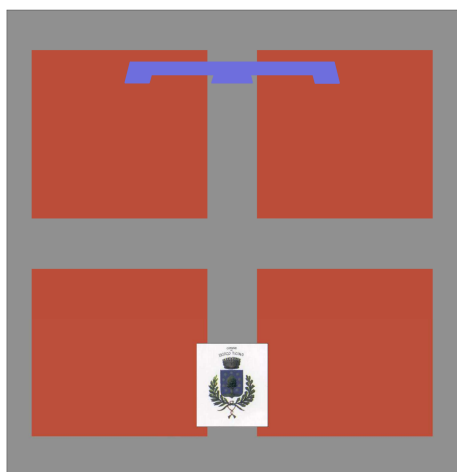


Regione PIEMONTE

Provincia di NOVARA



OGGETTO:

COMUNE DI BORGO TICINO
PIANO PARTICOLAREGGIATO
di RECUPERO
AREA CENTRO STORICO
PIAZZA MARTIRI/VIA SOTTOBORGO/VIA NUOVA

COMUNE:

COMUNE di BORGO TICINO

COMMITTENTE:

METE NICOLA SRL

Via privata Baiardo 23, 28040 Borgo Ticino (NO)

PROGETTISTA:

STUDIO TECNICO Arch. Andrea Lepore

Via Don Minzoni n. 27, 28050 Pombia (NO) p. IVA: 01577330036

Tel.: 3385325470 E-mail: archilepore68@gmail.com

**PIANO DI RECUPERO PIAZZA MARTIRI, VIA V. EMANUELE,
VIA SOTTOBORGO, VIA NUOVA**

Autorizzazione Direzione Regionale e contestuale dichiarazione di interesse del 22.11.05 e con D.D.R. 01.09.06

Zona di rispetto al complesso monumentale individuato con D.D.R. 01.09.06, D.Lgs 22.01.2004 n 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"

TAVOLA:

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

CON RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

NUMERO:

G

SCALA:

Scala 1:200

DATA:

20/09/2022

Rev 1:

Rev 2:

Rev 1

BOZZA DI CONVENZIONE

PREMESSO

- Che il sig Mete Geom Omar Via Bernini 23 - Borgo Ticino C.F. MTEMRO84D20A429P legale rappresentante della ditta Mete Nicola srl Via Privata F.Ili Baiardo 23 – Borgo Ticino P. IVA 02449410030;
- che in data 09/03/2021 la Società Mete Nicola srl si è resa aggiudicataria del complesso edilizio posto tra Piazza Martiri, Via Vittorio Emanuele, Via Sottoborgo, Via Nuova censiti all' NCT del Comune di Borgo Ticino come segue:

Catasto terreni:

Foglio 15 mappali 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 265, 266 e 426

Catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
15	252		Cat.A/5	01	2 vani
15	253	1	Cat.A/4	01	4,5 vani
15	253	2	Cat.A/4	02	5 vani
15	254	1	Cat.A/4	02	3 vani
15	254	2	Cat.A/4	02	2,5 vani
15	266	4	Cat.C/1	02	32 m ²
15	255	2	Cat.C/2	01	30 m ²
15	255	3	Cat.C/3	03	10 m ²
15	255	5	Cat.A/4	02	3 vani
15	255	6	Cat.A/4	02	2,5 vani
15	258		Cat.A/4	02	5,5 vani
15	265		Cat.C/2	01	410 m ²
15	266	2	Cat.A/4	02	6,5 vani
15	266	3	Cat.A/4	01	3 vani
15	426	1	Cat.A/2	02	3,5 vani
15	426	2	Cat.A/2	02	5,5 vani
15	426	3	Cat.A/2	02	3,5 vani
15	426	4	Cat.A/2	02	2,5 vani
15	426	5	Cat.A/2	02	2,5 vani
15	426	6	Cat.A/2	02	2,5 vani
15	426	7	Cat.A/2	02	3,5 vani
15	426	8	Cat.A/2	02	5,5 vani
15	426	9	Cat.A/2	02	3,5 vani
15	426	10	Cat.A/2	02	3,5 vani
15	426	11	Cat.A/2	02	2,5 vani
15	426	12	Cat.A/2	02	6,5 vani
15	426	13	Cat.A/2	02	2,5 vani
15	426	14	Cat.A/2	02	7 vani
15	426	15	Cat.C/6	02	12 m ²

