale il progetto di bonifica derivante dalle indagini effettuate entro quattro mesi dalla stipula della presente convenzione;
3. realizzare, entro quattro mesi dalla approvazione comunale, le opere stabilite dal progetto di bonifica per l'importo risultante dallo stesso progetto; all'uopo sarà prestata garanzia a mezzo di polizza fideiussoria di pari importo che sarà liberata a seguito della certificazione o parere di cui al comma che segue.

Il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e per le costruzioni edilizie potrà essere rilasciato soltanto dopo certificazione o parere del competente servizio provinciale, fermo restando quanto previsto dai commi 4 e 5 dell'art. 3 del citato regolamento comunale sulla possibilità di attuazione per fasi, lotti o con misure di sicurezza permanente su specifico parere dell'ARPA o sulle parti che non presentano necessità di bonifica.

Ricadendo l'intervento in ambito ascritto alla classe IIIA della Circolare Reg. 08.05.1996 n. 7/LAP il soggetto attuatore si impegna a:

1. realizzare, sotto la direzione di un tecnico dallo stesso prescelto, le seguenti opere di riassetto territoriale necessarie a mettere in sicurezza l'area oggetto di intervento, come prescritto dalle N.T.A. del PRGC vigente :
  - a) Demolizioni, riprofilature, disgaggi e inerbimenti
  - b) Palificazioni e difese in legname e massi

Il tutto come meglio specificato negli elaborati geologici allegati alla Variante strutturale al PRG I 2008, per un importo complessivo stimato nell'elaborato P\_01c in Euro 150.293,07; all'uopo viene prestata garanzia a mezzo di polizza fideiussoria di pari importo n. della Banca/Assicurazione Agenzia di . Tale garanzia potrà essere liberata solo dopo l'avvenuto collaudo positivo delle opere realizzate;

2. porsi a carico l'onere economico dell'importo di Euro per la verifica preventiva dell'idoneità del progetto presentato e per la verifica finale delle opere eseguite (collaudo) che accerti il raggiungimento degli obiettivi di effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, da corrispondere al tecnico di fiducia designato dall'Amministrazione Comunale Dr. Geol. , sulla base delle seguenti percentuali:
  - 50% entro 30 giorni dalla data di presentazione al Comune di Arona della valutazione tecnica del progetto;
  - 50% entro 30 giorni dalla data di presentazione al Comune di Arona della verifica finale delle opere eseguite (collaudo).

3. porsi a carico la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera come risultante dal piano di manutenzione facente parte del progetto sopracitato;

4. Si impegna altresì per se, eredi successivi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi di quanto indicato all'art.19.1, comma 8°, lettera j) delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, ed all'art. 18, comma 7°, delle norme di attuazione del progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), ad escludere l'Amministrazione pubblica da ogni responsabilità in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

L'esecuzione e il conseguente positivo collaudo delle opere di messa in sicurezza succitate sono requisito necessario per il rilascio dei permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e per i corpi di fabbrica.

### **Art. 3 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il Piano Particolareggiato prevede, per il comparto 1, la utilizzazione edilizia ed urbanistica delle diverse aree in esso comprese distinguendo tra quelle destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria e quelle destinate agli interventi edificatori.

Gli elaborati grafici e le norme di attuazione del piano definiscono la specifica destinazione d'uso delle varie parti del territorio soggetto al piano, all'interno dei seguenti dati generali del comparto 1:

- comparto 1a: verde pubblico e attrezzature pubbliche, per l'intera area, che si estende per mq 10.781;
- comparto 1b, che si estende per mq 15.858:
  - strada, verde e parcheggi pubblici per almeno mq 6.077, di cui 269 temporaneamente utilizzati come percorso veicolare che saranno definitivamente destinati a percorso ciclopedonale dopo l'attuazione del comparto 3;
  - usi residenziali e compatibili e usi terziari per la restante parte dell'area che si estende per mq 9.781. In particolare, nel sub-comparto BRC\_01b, il soggetto attuatore si impegna a realizzare interventi di edilizia convenzionata che interessino almeno un quarto della capacità insediativa residenziale totale prevista nel sub-comparto che è pari a mc 20.000.
- comparto 1c che si estende per mq 2.974: il mantenimento dei volumi esistenti e la rilocalizzazione delle autorimesse esistenti sul confine demaniale lungo il torrente Vevera in altra parte dell'area cortilizia, oltre alla destinazione a verde pubblico di mq 335.

Gli elaborati grafici e le norme di attuazione stabiliscono la localizzazione e la dimensione massima delle destinazioni d'uso ammissibili nelle aree dei diversi sub-comparti e i relativi parametri di intervento.

(Le misure planimetriche riportate nel presente articolo ed in quelli seguenti sono ottenute attraverso misurazioni a computer su base cartografica e, ove esse non coincidano con il dato reale, possono essere perfezionate sulla base di rilievo planoaltimetrico di dettaglio asseverato da tecnico abilitato, rimanendo fermo comunque che le misure degli spazi pubblici costituiscono minimo inderogabile.)

#### **Art. 4 – AREE DI PROPRIETA' COMUNALE**

All'interno del comparto ricadono aree di proprietà comunale corrispondenti ai mappali 422, 423, 424 del foglio 15.

Tali aree sono pervenute al Comune quale cessione di aree standard per l'attuazione del PEC vigente approvato con atto C.C. n° 45 del 22 luglio 2002, che riguarda le aree dello stesso sub-comparto.

Essendo tale PEC abrogato con l'approvazione del P.P. che prevede una maggiore, ma in parte diversa, cessione di aree a standard, tali aree sono considerate prive di capacità insediativa propria e sono messe a disposizione da parte del Comune per le destinazioni pubbliche che il P.P. prevede.

All'interno del sub-comparto BRC\_01c ricadono aree di proprietà del soggetto attuatore, attualmente esterne alla recinzione del lotto privato e contigue ad aree a verde pubblico di proprietà comunale corrispondenti a parte del mappale 85 del foglio 27.

Tali aree estese per mq 195 sono riammesse alla proprietà del soggetto attuatore il quale provvede alla cessione al Comune di aree per mq 275 lungo la sponda destra del corso del Vevera, nei tempi di cui al successivo art. 5.

All'interno dello stesso sub-comparto ricadono aree di proprietà comunale, corrispondenti a parte del mappale 479, che sono utilizzate come pertinenza dell'edificio esistente e che con la presente convenzione vengono cedute al soggetto attuatore al prezzo a suo tempo corrisposto dall'Amministrazione Comunale sommato alla rivalutazione monetaria dalla data di pagamento (03.04.1997). Quindi:

€mq 60,392801 x mq 280 = €16.910,00

cui si somma la rivalutazione monetaria, che è pari a €4.877,17 al 31.12.2009 e che sarà aggiornata alla data di stipula della convenzione.

#### **Art. 5 – CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE**

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di seguito elencate come risultanti dal Piano Particolareggiato, che ammontano a non meno di complessivi mq 17.193 e sono così suddivise, (salvi modesti perfezionamenti derivanti dai progetti esecutivi delle opere), per tipo e per sub-comparto:

- 1) Strade
  - sub-comparto BRC \_ 01b mq 1.417
- 2) Parcheggi pubblici
  - sub-comparto BRC \_ 01b mq 2.756

3) Verde pubblico e attrezzature pubbliche (comprensivi della attrezzatura per la percorribilità ciclo pedonale)

• sub-comparto BRC _ 01a	mq	10.781
• sub-comparto BRC _ 01b	mq	1.904
• sub-comparto BRC _ 01c	mq	335

Le aree di cui ai precedenti punti 1) e 2) devono essere cedute a seguito del collaudo delle opere di cui all'art. 6, o alla scadenza dei termini relativi di cui all'art. 9.