15	426	16	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	17	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	18	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	19	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	20	Cat.C/6	02	11 m ²
15	426	21	Cat.C/6	02	11 m ²
15	426	22	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	23	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	24	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	25	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	26	Cat.C/6	02	14 m ²
15	426	27	Cat.C/6	02	15 m ²
15	426	28	Cat.C/6	02	13 m ²
15	426	29	Cat.C/6	02	13 m ²
15	426	30	Cat.C/6	02	13 m ²
15	426	31	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	32	Cat.C/6	02	13 m ²
15	426	33	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	34	Cat.C/6	02	28 m ²
15	426	35	Cat.C/6	02	15 m ²
15	426	36	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	37	Cat.C/6	02	11 m ²
15	426	38	Cat.C/2	01	3 m ²
15	426	39	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	40	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	41	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	42	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	43	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	44	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	45	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	46	Cat.C/6	02	14 m ²
15	426	47	Cat.C/6	02	16 m ²
15	426	48	Cat.C/6	02	16 m ²
15	426	49	Cat.C/6	02	14 m ²
15	426	50	Cat.C/2	01	4 m ²
15	426	51	Cat.C/2	01	3 m ²

- Che i terreni suddetti che costituiscono oltre i 2/3 delle aree interessate, sono indicati nella Tavola 1 degli elaborati tecnici di progetto, tra i quali è riportato anche l'immobile distinto al NCT al Foglio 15 mappale 293 ed NCEU Foglio 15 mappale 293 cat. D/1 di proprietà di ENEL S.p.a., per complessivi mq 2.760,14;
- Che le suddette aree, di 2.760,14 mq, sono normate dal vigente P.R.G. vigente come RS Aree di Carattere Ambientale e storico ed assoggettate alla formazione di Piano Particolareggiato;
- Che il progetto di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41-bis della L.R. 56/77 e s.m.i., si inquadra nelle previsioni del P.R.G.C. vigente in forza del comma 9° art. 41-bis della L.R. 56/77 *“Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche su immobili e complessi ricadenti in zone di recupero per i quali è prescritta dal Piano Regolatore Generale la formazione del piano particolareggiato”*;

- Che per l'utilizzazione a scopo edilizio ed urbanistico delle aree di cui trattasi, detto progetto di piano esecutivo è stato predisposto a firma dell'Architetto Andrea Lepore con studio in Pombia (NO) Via Don Minzoni 27, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Novara al numero 922, secondo i disposti dell'art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., ed è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. A Relazione Tecnica.

Tav. B Computo metrico opere di urbanizzazione esterne.

Tav. C Relazione finanziaria

Tav. D Cronoprogramma

Tav. E Estratto Norme Tecniche di Attuazione

Tav. F Relazione Barriere Architettoniche L.13/89

Tav.G Schema di Convenzione

- Relazione progetto di restauro e risanamento conservativo edifici vincolati

- Schede grafiche progetto di restauro e risanamento conservativo edifici vincolati

Tav.1 Planimetria dell'esistente, estratto di mappa di PRG.

Tav.2 Planimetrie di progetto con indicazione dei volumi degli edifici esistenti e superfici aree standard

Tav.3 Planimetria aree standard, planimetria area a parcheggio e viabilità carraia.

Tav.4 Planimetria con rete acque nere e planimetria con rete acque meteoriche.

Tav.5 Planimetria linee tecnologiche.

Tav.6 ES Conteggi planivolumetrici degli edifici esistenti.

Tav.6 PR Destinazioni d'uso di progetto, conteggi planivolumetrici di progetto e calcolo della superficie area standard L 56/77.

Tav.7 Calcoli della superficie area standard in cessione, della superficie area standard da monetizzare, calcolo e verifica dell'area parcheggio e di manovra.

Tav.8 Documentazione fotografica.

Tav.9 Progetto di recupero porzione di fabbricato edificio C da cedere all'amministrazione Comunale.

Tav 10 Sezioni e particolari costruttivi

Tav.R01-1 Edificio Medioevale

Tav.R01-2 Portale.

Tav.R02 Meridiana

Tav R03-1 Giardino ex edificio D

Tav R03-2 Giardino ex edificio D

- Che l'Amministrazione Comunale con deliberazione della giunta comunale n. 108 del 28/06/2022 decideva l'adozione del progetto di Piano Esecutivo e dello schema di

convenzione, i quali venivano messi dal Comune a disposizione degli organi di decentramento amministrativo e sono stati altresì depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo pretorio per la durata di 30 giorni consecutivi più ulteriori 30 giorni;

- che non sono pervenute osservazioni e proposte, recepite in tutto o in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione;
- Che con deliberazione della Giunta comunale n. _____ del _____ veniva approvato il Piano di Recupero e che la sua efficacia diveniva esecutiva in forza della pubblicazione sul BUR n. _____ del _____ della deliberazione anzidetta;
- che il Sig.re suddetto, in qualità di proprietario di oltre i 2/3 delle aree, dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno il giorno del mese di in nel mio studio di via n. Avanti a me dr. notaio residente a iscritto al Collegio dei Distretti Notarili riuniti di, assistito dai sig.ri Intervenuti in qualità di testimoni a me noti ed idonei ai sensi di legge, come mi confermano

SI SONO COSTITUITI I SIGNORI

Mete Omar nato a _____ il _____ e residente in Via Bernini 23- Borgo Ticino C.F. MTEMRO84D20A4299 legale rappresentante della ditta Mete Nicola srl Via Privata F.lli Baiardo 23 – Borgo Ticino P. IVA 0244941003, di seguito denominato anche "proponente" e proprietario degli immobili indicati in premessa;

il/il Sig. ./Sig.ri _____ nato/i a _____ il _____ e residente/i in _____ C.F. _____, e proprietario/i-comproprietario/i degli immobili _____ (di cui in premessa oppure di seguito riportati _____);

il sig _____, in qualità di rappresentante del Comune di Borgo Ticino in forza del decreto del Sindaco n. _____ del _____ e della deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, nato a _____ il _____, c.f. _____;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il "proponente":

1. PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

2. ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO (P.d.R.)

L'attuazione del presente piano, sugli immobili siti in Comune di Borgo Ticino, descritto nelle Tavole A, B, C, D, E, F, G,- relazione restauro- schede restauro 1, 2, 3, 4, 5, 6ES, 6PR, 7, 8, 9,10, R01-1, R01-2, R02, R03-1, R03-2 degli elaborati di Progetto, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. del, avverrà in conformità delle N.T.A. del P.R.G.C., delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del piano di recupero stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera "C", i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G.C.

3. UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il piano di recupero ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili siti nel Comune di Borgo Ticino descritti alle Tavole A, B, C, D, E, F, G,- relazione restauro- schede restauro 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, R01-1, R01-2, R02, R03-1, R03-2 , e distinti al:

Catasto terreni:

Foglio 15 mappali 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 265, 266, 293 e 426

Catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
15	252		Cat.A/5	01	2 vani
15	253	1	Cat.A/4	01	4,5 vani
15	253	2	Cat.A/4	02	5 vani
15	254	1	Cat.A/4	02	3 vani
15	254	2	Cat.A/4	02	2,5 vani
15	266	4	Cat.C/1	02	32 m ²
15	255	2	Cat.C/2	01	30 m ²
15	255	3	Cat.C/3	03	10 m ²
15	255	5	Cat.A/4	02	3 vani
15	255	6	Cat.A/4	02	2,5 vani
15	258		Cat.A/4	02	5,5 vani
15	265		Cat.C/2	01	410 m ²
15	266	2	Cat.A/4	02	6,5 vani
15	266	3	Cat.A/4	01	3 vani
15	426	1	Cat.A/2	02	3,5 vani
15	426	2	Cat.A/2	02	5,5 vani
15	426	3	Cat.A/2	02	3,5 vani
15	426	4	Cat.A/2	02	2,5 vani
15	426	5	Cat.A/2	02	2,5 vani
15	426	6	Cat.A/2	02	2,5 vani
15	426	7	Cat.A/2	02	3,5 vani
15	426	8	Cat.A/2	02	5,5 vani
15	426	9	Cat.A/2	02	3,5 vani
15	426	10	Cat.A/2	02	3,5 vani
15	426	11	Cat.A/2	02	2,5 vani
15	426	12	Cat.A/2	02	6,5 vani
15	426	13	Cat.A/2	02	2,5 vani
15	426	14	Cat.A/2	02	7 vani
15	426	15	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	16	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	17	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	18	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	19	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	20	Cat.C/6	02	11 m ²
15	426	21	Cat.C/6	02	11 m ²
15	426	22	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	23	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	24	Cat.C/2	01	2 m ²