Le aree di cui al punto 3) devono essere cedute:

- per quanto attiene il sub-comparto BRC\_01a, all'atto della stipula della presente convenzione;
- per quanto attiene i sub-comparti BRC\_01b e BRC\_01c; all'atto del collaudo delle opere di cui all'art. 7, o alla scadenza dei termini relativi di cui all'art. 9.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre a cedere gratuitamente, a semplice richiesta del Comune ove lo stesso lo richieda, un'area lungo il confine sud-ovest del comparto, (in corrispondenza degli attuali mappali 344 e 75) di **larghezza media non inferiore a m 300**, da destinare a pubblico percorso, **la cui precisa configurazione sarà definita di concerto con gli Uffici Comunali competenti.**

Si da atto che le aree a standard del comparto 1 sono eccedenti quelle dovute, avendole il Piano Particolareggiato distribuite secondo funzionalità urbanistica. Esse pertanto costituiscono anche parziale cessione per gli altri comparti di intervento, comparto 1 e comparto 2, che provvederanno alla cessione di quanto previsto dallo stesso piano, venendo così nel complesso a costituire una dimensione degli standard che supera i minimi prescritti dalla legge.

#### **Art. 6 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese, entro cinque anni dalla data di stipula della presente convenzione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati di piano ed i relativi allacciamenti alle reti principali:

- 1) le strade
- 2) i parcheggi pubblici
- 3) le reti di distribuzione idrica, del gas e del telefono;
- 4) la rete di scarico delle acque bianche;
- 5) la rete di scarico delle acque nere;
- 6) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- 7) la pubblica illuminazione.



Tali opere saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e sulla base di progetti esecutivi approvati dal Comune.

Il costo di tali opere, come risultante dai relativi progetti esecutivi approvati dal Comune, potrà essere considerato a scomputo degli oneri dovuti stabiliti dalla L. 10/1977 s.m.i. e definiti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Lo scomputo sarà parziale, nel caso in cui il costo delle opere sia inferiore agli oneri dovuti, o totale ove il costo sia pari o superiore.

Lo scomputo e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo, e secondaria di cui al successivo, può essere assentito in conformità al “Regolamento comunale per l’applicazione del contributo di costruzione” approvato con Delibera C.C. n° 83 del 30.06.2009, come precisato all’art. 8.

Nel caso in cui l'attuazione del Comparto 1 preceda quella del Comparto 3, l'accessibilità al sub-comparto BRC\_01b sarà consentita temporaneamente attraverso le seguenti due direzioni a senso unico:

- il percorso sull'attuale ingresso da via Monte Bianco e Monte Nero;
- il percorso verso via Monte Nero, lungo il torrente Vevera, da realizzare con caratteristiche tecniche che lo rendano utilizzabile come percorso ciclopedonale a seguito del collaudo delle opere stradali previste nel Comparto 3.

A seguito della attuazione del Comparto 3, il percorso da via Monte Nero lungo il torrente Vevera, sarà definitivamente sistemato come percorso ciclo-pedonale e verde pubblico e sarà realizzato, a carico del soggetto attuatore del comparto 1, il potenziamento dell’accesso da via Monte Bianco e Monte Nero.

**Il soggetto attuatore si obbliga inoltre a realizzare sulle aree di cui al comma 4 dell’art. 5 e su altre messe a disposizione dal Comune, per le quali rimborserà allo stesso Comune i costi sostenuti per la loro acquisizione, la viabilità veicolare di collegamento tra la strada di progetto interna al comparto e la via Campo dei Fiori con caratteristiche tecniche definite di concerto con gli Uffici Comunali competenti.**

**Lo stesso soggetto si obbliga altresì a realizzare su aree messe a disposizione del Comune, per le quali rimborserà allo stesso Comune i costi per la loro acquisizione, il ponte ciclopedonale tra le due sponde del torrente Vevera, di sezione utile non inferiore a m 2,50 e con caratteristiche tecniche definite di concerto con gli Uffici Comunali competenti, comprensivo di tutte le opere di riassetto dell’alveo e di difesa spondale conseguenti alla realizzazione dell’opera.**

## **Art. 7 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese, entro tre anni dalla data di stipula della presente convenzione, la sistemazione e l'attrezzatura delle aree a verde pubblico nei sub-comparti BRC\_01b e BRC\_01c, ivi comprese quelle provenienti dal Comparto 3, sulla base degli schemi progettuali contenuti negli elaborati del piano particolareggiato e dei progetti esecutivi approvati dal Comune.

La sistemazione e l'attrezzatura delle aree provenienti dal comparto 3 sarà realizzata dapprima come ai tre ultimi commi dell'art. 6 e, a seguito della attuazione del comparto 3, come assetto definitivo del percorso ciclo-pedonale e del verde pubblico.

#### **Art. 8 – REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il soggetto attuatore, per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, dovrà presentarne esplicita domanda, corredata del progetto delle opere.

L'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, deliberata dalla Giunta Municipale, comporta l'adeguamento della fideiussione di cui al primo comma dell'art. 9 all'effettivo costo delle opere prima del rilascio del relativo permesso di costruire.

**Resta fermo che lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è consentito soltanto per le opere di urbanizzazione primaria.**

La realizzazione diretta delle opere dovrà comunque avvenire nel rispetto dei disposti di cui all'art. 3 del "Regolamento comunale per l'applicazione del contributo di costruzione", approvato con Delibera C.C. n° 83/2008, che così recita:

##### ***“Art.3 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione***

- 1. A richiesta del titolare dell'atto di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale può consentire al titolare predetto di obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione (primaria o secondaria **come definiti all'art.16, commi 7 e 8, del DPR 380/01 e s.m.i.**) connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione previsto dal Piano Regolatore, a scomputo totale o parziale del contributo dovuto **rispettivamente e separatamente per la quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e quella per oneri di urbanizzazione secondaria**, ai sensi degli articoli 32, comma 1, lettera g), art.122, comma 8, e art.57, comma 6, del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i.. La valutazione dell'opportunità e della convenienza per il Comune alla concessione di tale possibilità spetta alla Giunta Comunale.*
- 2. Nel caso di cui al precedente comma, l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione diretta delle opere urbanizzative ed al*

*conseguente scomputo degli Oneri di Urbanizzazione dovuti è deliberata, previo parere del Servizio LL.PP., sulla base di progetto preliminare costituito degli elaborati previsti dalla normativa in materia di Lavori Pubblici, chiaramente e compiutamente descrittivi delle opere da realizzarsi direttamente ad opera del titolare dell'atto di assenso, a carico del quale spetta il relativo onere di validazione del progetto da parte di idoneo soggetto.*

3. *La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri si configura come appalto di lavori pubblici a carico dell'operatore proponente, pertanto la loro progettazione e realizzazione soggiace alla normativa di settore definita dal D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i.. In questo caso il proponente assume il ruolo di soggetto aggiudicatore tenuto all'osservanza delle disposizioni del Codice dei Contratti. Qualora il titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo sia impresa qualificata ex-art.40 del D.Lgs. 163/2006 per tipologia ed importo, esso non potrà prendere parte, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex-art.2359 C.C. o tali da configurare un unico centro decisionale, alla procedura di affidamento in quanto non è possibile che lo stesso soggetto rivesta i ruoli di stazione appaltante e di impresa concorrente. Le eventuali opere di urbanizzazione eccedenti lo scomputo dovranno essere realizzate con le stesse modalità di cui al presente articolo in quanto caratterizzati ugualmente da uno scambio di prestazioni tra il Comune e la parte privata.*