15	426	25	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	26	Cat.C/6	02	14 m ²
15	426	27	Cat.C/6	02	15 m ²
15	426	28	Cat.C/6	02	13 m ²
15	426	29	Cat.C/6	02	13 m ²
15	426	30	Cat.C/6	02	13 m ²
15	426	31	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	32	Cat.C/6	02	13 m ²
15	426	33	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	34	Cat.C/6	02	28 m ²
15	426	35	Cat.C/6	02	15 m ²
15	426	36	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	37	Cat.C/6	02	11 m ²
15	426	38	Cat.C/2	01	3 m ²
15	426	39	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	40	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	41	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	42	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	43	Cat.C/2	01	2 m ²
15	426	44	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	45	Cat.C/6	02	12 m ²
15	426	46	Cat.C/6	02	14 m ²
15	426	47	Cat.C/6	02	16 m ²
15	426	48	Cat.C/6	02	16 m ²
15	426	49	Cat.C/6	02	14 m ²
15	426	50	Cat.C/2	01	4 m ²
15	426	51	Cat.C/2	01	3 m ²
15	293		Cat. D/1		

di superficie catastale pari a 2.760.14 mq e superficie reale pari a mq 2.760.40, per un totale di mc 8.336,81 secondo le modalità previste dal Piano di Recupero e ricordate in premessa.

Il piano Recupero prevede l'utilizzazione urbanistica degli immobili anzidetti secondo le seguenti destinazioni, come individuato nelle Tavole 1, 2, 3, 4, 5, 6ES, 6PR, 7, 8, 9,10, R01-1, R01-2, R02, R03-1, R03-2 ;

- A) Aree di sedime e pertinenza degli edifici esistenti mq 1.626,03;
- B) Aree da cedere all'amministrazione comunale destinate ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, aree di manovra, ecc..) mq 1002,61; di cui
 - B.1) Aree parcheggio e manovra 341,41 mq;
 - B.2) Area verde attrezzato 661,20 mq necessari a garantire la fruibilità pubblica degli immobili di carattere storico culturale vincolati dal Ministero per i Beni culturali;
- C) Immobile da cedere a titolo di monetizzazione aree standard mq 108,85;
- D) Immobili da destinare ad uso residenziale mc 6766,13;
- E) Immobili a destinazione commerciale/direzionale/terziaria mq 428,03;

Le destinazioni d'uso anzidette ai punti A), B) e C) non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Quanto indicato ai punti D) ed E) può essere modificato nel rispetto dei limiti previsti dalla Norme tecniche di attuazione e della verifica degli standard di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel caso monetizzando le superfici mancanti, nulla è dovuto in caso di eccedenze.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto alla manutenzione delle aree standard adibite a verde attrezzato e destinate ad usi pubblici, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera A) sono previsti edificati edifici a destinazione residenziale aventi volume di 6766,13 mc oltre ad una porzione di essi con destinazione d'uso commerciale aventi superficie di mq 428.03 .

Le modalità di utilizzazione delle aree alle lettere B), e C) sono definite ai successivi articoli.

4. CESSIONE DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 51 L.R. 56/77

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 21 comma 1° della L.R. 56/1977, nonché del 5° comma dell'art. 8 della legge 06/08/1967 n. 765, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere all'amministrazione comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria le aree necessarie per le opere di urbanizzazione riconducibili all'art. 51, così ripartite:

- | | |
|---|------------------|
| - Parcheggio e area di Manovra | mq 341,41 |
| - Area verde attrezzato finalizzato recupero e valorizzazione di
preesistenze di particolare interesse storico | <u>mq 661,20</u> |
| - Superficie totale | mq 1002,61 |

Tali aree saranno percorse dai sottoservizi indicati negli elaborati allegati.

5. MANUTENZIONE DELLE AREE ED OPERE IN CESSIONE ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE A COMPENSAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE

Le Aree in cessione alla pubblica amministrazione di cui al precedente punto, sono asservite alla collettività e saranno collaudate a cura e spese dei proponenti e successivi futuri aventi causa. Tale collaudo sarà vincolante ai fini della validità ed efficacia delle agibilità.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute con destinazione verde attrezzato, sarà in carico, alla parte proponente ed ai loro futuri aventi causa, avendo cura di riportare tali obblighi in maniera esplicita sugli atti di compravendita.

6. MONETIZZAZIONE AREE STANDARD NON REPERIBILI ATTRAVERSO CESSIONE GRATUITA PORZIONE FABBRICATO RISTRUTTURATO A NUOVO

Come risulta dai conteggi planivolumetrici riportati nella Tav 6 PR la superficie minima di aree a standard da garantire ai sensi della L.R 56/77 è di mq 2.221,90.

Il presente piano di recupero prevede la realizzazione solamente di mq 1.002,61 non avendo a disposizione sufficiente aree libere per reperire il totale delle superfici necessarie, ai sensi dell'art. 25 della NTA del PRGC Vigente punto 3.3 è prevista la monetizzazione delle restanti aree per un totale di 1.219,90 mq per il valore stimato di €/mq 100,00.

Alternativamente alla somma in denaro l'Amministrazione Comunale accetta la cessione di un immobile ristrutturato a nuovo della superficie lorda di 108,85 mq al quale viene attribuito, in relazione all'andamento del mercato immobiliare per immobili simili il valore di €/mq 1.500,00 e quindi per un totale di € 163.275,00. L'immobile è identificato nel piano terra dell'edificio nominato alla lettera B nella planimetria tav 2 e tav 10 ristrutturato con le caratteristiche indicate nella relazione finanziaria che saranno meglio specificate in fase di presentazione di permesso di costruire e che comunque non potranno risultare di valore inferiore alle cifre sopra esposte.

La cessione dell'immobile avverrà conseguentemente alla firma del verbale di collaudo a cura e spese del proponente, nonché della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi e conformemente a quanto disposto dall'art. 24 del d.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

E' inteso che fino al perfezionamento dell'agibilità resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni genere di manutenzione delle aree in argomento ed inoltre l'immobile sarà coperto dalla garanzia del costruttore decennale di cui agli artt. 1667 e 1669 del c.c.;

7. CESSIONE AREE E IMMOBILI – RIEPILOGO

Il proponente, per quanto disposto ai punti 4), 5) e 6), si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo:

- AREA VERDE ATTREZZATO: da cedere all'amministrazione comunale con manutenzione ordinaria e straordinaria in capo ai proponenti e/o loro futuri aventi causa con obbligo di trascrizione dell'obbligo negli atti di trasferimento mq 641,41;
- AREE A PARCHEGGIO E MANOVRA: da cedere all'amministrazione comunale con manutenzione ordinaria e straordinaria in capo al Comune, con l'eccezione degli allacciamenti a pubblici servizi che resta in capo al proponente e/o ai suoi futuri aventi causa con obbligo di trascrizione dell'obbligo negli atti di trasferimento mq 341,41;

Superficie totale aree standard realizzate e cedute mq 1.002,61

- IMMOBILE CEDUTO PER MONETIZZAZIONE STANDARD: a cedere gratuitamente al Comune di Borgo Ticino a titolo di monetizzazione aree standard per un importo di € 163.275,00 il piano terra dell'edificio nominato alla lettera B nella planimetria tav 2 ristrutturato come da indicazione della Tav 9 con le caratteristiche costruttive dettagliate negli elaborati del piano di recupero approvato;

8. URBANIZZAZIONE PRIMARIA

8.1. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, n. 2, L.R. 56/77 si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51, n. 1, L.R. 56/1977 e precisamente:

1. RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA
2. RETE DI SMALTIMENTO RIFIUTI LIQUIDI
3. RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA
4. RETE DI DISTRIBUZIONE TELEFONICA
5. RETE DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA
6. RETE DI DISTRIBUZIONE GAS METANO
7. RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
8. VERDE ATTREZZATO
9. AREA MANOVRA, PERCORSI E PARCHEGGI

Si precisa che quanto indicato sulle tavole grafiche come allacciamento, non è in alcun modo riconosciuto a scomputo di oneri di urbanizzazione e inoltre non rientra tra le opere e/o manufatti che verranno presi in carico dall'amministrazione comunale in termini di gestione e manutenzione.