4. *Ai fini della determinazione del valore delle opere, queste dovranno essere oggetto di specifici elaborati progettuali contenenti anche il computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari con indicazione di capitolo e codice dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte relativo all'ultima edizione pubblicata sul B.U.R. al momento della presentazione della proposta. Al fine di determinare l'importo complessivo progettuale, l'importo dei lavori come sopra determinato va integrato con la percentuale fissata dal vigente regolamento comunale per la ripartizione del fondo incentivi e spese per la progettazione, che dovrà essere versato al comune per l'espletamento delle funzioni richieste prima dell'inizio dei lavori.*

***Le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo, saranno a pieno ed esclusivo carico del proponente.***

*L'importo di cui sopra, costituente il quadro economico dell'appalto, determina il valore di riferimento ai fini della determinazione dell'importo degli oneri da scomputare; eventuali ribassi conseguenti all'esperimento della gara resteranno nella disponibilità del privato fino alla fine dei lavori per far fronte ad eventuali maggiori costi degli interventi.*

***A lavori totalmente ultimati il proponente dovrà presentare al Comune la contabilità dei lavori eseguiti redatta dal Direttore dei Lavori in conformità alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento relativo alle opere pubbliche, con esclusione della revisione prezzi.***

*Le eventuali quote residue a pareggio degli oneri forfettariamente determinati con il metodo sintetico dovranno essere corrisposte entro 90 giorni dalla data di ultimazione delle opere e comunque entro 30 giorni dalla richiesta di versamento notificata dal Comune. Il Comune potrà richiedere in luogo di detto versamento la realizzazione di ulteriori opere. In tal caso il proponente dovrà presentare un progetto integrativo.*

5. *I progetti preliminari delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai privati dovranno essere oggetto di convenzione tra il titolare e l'Amministrazione Comunale (ovvero di atto di impegno unilaterale) contenente essenzialmente:
  - 1) *gli elementi progettuali delle opere da eseguire;*
  - 2) *il termine di inizio e quello di ultimazione delle opere;*
  - 3) *le garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera da scomputare;*
  - 4) *le sanzioni convenzionali a carico dei titolari per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del concessionario in caso di suo inadempimento;*
  - 5) *le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.**
6. *Negli strumenti urbanistici esecutivi gli elementi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4-5 del comma 5, saranno contenuti nelle convenzioni redatte ai sensi dell'art.45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.*
7. *In caso di opere di valore complessivo (non è ammessa la possibilità di considerare isolatamente gli importi di ciascuna opera, né di ciascuna categoria di opere, anche se ciò non esclude la possibilità di distinti affidamenti) a base d'asta sottosoglia, il proponente o titolare del permesso di costruire, ai sensi dell'art.122, comma 8, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., sarà tenuto alla progettazione definitiva ed esecutiva, direzione lavori, responsabilità e coordinamento della sicurezza nelle diverse fasi ex-D.Lgs. 81/2008, nonché alla costruzione di tutte le opere di urbanizzazione previste, attraverso l'espletamento, con mezzi propri e con garanzia del risultato, della procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara prevista dall'art.57, comma 6, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. in qualità di stazione appaltante ai sensi dell'art.32, lettera g) dello stesso decreto. Ad affidamento concluso, dovrà essere prodotta dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal proponente o titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a ribasso, il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art.40 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. Le opere di urbanizzazione in esecuzione diretta dovranno essere realizzate da impresa in possesso di attestazione SOA. Nei casi previsti dall'art.28 del D.P.R. n.34/2000 l'attestazione SOA potrà essere sostituita da una dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di ordine tecnico-organizzativo.*

8. *Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione o atto d'impegno, sotto la direzione di un tecnico abilitato a cura e spese del proponente. Qualora sia disattesa tale disposizione, l'esecuzione delle opere verrà realizzata dal Comune con addebito delle spese al titolare, utilizzando la garanzia di cui al comma 5, punto 3).*
9. *Quando il titolare avrà ultimato le opere dovrà darne notizia, presentando al Comune idonea dichiarazione di regolare esecuzione delle opere stesse sottoscritta da parte del Direttore dei Lavori. Il Comune entro sei mesi procederà agli opportuni accertamenti e controlli per la verifica che le opere siano state eseguite a perfetta regola d'arte, il loro collaudo (anche nel caso di lavori per i quali è ammesso il C.R.E.) e la conseguente acquisizione al patrimonio indisponibile. L'onere del collaudo sarà posto a carico del titolare del permesso di costruire o suoi aventi causa.*
10. *All'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione è subordinata la possibilità di presentazione della domanda di agibilità degli immobili. La formazione del silenzio assenso prevista dall'art.25 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. non potrà avvenire fino a quando si sia adempiuto agli obblighi contenuti nel permesso di costruire o nella convenzione urbanistica.*
11. *Le opere di rete di competenza comunale (fognatura, tombinatura ed acquedotto) concorrono alla definizione degli oneri primari solo nel caso in cui queste abbiano una estensione superiore ai 100 metri dal confine di proprietà, al di sotto della quale sono da considerarsi dei semplici allacciamenti. Tali allacciamenti devono essere compresi nei progetti edilizi a cui si riferiscono risultando pertanto ammissibili con il medesimo permesso di costruire, previa autorizzazione dell'ente gestore delle reti."*

#### **Art. 9 – GARANZIE FINANZIARE E COLLAUDO DELLE OPERE**

Il soggetto attuatore presta, in relazione agli impegni assunti per la esecuzione delle opere, adeguata garanzia finanziaria in misura di €**501.783,00**, pari al 100% del costo delle opere di cui ai precedenti artt. 6 e 7.

Il soggetto attuatore presta inoltre garanzia finanziaria per la cessione delle aree di cui all'art. 5 non cedute contestualmente al presente atto, in misura di €46,5 mq x mq ..... = €.....

**Il soggetto attuatore presta altresì garanzia finanziaria per gli impegni assunti al penultimo e ultimo comma dell'art. 6 in ragione:**

- 1) **del 100% dei costi presunti di acquisizione delle aree da parte del Comune e, quindi in misura di €130,00/mq x mq ..... =**
- 2) **di €70.000,00 per la realizzazione della viabilità di collegamento con via Campo dei Fiori;**

**3) di €320.000,00 per la realizzazione del ponte ciclopedonale tra le due sponde del torrente Vevera.**

Le garanzie finanziarie sono costituite precedentemente alla stipula della presente convenzione con fideiussioni ..... di ..... e dovrà prevedere il soddisfacimento dell'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio del comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la sentenza giudiziaria.

Lo svincolo delle fideiussioni relative alle opere di urbanizzazione avverrà ad esteso collaudo favorevole delle opere suddette, da eseguirsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnici nominati dal Comune, ma a spese del soggetto attuatore.

Lo svincolo delle fideiussioni relative alla cessione delle aree avverrà conseguentemente alla stipula degli atti notarili di cessione le cui spese saranno a carico del soggetto attuatore ivi comprese quelle catastali.

Il Comune provvederà al collaudo entro sei mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori da parte del soggetto attuatore corredata di certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori.

Dopo tali scadenze, le aree e le opere sono trasferite al Comune che potrà, su richiesta del soggetto attuatore, in tutto o in parte, consentirne l'asservimento ad uso pubblico ai sensi del comma 1, punto 1) dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

In ogni caso, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia le aree cedute al Comune che di quelle asservite ad uso pubblico, ad ogni uso destinate, saranno mantenute a cura e spese del soggetto attuatore o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, rimanendo a carico dell'Amministrazione Comunale solamente il servizio di nettezza urbana.