8.2. CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. **RETE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE** realizzata mediante scavo in sezione effettiva e posa di sottofondo fognatura in sabbia grossa, posa di tubazione in PVC tipo SN4 con diametro

250 mm, rinfilando dei tubi in cls. magro e rinterro con materiale arido, pozzetti ad elementi prefabbricati in cls con all'interno pezzo di tubazione speciale per l'ispezione della condotta, chiusini a passo d'uomo in ghisa carrabile classe D400, innesto alla rete pubblica esistente. Tutti i chiusini, caditoie e sigilli dovranno essere di tipo carrabile ai sensi delle norme vigenti al momento del loro collaudo

2. **RETE DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE** provenienti dalle aree di uso pubblico mediante l'impiego di pozzetti di raccolta in cemento con chiusino grigliato carrabile classe D 400 collegati alla tubazione in PVC tipo SN4 di diametro pari almeno a 160 mm e dispersione nel sottosuolo mediante l'impiego di pozzi perdenti adeguatamente dimensionati. Tutti i chiusini, caditoie e sigilli dovranno essere di tipo carrabile se posti su aree destinate alla viabilità ai sensi delle norme vigenti al momento del loro collaudo.
3. **RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA** costituita da tubazione in P.E.A.D. di diametro idoneo a fornire alle utenze la pressione di 2 bar, completa di saracinesche, n. 1 idranti UNI 70 a colonna, pozzetti in cemento con chiusini in ghisa carrabile. Tutti i chiusini, caditoie e sigilli dovranno essere di tipo carrabile se posti su aree destinate alla viabilità ai sensi delle norme vigenti al momento del loro collaudo.
4. **RETE DI DISTRIBUZIONE TELEFONICA** da realizzare secondo le indicazioni dettate dall'ente erogante il servizio, comunque ai fini indicativi dovrà essere costituita da doppia tubazione in PVC corrugato da 125 mm completa di pozzetti in cemento 60x60x100 e 60x120x100 con chiusino in ghisa carrabile dotato di logo TELECOM e colonnine di derivazione. Tutti i chiusini, caditoie e sigilli dovranno essere di tipo carrabile se posti su aree destinate alla viabilità ai sensi delle norme vigenti al momento del loro collaudo.
5. **RETE DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA** da realizzare secondo le indicazioni dettate dall'ente erogante il servizio, comunque costituita da doppia tubazione in PVC corrugato da 125 mm per il passaggio della linea di alimentazione, completa di pozzetti in cemento con chiusino in ghisa carrabile e colonnine di derivazione. Tutti i chiusini, caditoie e sigilli dovranno essere di tipo carrabile se posti su aree destinate alla viabilità ai sensi delle norme vigenti al momento del loro collaudo.
6. **RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO** da realizzare secondo le indicazioni dettate dall'ente erogante il servizio, comunque costituita da tubazione in PEAD completa di valvole di intercettazione. Tutti i chiusini, caditoie e sigilli dovranno essere di tipo carrabile se posti su aree destinate alla viabilità ai sensi delle norme vigenti al momento del loro collaudo.
7. **RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA** da realizzare secondo le caratteristiche del progetto illuminotecnico allegato al piano esecutivo, su pali di sostegno fuori terra sostenuti da idoneo plinto debitamente calcolato. Tutti i chiusini e sigilli dovranno essere di tipo carrabile D400 se posti su aree destinate alla viabilità ai sensi delle norme vigenti al momento del loro collaudo. Tutti i corpi illuminanti dovranno essere di tipologia LED.
8. **VERDE ATTREZZATO** da realizzare come previsto sugli elaborati allegati ed in particolare con uno strato finale di almeno 20 cm di terra di coltivo opportunamente rullata e costipata ed inerbata con essenze erbacee perenni tipo "campo sportivo".
9. **VIABILITA', PERCORSI E PARCHEGGI**, la viabilità principale come l'area destinata a parcheggio saranno realizzati in asfalto drenante colore grigio, i percorsi pedonali adiacenti gli edifici saranno realizzati con lastre in serizzo "opus incertum" mentre l'area circostante l'ex cantinone sarà pavimentata in ciottoli di fiume;