**Art. 10 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE E DEGLI INTERVENTI**

Il soggetto attuatore, si impegna a:

- 1) eseguire il picchettamento delle aree destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria, **prima della richiesta dei permessi di costruire;**
- 2) richiedere il permesso di costruire relativo alle opere di difesa spondale e a quelle di urbanizzazione primaria e secondaria entro quattro mesi dalla data di stipula della presente convenzione;
- 3) iniziare i lavori di urbanizzazione entro quattro mesi dal rilascio del relativo permesso di costruire;
- 4) completare, prima della domanda di agibilità di singoli edifici, almeno le seguenti opere ed i relativi allacci a servizio degli edifici stessi:
  - a) massicciate stradali
  - b) distribuzione idrica
  - c) fognatura acque bianche
  - d) fognatura acque nere
- 5) **completare, prima della domanda di agibilità di edifici che superi il 40% dei volumi totali di Piano, tutte le opere di cui agli ultimi due commi dell'art. 6 entro e non oltre tre anni dal relativo permesso di costruire.**

- 6) completare, prima della domanda di agibilità di edifici che superi complessivamente l'80% dei volumi totali di piano, tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano;

I termini di cui al presente articolo possono essere prorogati a giudizio dell'Amministrazione Comunale dietro richiesta motivata e documentata da parte del soggetto attuatore.

Si considerano ultimate le opere in questione quando completate e corredate di certificazione di regolare esecuzione da parte del Direttore dei lavori, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale. Il loro completamento costituirà requisito per la presentazione della richiesta del certificato di agibilità.

La formazione del silenzio assenso prevista dall'art. 25 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. non potrà avvenire fino a quanto si sia adempiuto agli obblighi contenuti nella presente convenzione urbanistica.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere comporterà una penale convenzionale a carico del soggetto attuatore pari a €500,00/giorno di ritardo..

Il comune di Arona potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia di cui all'art. 9, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del lottizzante e a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

Fino a quando le aree destinate ad opere di urbanizzazione e le reti degli impianti previsti per urbanizzare la zona di intervento non saranno cedute al Comune si considereranno assoggettate a servitù pubblica, e dovrà inoltre essere consentito l'eventuale allacciamento e collegamento sia delle strade che delle reti infrastrutturale delle aree confinanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dall'impianto delle reti esistenti.

L'eventuale apposizione di targhe con determinazioni stradali, o numeri civici, non mutano le condizioni giuridiche della strada stessa.

Analogamente le reti di fognatura, acqua, gas, telefono ed eventuali altri servizi pubblici dell'area oggetto del Piano Particolareggiato dovranno sopportare, quando sia ritenuto tecnicamente possibile, l'eventuale allacciamento di reti analoghe ivi esistenti o gravitanti.

#### **Art. 11 – TITOLARITA' DEGLI OBBLIGHI**

Il soggetto attuatore dovrà trascrivere negli atti di compravendita di aree oggetto del Piano Particolareggiato e nelle relative note di trascrizione tutti i patti della presente convenzione ed in particolare quelli relativi agli oneri di urbanizzazione.

In caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili compresi nel Piano Particolareggiato, il soggetto attuatore non potrà trasferire a terzi le aree

destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nella planimetria di progetto.

In ogni caso per eventuali inadempienze agli obblighi, il soggetto attuatore verrà ritenuto responsabile unico a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

#### **Art. 12 - SPESE**

Tutte le spese inerenti la presente convenzione, ivi comprese quelle di trasferimento, registrazione e trascrizione relative alla cessione delle aree ed opere pubbliche a titolo gratuito, vengono assunte dal soggetto attuatore il quale richiede l'applicazione di tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle Leggi vigenti.

#### **Art. 13 – DISPOSIZIONI VIGENTI**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione si fa specifico riferimento alle disposizioni delle Leggi vigenti in materia, nonché alla normativa urbanistica edilizia del Comune di Arona.

#### **Art. 14 – CONTROVERSIE**

Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono, sin da ora, alle decisioni della giustizia ordinaria del Foro di Verbania.

#### **Art. 15 – TRASCRIZIONE**

Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.



**PIANO PARTICOLAREGGIATO PP BR\_18**  
**Convenzione per l'attuazione del comparto 2**

Tra il Sig. .... nella sua qualità di ..... del Comune di Arona  
e i sigg. .... e ..... in qualità di legali rappresentanti  
rispettivamente della Società ..... e della Società.....

**PREMESSO**

- che la Società ....., qui rappresentata dal Sig. ...., è proprietaria dei terreni indicati nella Tav. .... degli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato, per complessivi mq ....., identificati con i mappali nn. .... del foglio n. .... del Comune di Arona in forza di atto di compravendita del ..... rogato dal notaio Dott. .... registrato in Novara rep. n. .... raccolta n. ....;
- che la Società ....., qui rappresentata dal Sig. ...., è proprietaria dei terreni indicati nella Tav. .... degli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato, per complessivi mq ....., identificati con i mappali nn. .... del foglio n. .... del Comune di Arona in forza di atto di compravendita del ..... rogato dal notaio Dott. .... registrato in Novara rep. n. .... raccolta n. ....;
- che oltre a quelli sopra indicati, risultino anche i terreni di cui al foglio .... mappali ..... quale proprietà comunale, ricompresi all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Piano Particolareggiato è stato predisposto a firma ..... secondo i disposti degli artt. 38, 39 e 45 della Legge Regionale 56/77, ed è costituito dai seguenti elaborati:

**P\_01 Relazione illustrativa**

con i seguenti allegati:

**P\_01a** Caratterizzazione delle aree –Dlgs 152/06 –via Montebianco

**P\_01b** Caratterizzazione delle aree –Dlgs 152/06 –via Chinotto

**P\_01c** Preventivo di massima delle opere di urbanizzazione e delle opere di difesa spondale  
**P\_01d** Documentazione fotografica e individuazione dei punti di presa  
**P\_01e** Note idrogeoidrologiche  
**A\_01** Inquadramento territoriale 1:10000/2000  
**A\_02a** Rilievo piano altimetrico Via MonteBianco 1:500  
**A\_02b** Rilievo piano altimetrico Via Chinotto 1:500  
**A\_03a** Rilievo degli edifici esistenti: dimensioni, usi e condizioni (Comparti 1-3) 1:500  
**A\_03b** Rilievo degli edifici esistenti: dimensioni, usi e condizioni (Comparto 2) 1:500  
**A\_04a** Sistema delle infrastrutture tecnologiche Via MonteBianco 1:500  
**A\_04b** Sistema delle infrastrutture tecnologiche Via Chinotto 1:500  
**A\_05** Struttura del tessuto insediato: usi urbani, altezze, proprietà pubbliche ed elementi di valore storico-testimoniale 1:2000  
**A\_06** Carta ambientale 1:2000.  
**P\_02 Planimetrie del PRG vigente** (Variante strutturale I/2008) e del **PRG adottato** (Variante generale 2009 ) 1:2000  
**P\_03 Planimetria del Piano particolareggiato** 1:1000  
**P\_04 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti** 1:1000  
**P\_05 Esemplificazione planivolumetrica degli interventi previsti**  
**P\_06 Planimetrie ed Elenchi catastali**  
**P\_07 Norme di attuazione**  
**P\_08 Planimetria del Piano Particolareggiato inserita nel PRG vigente e nel PRG adottato** 1:2000  
**P\_09 Schemi di convenzione**

- che l'Autorità Comunale decideva l'attivazione del Piano Particolareggiato in considerazione dei motivi di interesse pubblico connessi alla acquisizione di aree e alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico previste dal Piano stesso, così come definite nei relativi elaborati di progetto;
- che il progetto di Piano Particolareggiato e del relativo schema di convenzione, ai sensi della L.R n. 56/77 e s.m.i., sono stati adottati con D.C.C. n. .... del ..... e approvati definitivamente con D.C.C. n. .... del .....
- che il progetto di Piano Particolareggiato prevede l'attuazione attraverso quattro distinti comparti di intervento: comparto 1, comparto 2, comparto 3 e comparto 4;
- che la presente convenzione definisce i contenuti e gli obblighi contrattuali per l'attuazione del comparto 2;

- che i Sigg. ...., di seguito "soggetto attuatore", hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

## **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

### **Art. 1 – PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

### **Art. 2 – ATTUAZIONE DEL P.P.**

L'attuazione del progetto di Piano Particolareggiato, sul terreno sito in Comune di Arona descritto nella Tav. ... degli elaborati di piano, approvato con D.C.C. n. .... del ..... avverrà in conformità ai contenuti della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Particolareggiato che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'edificazione sarà preceduta dalla presentazione di progetto unitario esteso all'intero comparto (sul quale dovrà essere acquisita la relativa autorizzazione paesaggistica) e dal rilascio di permessi di costruire relativi a singoli lotti o all'intero comparto.

In conformità a quanto prescritto dalle Norme di Attuazione del PRG relativamente alle aree interessate dalle preesistenze di attività produttive, ed in ottemperanza al vigente Regolamento Comunale per la bonifica ambientale di aree produttive da trasformare, il soggetto attuatore si impegna a:

1. realizzare, sotto la direzione di tecnico dallo stesso prescelto, il Piano di indagine definito all'interno del Piano della caratterizzazione allegato al Piano Particolareggiato;
2. sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale il progetto di bonifica derivante dalle indagini effettuate entro quattro mesi dalla stipula della presente convenzione;
3. realizzare, entro quattro mesi dalla approvazione comunale, le opere stabilite dal progetto di bonifica per l'importo risultante dallo stesso progetto; all'uopo sarà prestata garanzia a mezzo di polizza fideiussoria di pari importo che sarà liberata a seguito della certificazione o parere di cui al comma che segue.

Il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e per le costruzioni edilizie potrà essere rilasciato soltanto dopo certificazione o parere del competente servizio provinciale, fermo restando quanto previsto dai commi 4 e 5 dell'art. 3 del citato regolamento comunale sulla possibilità di attuazione per fasi, lotti o con misure di sicurezza permanente su specifico parere dell'ARPA o sulle parti che non presentano necessità di bonifica.

Ricadendo l'intervento in ambito ascrivito alla classe IIIA della Circolare Reg. 08.05.1996 n. 7/LAP il soggetto attuatore si impegna a:

1. realizzare, sotto la direzione di un tecnico dallo stesso prescelto, le seguenti opere di riassetto territoriale necessarie a mettere in sicurezza l'area oggetto di intervento, come prescritto dalle N.T.A. del PRGC vigente :

- a) Demolizioni, riprofilature, disgacci e inerbimenti
- b) Palificazioni e difese in legnami e massi

Il tutto come meglio specificato negli elaborati geologici allegati alla Variante strutturale al PRG I2008 (fatte salve le valutazioni di merito di carattere idraulico e paesaggistico sul progetto definitivo), per un importo complessivo stimato nell'elaborato P\_01c in Euro 25.013,25; all'uopo viene prestata garanzia a mezzo di polizza fideiussoria di pari importo n. della Banca/Assicurazione Agenzia di . Tale garanzia potrà essere liberata solo dopo l'avvenuto collaudo positivo delle opere realizzate;

2. porsi a carico l'onere economico dell'importo di Euro per la verifica preventiva dell'idoneità del progetto presentato e per la verifica finale delle opere eseguite (collaudo) che accerti il raggiungimento degli obiettivi di effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, da corrispondere al tecnico di fiducia designato dall'Amministrazione Comunale Dr. Geol. , sulla base delle seguenti percentuali:

- 50% entro 30 giorni dalla data di presentazione al Comune di Arona della valutazione tecnica del progetto;
- 50% entro 30 giorni dalla data di presentazione al Comune di Arona della verifica finale delle opere eseguite (collaudo).

3. porsi a carico la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera come risultante dal piano di manutenzione facente parte del progetto sopracitato;

4. Si impegna altresì per se, eredi successivi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi di quanto indicato all'art.19.1, comma 8°, lettera j) delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, ed all'art.18, comma 7°, delle norme di attuazione del progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), ad escludere l'Amministrazione pubblica da ogni responsabilità in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

L'esecuzione e il conseguente positivo collaudo delle opere di messa in sicurezza succitate sono requisito necessario per il rilascio dei permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e per i corpi di fabbrica.

### **Art. 3 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il Piano Particolareggiato prevede, per il comparto 2, la utilizzazione edilizia ed urbanistica delle diverse aree in esso comprese distinguendo tra quelle destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria e quelle destinate agli interventi edificatori.

Gli elaborati grafici e le norme di attuazione del piano definiscono la specifica destinazione d'uso delle varie parti del territorio soggetto al piano, all'interno dei seguenti dati generali del comparto 2:

- strada, verde e parcheggi pubblici per almeno mq 11.485;
- usi residenziali e usi terziari, commerciali e produttivi compatibili, per la restante parte dell'area che si estende per mq 19.387.

Gli elaborati grafici e le norme di attuazione stabiliscono la localizzazione e la dimensione massima delle destinazioni d'uso ammissibili nelle aree dei diversi sub-comparti e i relativi parametri di intervento.

(Le misure planimetriche riportate nel presente articolo ed in quelli seguenti sono ottenute attraverso misurazioni a computer su base cartografica e, ove esse non coincidano con il dato reale, possono essere perfezionate sulla base di rilievo planoaltimetrico di dettaglio asseverato da tecnico abilitato, rimanendo fermo comunque che le misure degli spazi pubblici costituiscono minimo inderogabile.)

### **Art. 4 – CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE**

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di seguito elencate come risultanti dal Piano Particolareggiato, che ammontano a non meno di complessivi mq **11.351** e sono così suddivise, (salvi modesti perfezionamenti derivanti dai progetti esecutivi delle opere), per tipo e per sub-comparto:

1. Strade	mq	<b>1.041</b>
2. Parcheggi pubblici	mq	8.330
3. Verde pubblico e attrezzature pubbliche	mq	1.980

Le aree di cui ai precedenti punti 1) e 2) devono essere cedute all'atto del collaudo delle opere di cui all'art. 5, o alla scadenza dei termini relativi di cui all'art. 8.

Le aree di cui al punto 3) devono essere cedute all'atto del collaudo delle opere di cui all'art. 6, o alla scadenza dei termini relativi di cui all'art. 8.

### **Art. 5 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese, entro cinque anni dalla data di stipula della presente convenzione, le seguenti opere di

urbanizzazione primaria previste negli elaborati di piano ed i relativi allacciamenti alle reti principali:

1. le strade
2. i parcheggi pubblici
3. le reti di distribuzione idrica, del gas e del telefono;
4. la rete di scarico delle acque bianche;
5. la rete di scarico delle acque nere;
6. la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
7. la pubblica illuminazione.

**Le opere stradali comprendono la realizzazione della rotatoria di svincolo della nuova viabilità che sarà realizzata per intero, compresa la parte esterna al perimetro del comparto, a carico del soggetto attuatore.**

Tali opere saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e sulla base di progetti esecutivi approvati dal Comune.

Il costo di tali opere, come risultante dai relativi progetti esecutivi approvati dal Comune, sarà considerato a scomputo degli oneri dovuti stabiliti dalla L. 10/1977 s.m.i. e definiti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Lo scomputo sarà parziale, nel caso in cui il costo delle opere sia inferiore agli oneri dovuti, o totale ove il costo sia pari o superiore.

Lo scomputo e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo, e secondaria di cui al successivo, può essere assentito in conformità al “Regolamento comunale per l’applicazione del contributo di costruzione” approvato con Delibera C.C. n° 83 del 30.06.2009, come precisato all’art. 7.