In ogni caso, su tutte le prescrizioni tipologiche suddette prevalgono le indicazioni e prescrizioni imposte dalla Soprintendenza per i beni architettonici, storici e culturali nell'ambito della formazione dei titoli abilitativi necessari all'esecuzione degli interventi, senza che ciò comporti modifica e/o variante al piano di recupero.

9. URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria

10. TERMINI DI ESECUZIONE

L'esecuzione delle opere avverrà con le modalità e tempistiche riportate nel cronoprogramma Tav D e comunque la loro ultimazione dovrà avvenire prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) relativa agli immobili privati;

Il proponente si impegna a:

- presentare il titolo abilitativo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione entro anni 1 (uno) dalla sottoscrizione della presente polizza ed a iniziarne l'esecuzione entro anni 2 (due), l'ultimazione delle urbanizzazioni dovrà avvenire prima della richiesta di agibilità del primo immobile ultimato;
- Presentare il titolo abilitativo relativo alla ristrutturazione dell'immobile previsto a titolo di monetizzazione entro anni 1 (uno) dalla sottoscrizione della presente polizza e la consegna all'Amministrazione Comunale dell'immobile collaudato nonché in possesso di agibilità dovrà avvenire entro e non oltre anni 3 (tre) dall'inizio dei lavori.

Nel caso di mancato rispetto dei termini previsti, il proponente sarà tenuto a versare la somma pari ad 1/10 dell'importo rispettivamente, degli oneri di urbanizzazione scomputati e della somma dovuta per monetizzazione per ogni anno di ritardo, per ritardi inferiori all'anno o frazioni di esso, l'importo sarà proporzionalmente riparametrato.

11. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive generali ed i materiali da usare nella realizzazione degli edifici, si dovrà tenere conto di ciò che è specificato nella relazione tecnica illustrativa del Piano di recupero. dalle disposizioni delle Norme Specifiche di Attuazione del presente P.R., dalle norme di Attuazione del P.R.G.C. e dalle preesistenze immobiliari in sito, nonché come requisiti minimi indispensabili le precisazioni di cui alla presente convenzione, che prevalgono in caso di contenzioso.

12. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E SCOMPUTO DEGLI ONERI

Le opere di urbanizzazione da realizzare a carico del proponente ammontano ad €. 98.896,62, come da computo metrico estimativo allegato al Piano di recupero, redatto con utilizzo dei prezzi unitari dedotti dal prezzo edito dalla Regione Piemonte anno 2022.

Il contributo di costruzione è composto da un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primari e secondari nonché al costo di costruzione. Ai sensi dell'art. 16 comma 2° del d.P.R. 380/2001 e s.m.i. l'importo del contributo di costruzione afferente i soli oneri di urbanizzazione primari sarà scomputato dal contributo di costruzione dovuto al rilascio del Permesso di costruire o titolo abilitativo edilizio comunque denominato come risulta da relazione finanziaria, sarà invece dovuta e versata la quota afferente la quota relativa alle urbanizzazioni secondarie ed al costo di costruzione i cui importi sono stimati nella relazione finanziaria.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire stesso. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

13. PROGETTI DI OPERE

Per l'esecuzione delle opere di competenza del proponente e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti definitivi, a firma di tecnici abilitati e specializzati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il proponente dovrà sottostare.

I progetti dovranno essere approvati dai competenti organi preventivamente al rilascio del primo permesso di costruire relativi o SCIA ai fabbricati da edificare.

Il collaudo dei lavori stessi è realizzato da un tecnico all'uopo delegato a totale cura e spese del proponente e previo nulla-osta del Responsabile del servizio Tecnico circa il nominativo del tecnico da incaricare che non deve trovarsi in posizioni di conflitto di interessi con i soggetti intervenienti nelle fasi di progettazione precedenti e tantomeno con il proponente. Detto collaudo sarà effettuato entro 6 mesi dalla fine dei lavori.