#### **Art. 6 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese, entro tre anni dalla data di stipula della presente convenzione, la sistemazione e l'attrezzatura delle aree a verde pubblico, sulla base degli schemi progettuali contenuti negli elaborati del piano particolareggiato e dei progetti esecutivi approvati dal Comune.

#### **Art. 7 – REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il soggetto attuatore, per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, dovrà presentarne esplicita domanda, corredata del progetto delle opere.

L'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, deliberata dalla Giunta Municipale, comporta l'adeguamento della fideiussione di cui al primo comma dell'art. 9 all'effettivo costo delle opere prima del rilascio del relativo permesso di costruire.

**Resta fermo che lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è consentito soltanto per le opere di urbanizzazione primaria.**

La realizzazione diretta delle opere dovrà comunque avvenire nel rispetto dei disposti di cui all'art. 3 del "Regolamento comunale per l'applicazione del contributo di costruzione", approvato con Delibera C.C. n° 83/2008, che così recita:

***“Art.3 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione***

1. *A richiesta del titolare dell'atto di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale può consentire al titolare predetto di obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione (primaria o secondaria **come definiti all'art.16, commi 7 e 8, del DPR 380/01 e s.m.i.**) connesse con l'intervento edilizio o comunque idonee a soddisfare il fabbisogno di urbanizzazione previsto dal Piano Regolatore, a scomputo totale o parziale del contributo dovuto **rispettivamente e separatamente per la quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e quella per oneri di urbanizzazione secondaria**, ai sensi degli articoli 32, comma 1, lettera g), art.122, comma 8, e art.57, comma 6, del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i.. La valutazione dell'opportunità e della convenienza per il Comune alla concessione di tale possibilità spetta alla Giunta Comunale.*
3. *Nel caso di cui al precedente comma, l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione diretta delle opere urbanizzative ed al conseguente scomputo degli Oneri di Urbanizzazione dovuti è deliberata, previo parere del Servizio LL.PP., sulla base di progetto preliminare costituito degli elaborati previsti dalla normativa in materia di Lavori Pubblici, chiaramente e compiutamente descrittivi delle opere da realizzarsi direttamente ad opera del titolare dell'atto di assenso, a carico del quale spetta il relativo onere di validazione del progetto da parte di idoneo soggetto.*
3. *La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri si configura come appalto di lavori pubblici a carico dell'operatore proponente, pertanto la loro progettazione e realizzazione soggiace alla normativa di settore definita dal D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i.. In questo caso il proponente assume il ruolo di soggetto aggiudicatore tenuto all'osservanza delle disposizioni del Codice dei Contratti. Qualora il titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo sia impresa qualificata ex-art.40 del D.Lgs. 163/2006 per tipologia ed importo, esso non potrà prendere parte, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex-art.2359 C.C. o tali da configurare un unico centro decisionale,*

*alla procedura di affidamento in quanto non è possibile che lo stesso soggetto rivesta i ruoli di stazione appaltante e di impresa concorrente. Le eventuali opere di urbanizzazione eccedenti lo scomputo dovranno essere realizzate con le stesse modalità di cui al presente articolo in quanto caratterizzati ugualmente da uno scambio di prestazioni tra il Comune e la parte privata.*

4. *Ai fini della determinazione del valore delle opere, queste dovranno essere oggetto di specifici elaborati progettuali contenenti anche il computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari con indicazione di capitolo e codice dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte relativo all'ultima edizione pubblicata sul B.U.R. al momento della presentazione della proposta. Al fine di determinare l'importo complessivo progettuale, l'importo dei lavori come sopra determinato va integrato con la percentuale fissata dal vigente regolamento comunale per la ripartizione del fondo incentivi e spese per la progettazione, che dovrà essere versato al comune per l'espletamento delle funzioni richieste prima dell'inizio dei lavori.*

***Le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo, saranno a pieno ed esclusivo carico del proponente.***

*L'importo di cui sopra, costituente il quadro economico dell'appalto, determina il valore di riferimento ai fini della determinazione dell'importo degli oneri da scomputare; eventuali ribassi conseguenti all'esperimento della gara resteranno nella disponibilità del privato fino alla fine dei lavori per far fronte ad eventuali maggiori costi degli interventi.*

***A lavori totalmente ultimati il proponente dovrà presentare al Comune la contabilità dei lavori eseguiti redatta dal Direttore dei Lavori in conformità alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento relativo alle opere pubbliche, con esclusione della revisione prezzi.***

***Le eventuali quote residue a pareggio degli oneri forfettariamente determinati con il metodo sintetico dovranno essere corrisposte entro 90 giorni dalla data di ultimazione delle opere e comunque entro 30 giorni dalla richiesta di versamento notificata dal Comune. Il Comune potrà richiedere in luogo di detto versamento la realizzazione di ulteriori opere. In tal caso il proponente dovrà presentare un progetto integrativo.***

5. *I progetti preliminari delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai privati dovranno essere oggetto di convenzione tra il titolare e l'Amministrazione Comunale (ovvero di atto di impegno unilaterale) contenente essenzialmente:*

- 1) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;*
- 2) il termine di inizio e quello di ultimazione delle opere;*
- 3) le garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera da scomputare;*
- 4) le sanzioni convenzionali a carico dei titolari per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del concessionario in caso di suo inadempimento;*
- 5) le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.*



6. *Negli strumenti urbanistici esecutivi gli elementi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4-5 del comma 5, saranno contenuti nelle convenzioni redatte ai sensi dell'art.45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.*
7. *In caso di opere di valore complessivo (non è ammessa la possibilità di considerare isolatamente gli importi di ciascuna opera, né di ciascuna categoria di opere, anche se ciò non esclude la possibilità di distinti affidamenti) a base d'asta sottosoglia, il proponente o titolare del permesso di costruire, ai sensi dell'art.122, comma 8, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., sarà tenuto alla progettazione definitiva ed esecutiva, direzione lavori, responsabilità e coordinamento della sicurezza nelle diverse fasi ex-D.Lgs. 81/2008, nonché alla costruzione di tutte le opere di urbanizzazione previste, attraverso l'espletamento, con mezzi propri e con garanzia del risultato, della procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara prevista dall'art.57, comma 6, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. in qualità di stazione appaltante ai sensi dell'art.32, lettera g) dello stesso decreto. Ad affidamento concluso, dovrà essere prodotta dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal proponente o titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a ribasso, il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art.40 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. Le opere di urbanizzazione in esecuzione diretta dovranno essere realizzate da impresa in possesso di attestazione SOA. Nei casi previsti dall'art.28 del D.P.R. n.34/2000 l'attestazione SOA potrà essere sostituita da una dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di ordine tecnico-organizzativo.*
8. *Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione o atto d'impegno, sotto la direzione di un tecnico abilitato a cura e spese del proponente. Qualora sia disattesa tale disposizione, l'esecuzione delle opere verrà realizzata dal Comune con addebito delle spese al titolare, utilizzando la garanzia di cui al comma 5, punto 3).*
9. *Quando il titolare avrà ultimato le opere dovrà darne notizia, presentando al Comune idonea dichiarazione di regolare esecuzione delle opere stesse sottoscritta da parte del Direttore dei Lavori. Il Comune entro sei mesi procederà agli opportuni accertamenti e controlli per la verifica che le opere siano state eseguite a perfetta regola d'arte, il loro collaudo (anche nel caso di lavori per i quali è ammesso il C.R.E.) e la conseguente acquisizione al patrimonio indisponibile. L'onere del collaudo sarà posto a carico del titolare del permesso di costruire o suoi aventi causa.*
10. *All'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione è subordinata la possibilità di presentazione della domanda di agibilità degli immobili. La*

*formazione del silenzio assenso prevista dall'art.25 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. non potrà avvenire fino a quando si sia adempiuto agli obblighi contenuti nel permesso di costruire o nella convenzione urbanistica.*

*11. Le opere di rete di competenza comunale (fognatura, tombinatura ed acquedotto) concorrono alla definizione degli oneri primari solo nel caso in cui queste abbiano una estensione superiore ai 100 metri dal confine di proprietà, al di sotto della quale sono da considerarsi dei semplici allacciamenti. Tali allacciamenti devono essere compresi nei progetti edilizi a cui si riferiscono risultando pertanto ammissibili con il medesimo permesso di costruire, previa autorizzazione dell'ente gestore delle reti.”*

#### **Art. 8 – GARANZIE FINANZIARE E COLLAUDO DELLE OPERE**

Il soggetto attuatore presta, in relazione agli impegni assunti per la esecuzione delle opere, adeguata garanzia finanziaria in misura di € 2.706.205,00, pari al 100% del costo delle opere di cui ai precedenti artt. 6 e 7.

Il soggetto attuatore presta inoltre garanzia finanziaria per la cessione delle aree di cui all'art. 5, in misura di €46,5mq x mq ..... = €.....

Le garanzie finanziarie sono costituite precedentemente alla stipula della presente convenzione con fideiussione ..... di ..... e dovranno prevedere il soddisfacimento dell'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio del comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la sentenza giudiziaria.

Lo svincolo delle fideiussioni relative alle opere di urbanizzazione avverrà ad esteso collaudo favorevole delle opere suddette, da eseguirsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnici nominati dal Comune, ma a spese del soggetto attuatore, corredata di certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei lavori.

Lo svincolo delle fideiussioni relative alla cessione delle aree avverrà conseguentemente alla stipula degli atti notarili di cessione, le cui spese saranno a carico del soggetto attuatore, ivi comprese quelle catastali.

Il Comune provvederà al collaudo entro sei mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori da parte del soggetto attuatore.

Dopo tali scadenze, le aree e le opere sono trasferite al Comune che potrà, su richiesta del soggetto attuatore, in tutto o in parte, consentirne l'asservimento ad uso pubblico ai sensi del comma 1, punto 1) dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

In ogni caso, l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia delle aree cedute al Comune che di quelle asservite ad uso pubblico, ad ogni uso destinate saranno a cura e spese del soggetto attuatore o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, rimanendo a carico dell'Amministrazione Comunale solamente il servizio di nettezza urbana.

#### **Art. 9 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE E DEGLI INTERVENTI**

Il soggetto attuatore, prima della richiesta di permesso di costruire relativo agli edifici previsti dal piano, si impegna a:

- 1) eseguire il picchettamento delle aree destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria, **prima della richiesta dei permessi di costruire**;;
- 2) richiedere il permesso di costruire relativo alle opere di difesa spondale e a quelle di urbanizzazione primaria e secondaria entro quattro mesi dalla data di stipula della presente convenzione;
- 3) iniziare i lavori di urbanizzazione entro quattro mesi dal rilascio del relativo permesso di costruire;
- 4) completare, prima della domanda di agibilità di singoli edifici, almeno le seguenti opere ed i relativi allacci a servizio degli edifici stessi:
  - a) massicciate stradali
  - b) distribuzione idrica
  - c) fognatura acque bianche
  - d) fognatura acque nere
- 5) completare, prima della domanda di agibilità di edifici che superi complessivamente l'80% dei volumi totali di piano, tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano.

I termini di cui al presente articolo possono essere prorogati a giudizio della Giunta dietro richiesta motivata e documentata da parte del soggetto attuatore.

Si considerano ultimate le opere in questione quando completate e corredate di certificazione di regolare esecuzione da parte del Direttore dei lavori, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale. Il loro completamento costituirà requisito per la presentazione della richiesta del certificato di agibilità.

La formazione del silenzio assenso prevista dall'art. 25 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. non potrà avvenire fino a quanto si sia adempiuto agli obblighi contenuti nella presente convenzione urbanistica.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere comporterà una penale convenzionale a carico del soggetto attuatore pari a €500,00/giorno di ritardo..

Il comune di Arona potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia di cui all'art. 8, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del lottizzante e a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

Fino a quando le aree destinate ad opere di urbanizzazione e le reti degli impianti previsti per urbanizzare la zona di intervento non saranno cedute al Comune si considereranno assoggettate a servitù pubblica, e dovrà inoltre essere consentito l'eventuale allacciamento e collegamento sia delle strade che delle reti infrastrutturale delle aree confinanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dall'impianto delle reti esistenti.

L'eventuale apposizione di targhe con determinazioni stradali, o numeri civici, non mutano le condizioni giuridiche della strada stessa.

Analogamente le reti di fognatura, acqua, gas, telefono ed eventuali altri servizi pubblici dell'area oggetto del Piano Particolareggiato dovranno sopportare, quando sia ritenuto tecnicamente possibile, l'eventuale allacciamento di reti analoghe ivi esistenti o gravitanti.

#### **Art. 10 – TITOLARITA' DEGLI OBBLIGHI**

Il soggetto attuatore dovrà trascrivere negli atti di compravendita di aree oggetto del Piano Particolareggiato e nelle relative note di trascrizione tutti i patti della presente convenzione ed in particolare quelli relativi agli oneri di urbanizzazione. In caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili compresi nel Piano Particolareggiato, il soggetto attuatore non potrà trasferire a terzi le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nella planimetria di progetto.

In ogni caso per eventuali inadempienze agli obblighi, il soggetto attuatore verrà ritenuto responsabile unico a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

#### **Art. 11 - SPESE**

Tutte le spese inerenti la presente convenzione, ivi comprese quelle di trasferimento, registrazione e trascrizione relative alla cessione delle aree ed opere pubbliche a titolo gratuito, vengono assunte dal soggetto attuatore il quale richiede l'applicazione di tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle Leggi vigenti.

#### **Art. 12 – DISPOSIZIONI VIGENTI**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione si fa specifico riferimento alle disposizioni delle Leggi vigenti in materia, nonché alla normativa urbanistica edilizia del Comune di Arona.

#### **Art. 13 – CONTROVERSIE**

Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono, sin da ora, alle decisioni della giustizia ordinaria del Foro di Verbania.

**Art. 14 – TRASCRIZIONE**

Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

**PIANO PARTICOLAREGGIATO PP BR\_18**  
**Convenzione per l'attuazione del comparto 3**

Tra il Sig. .... nella sua qualità di ..... del Comune di Arona  
e il Sig. .... in qualità di titolare delle aree di proprietà privata del  
Comparto

**PREMESSO**

- che il Sig. ...., è proprietario dei terreni indicati nella Tav.  
..... degli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato, per complessivi  
mq ....., identificati con i mappali nn. .... del foglio n. .... del  
Comune di Arona in forza di atto di compravendita del .....  
rogato dal notaio Dott. .... registrato in Novara rep. n.  
..... raccolta n. ....;
- che oltre a quelli sopra indicati, risultino anche i terreni di cui al foglio ....  
mappali ..... quale proprietà comunale, ricompresi all'interno  
del perimetro del Piano Particolareggiato;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui  
trattasi, detto progetto di Piano Particolareggiato è stato predisposto a  
firma ..... secondo i disposti degli artt. 38, 39 e 45  
della Legge Regionale 56/77, ed è costituito dai seguenti elaborati:

**P\_01 Relazione illustrativa**

con i seguenti allegati:

**P\_01a** Caratterizzazione delle aree –Dlgs 152/06 –via Montebianco

**P\_01b** Caratterizzazione delle aree –Dlgs 152/06 –via Chinotto

**P\_01c** Preventivo di massima delle opere di urbanizzazione e delle opere  
di difesa spondale

**P\_01d** Documentazione fotografica e individuazione dei punti di presa

**P\_01e** Note idrogeologiche

**A\_01** Inquadramento territoriale 1:10000/2000

**A\_02a** Rilievo piano altimetrico Via MonteBianco 1:500

**A\_02b** Rilievo piano altimetrico Via Chinotto 1:500

**A\_03a** Rilievo degli edifici esistenti: dimensioni, usi e condizioni  
(Comparti 1-3) 1:500

**A\_03b** Rilievo degli edifici esistenti: dimensioni, usi e condizioni  
(Comparto 2) 1:500

**A\_04a** Sistema delle infrastrutture tecnologiche Via MonteBianco 1:500

**A\_04b** Sistema delle infrastrutture tecnologiche Via Chinotto 1:500

**A\_05** Struttura del tessuto insediato: usi urbani, altezze, proprietà pubbliche ed elementi di valore storico-testimoniale 1:2000

**A\_06** Carta ambientale 1:2000.

**P\_02 Planimetrie del PRG vigente** (Variante strutturale I/2008) e del **PRG adottato** (Variante generale 2009 ) 1:2000

**P\_03 Planimetria del Piano particolareggiato** 1:1000

**P\_04 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti** 1:1000

**P\_05 Esemplificazione planivolumetrica degli interventi previsti**

**P\_06 Planimetrie ed Elenchi catastali**

**P\_07 Norme di attuazione**

**P\_08 Planimetria del Piano Particolareggiato inserita nel PRG vigente e nel PRG adottato** 1:2000

**P\_09 Schemi di convenzione**

- che l'Autorità Comunale decideva l'attivazione del Piano Particolareggiato in considerazione dei motivi di interesse pubblico connessi alla acquisizione di aree e alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico previste dal Piano stesso, così come definite nei relativi elaborati di progetto;
- che il progetto di Piano Particolareggiato e del relativo schema di convenzione, ai sensi della L.R n. 56/77 e s.m.i., sono stati adottati con D.C.C. n. .... del ..... e approvati definitivamente con D.C.C. n. .... del .....
- che il progetto di Piano Particolareggiato prevede l'attuazione attraverso quattro distinti comparti di intervento: comparto 1, comparto 2, comparto 3 e comparto 4;
- che la presente convenzione definisce i contenuti e gli obblighi contrattuali per l'attuazione del comparto 3;
- che il Sig. ...., di seguito "soggetto attuatore", ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

## **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

### **Art. 1 – PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

### **Art. 2 – ATTUAZIONE DEL P.P.**

L'attuazione del progetto di Piano Particolareggiato, sul terreno sito in Comune di Arona descritto nella Tav. ... degli elaborati di piano, approvato con D.C.C. n. .... del ..... avverrà in conformità ai contenuti della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Particolareggiato che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'edificazione sarà preceduta dal rilascio di permesso di costruire relativo all'intero comparto, sul quale dovrà essere acquisita la relativa autorizzazione paesaggistica.

### **Art. 3 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il Piano Particolareggiato prevede, per il comparto 3, la utilizzazione edilizia ed urbanistica delle diverse aree in esso comprese distinguendo tra quelle destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria e quelle destinate agli interventi edificatori.

Gli elaborati grafici e le norme di attuazione del piano definiscono la specifica destinazione d'uso delle varie parti del territorio soggetto al piano, all'interno dei seguenti dati generali del comparto 3:

- strada e verde pubblico per almeno mq 501;
- usi residenziali e compatibili, per la restante parte dell'area, che si estende per mq 715.

Gli elaborati grafici e le norme di attuazione stabiliscono la localizzazione e la dimensione massima delle destinazioni d'uso ammissibili nel comparto e i relativi parametri di intervento.

(Le misure planimetriche riportate nel presente articolo ed in quelli seguenti sono ottenute attraverso misurazioni a computer su base cartografica e, ove esse non coincidano con il dato reale, possono essere perfezionate sulla base di rilievo planoaltimetrico di dettaglio asseverato da tecnico abilitato, rimanendo fermo comunque che le misure degli spazi pubblici costituiscono minimo inderogabile.)

### **Art. 4 – AREE DI PROPRIETA' COMUNALE**

All'interno del comparto 3 ricadono aree di proprietà comunale corrispondenti al mappale 424 parte del foglio 15.



Tali aree sono pervenute al Comune quale cessione di aree standard per l'attuazione del PEC vigente approvato con atto C.C n° 45 del 22 luglio 2002, che riguarda le aree dello stesso sub-comparto.

Essendo tale PEC abrogato con l'approvazione del P.P. che prevede una maggiore, ma in parte diversa, cessione di aree a standard, tali aree sono considerate prive di capacità insediativa propria e sono messe a disposizione da parte del Comune per le destinazioni che il P.P. prevede.

In particolare, per la parte destinata all'insediamento residenziale, il Comune provvederà a cedere le stesse alla proprietà privata la quale da parte sua provvederà, in permuta, a tutte le cessioni e realizzazioni previste dal piano e dal presente atto. Tale permuta avviene all'atto di stipula della presente convenzione.

#### **Art. 5 – CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE**

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di seguito elencate come risultanti dal Piano Particolareggiato, che ammontano a non meno di complessivi mq 501 e sono così suddivise, (salvi modesti perfezionamenti derivanti dai progetti esecutivi delle opere):

- |  |    |     |
|--|----|-----|
| 1) Strade  | mq | 141 |
| 2) Verde pubblico (comprensivo della attrezzatura per la sosta e la percorribilità ciclo pedonale) | mq | 360 |

Le aree di cui ai precedenti punti 1) e 2) devono essere cedute all'atto della stipula della presente convenzione.

#### **Art. 6 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'impegno del soggetto attuatore del comparto 3 si limita alla cessione delle aree di urbanizzazione primaria in quanto la relativa attuazione è assunta a carico del soggetto attuatore del comparto 1.

#### **Art. 7 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

L'impegno del soggetto attuatore del comparto 3 si limita alla cessione delle aree di urbanizzazione secondaria in quanto la relativa sistemazione ad attrezzatura è assunta a carico del soggetto attuatore del comparto 1.

#### **Art. 8 – GARANZIE FINANZIARE E COLLAUDO DELLE OPERE**

Si da atto che, avvenendo la messa a disposizione delle aree di urbanizzazione all'atto di stipula della presente convenzione ed essendo assegnata la loro realizzazione a carico del comparto 1, non esistano obblighi da garantire con fideiussione, né successive necessità di collaudo.

#### **Art. 9 – TITOLARITA' DEGLI OBBLIGHI**

Il soggetto attuatore dovrà trascrivere negli atti di compravendita di aree oggetto del Piano Particolareggiato e nelle relative note di trascrizione tutti i patti della presente convenzione.

In caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili compresi nel Piano Particolareggiato, il soggetto attuatore non potrà trasferire a terzi le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nella planimetria di progetto.

In ogni caso per eventuali inadempienze agli obblighi, il soggetto attuatore verrà ritenuto responsabile unico a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

#### **Art. 10 - SPESE**

Tutte le spese inerenti la presente convenzione, ivi comprese quelle di trasferimento, registrazione e trascrizione relative alla cessione delle aree ed opere pubbliche a titolo gratuito, vengono assunte dal soggetto attuatore il quale richiede l'applicazione di tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle Leggi vigenti.

#### **Art. 11 – DISPOSIZIONI VIGENTI**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione si fa specifico riferimento alle disposizioni delle Leggi vigenti in materia, nonché alla normativa urbanistica edilizia del Comune di Arona.

#### **Art. 12 – CONTROVERSIE**

Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono, sin da ora, alle decisioni della giustizia ordinaria del Foro di Verbania.

**Art. 13 – TRASCRIZIONE**

Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.