Il proponente si obbliga a tracciare a propria cura e spese, le strade, la delimitazione degli isolati e quanto altro attiene al Piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano esecutivo, con gli opportuni riferimenti.

14. GARANZIE FINANZIARIE

Il proponente in relazione al disposto del comma 1, n. 2 dell'art. 45 della legge regionale n. 56/77, ha costituito per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione costituita da fidejussione (bancaria o assicurativa) dell'importo di Euro in dataprot. n., pari all'importo stimato delle opere di urbanizzazione primaria, oltre oneri della sicurezza 4%, spese tecniche 10% ed IVA 10%.

e fidejussione (bancaria o assicurativa) dell'importo di Euro in dataprot. n., pari al valore stimato della porzione di fabbricato in cessione a titolo di monetizzazione, oltre oneri della sicurezza 4%, spese tecniche 10% ed IVA 10%.

Per l'ipotesi di inadempimento dalle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proponente autorizza il Comune di Borgo Ticino a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

15. ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore – in ogni caso – a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltre che l'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo 10.

16. TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art. 8 del presente atto, resteranno in capo ai proponenti e/o loro futuri aventi causa, con la sola eccezione della rete di illuminazione pubblica che passerà gratuitamente di proprietà al Comune, quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte a seguito di collaudo positivo.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'immobile a titolo di monetizzazione e per le aree a parcheggio e relativa area di manovra, come convenuto ai precedenti articoli.

Con detto passaggio il proponente ed i suoi aventi causa, manleva il Comune da eventuali obblighi di partecipazione alle spese comuni delle ulteriori proprietà, anche condominiali, in ragione della destinazione pubblica dell'immobile ceduto e per le aree standard di cui al precedente art.8.

17. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il proponente proceda all'alienazione delle aree lottizzate, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; egli

dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 15 giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari delle aree ed i loro successori ed aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

Resta inteso che le polizze fidejussorie di cui al precedente art. 14 restano valide ed efficaci a garanzia dell'ente anche in caso di trasferimento da parte del proponente degli obblighi e potranno essere in tal senso svincolate sono ed esclusivamente in caso di presentazione di una nuova polizza in sostituzione di quelle citate nel presente atto.

18. AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il proponente che non sarà valida/efficace alcuna autorizzazione di agibilità dei locali a norma dell'art. 24 del DPR 380/2001 se non quando dal proponente o chi per esso si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione ed alla porzione di fabbricato da cedere regolarmente collaudate, il cui completamento e collaudo costituisce requisito per la presentazione della relativa domanda.

19. SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, sono a totale carico del proponente o degli aventi diritto.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge n. 666 del 28.06.1943, n. 589 del 03.08.1949, n. 126 del 06.02.1951 oltre all'applicazione di altri eventuali più favorevoli, trattandosi di piano urbanistico previsto dalla legge n. 1150 del 17.08.1942 modificata con legge n. 765 del 06.08.1967.

20. RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

21. RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, legge 28 gennaio 1977, n. 10, al D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e alla legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

22. MODIFICHE AL PIANO DI RECUPERO.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano esecutivo, sempre nel rispetto delle distanze legali e dei limiti edificatori indicati nelle tavole del Piano approvato;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano esecutivo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

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

Fatto salvo quanto previsto all'articolo 16, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano esecutivo, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

23. DURATA DELLA CONVENZIONE E TERMINI DI UTILIZZO DELL'AREA

La presente convenzione ha la durata e la validità di 10 anni dalla data di stipulazione e vincola i concessionari ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa, previsti per l'intero periodo di durata.

Entro tale termine il proponente s'impegna a conseguire l'agibilità delle costruzioni in progetto.

24. TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La convenzione e le sue eventuali e successive integrazioni o modifiche, vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune, ma a spese dei Proponenti.

Le spese di trascrizione devono essere versate dai Proponenti alla stipula della convenzione od a quella degli atti integrativi o modificativi.

Letto, approvato e sottoscritto.

Borgo Ticino,/...../2022

LA PARTE PROPONENTE

per IL COMUNE DI BORGO TICINO