

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
art. 43 Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 s.m.i.

BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE  
IN COMUNE DI OMEGNA VIA FIUMETTA-VIA FUCINE PROPRIETÀ SIGG.RI BELTRAMI

L'anno \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, nei locali del \_\_\_\_\_  
Innanzitutto a me dott. \_\_\_\_\_ notaio in \_\_\_\_\_ iscritto al Collegio dei  
Distretti Riuniti di \_\_\_\_\_, senza testimoni avendovi i comparenti  
concordemente e con il mio assenso rinunciato, sono presenti  
il Sig. **BELTRAMI MAURO**, nato a Domodossola (VB) il giorno 6 giugno 1965, residente in  
Omegna, Via Privata Villa Ada n.37, codice fiscale BLT MRA 65H06 D332L;  
la Sig.ra **BELTRAMI ADRIANA** nata a Omegna (VB) il giorno 17 settembre 1969, residente a  
Omegna in Via Privata Villa Ada n.37, codice fiscale BLT DRN 69P57 G062M;  
la Sig.ra **ANTONIOLI FRANCA** nata a San Maurizio d'Opaglio (NO) il giorno 18 febbraio 1939,  
residente a Omegna in Via Privata Villa Ada n.37, codice fiscale NTN FNC 39B58 C171F;  
i quali intervengono nel presente atto in qualità di soci amministratori della ditta **BELTRAMI  
F.LLI S.N.C.** con sede ad Omegna in Via Fucine n.2, codice fiscale e partita IVA  
n.00168430031;  
la quale sarà in seguito nominata per brevità "proponente" e  
l'Ing. **ROBERTO POLO**, in rappresentanza del Comune di Omegna, in qualità di Dirigente del  
Servizio Tecnico Territoriale, dotato di potere di firma in forza del Decreto Sindacale n. 17  
del 13.12.2023 rettificato con il Decreto n.8 del 27/08/2024, per dare esecuzione alla  
deliberazione della Giunta Comunale numero \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva  
il \_\_\_\_\_, quale deliberazione in copia conforme, si allega al presente sotto la lettera  
\_\_\_\_\_, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.  
Detti comparenti - della cui personale identità io notaio sono certo mi chiedono di ricevere il  
presente atto al quale viene premesso

Premesso:

- che la proponente è proprietaria in Comune di Omegna dei terreni individuati al Catasto  
Terreni ai mappali n. 1-3-365-366 del foglio n. 18 per complessivi mq. 4.059,00, gli  
immobili sono pervenuti alla proprietà in forza di atto \_\_\_\_\_ in data  
\_\_\_\_\_ rep .n. \_\_\_\_\_ rogato dal notaio \_\_\_\_\_ di  
\_\_\_\_\_ registrato a \_\_\_\_\_ il ..... al n. .... serie.....;
- che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale (approvato con DGR del 23.4.2001 n.  
6-2832) individua detti immobili nella "Scheda di Area 28 – S.U.E. Via Fiumetta" con  
potenzialità edificatoria residenziale, dettata dall'art.26 delle Norme di Attuazione del  
PRG, e assoggettata a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ai sensi degli articoli 43 e  
44 della Legge Regionale del Piemonte 5.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree predette è stato  
predisposto, a firma dell'Arch. Lorenzo Trisconi, con studio a Omegna in Via Manzoni 68,  
e dal Geom. Luigi Vigorito con studio ad Omegna in Via F.lli Di Dio 89, il Piano Esecutivo  
Convenzionato costituito dai seguenti elaborati (rif. prot. 27742 del 26/09/2024, prot.  
32607 del 11/11/2024, prot. 37306 del 27/12/2024, prot. 3011 del 31/01/2025):

PEC

- TAV.1\_ Ortofoto, Estratto di Mappa, Estratto PRG
- TAV.2\_ Planimetria stralcio delle previsioni del PRG
- TAV.3\_ Planimetria raffronto estratti di mappa 1:2000
- TAV.4\_ Documentazione fotografica

- TAV.5\_Rilievo stato di fatto 1:200
- TAV.6\_Planimetria del PEC disegnata sulle mappe catastali 1:200
- TAV.7\_Progetto volumi – prospetti – rendering 1:200
- TAV.8\_Progetto delle opere di urbanizzazione 1:200
- TAV.10\_Elenco catastale delle proprietà
- TAV.11\_Planimetria del PEC sovrapposta al PRG 1:200
- TAV.12\_Aree Permeabili acque meteoriche 1:200
- ALLEGATO A\_Relazione illustrativa
- ALLEGATO B\_Norme di attuazione
- ALLEGATO C\_Relazione Tecnico idraulica di inattività della “vecchia roggia”
- ALLEGATO D\_Relazione verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica e Determina ufficio ambiente
- ALLEGATO E\_Schema di convenzione urbanistica

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA CEDERE AL COMUNE**

- TAV.9\_Aree di urbanizzazione da cedere al Comune – strutture-sezioni 1:200
- ALLEGATO F\_Relazione tecnica opere di urbanizzazione da cedere al comune
- ALLEGATO G\_Computo Metrico -Elenco Prezzi-Analisi prezzi-computo incidenza manodopera-quadro economica delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune
- ALLEGATO H\_Cronoprogramma
- ALLEGATO I\_Piano di manutenzione delle opere
- ALLEGATO L\_Elaborati grafici strutture 1:200
- ALLEGATO M\_Pratica strutturale muri di sostegno e plinti
- ALLEGATO N\_Piano di sicurezza
- che, in data, rif. Prot. 27742 del 26/09/2024, prot. 32607 del 11/11/2024, prot. 37306 del 27/12/2024, prot. 3011 del 31/01/2025 è stata avanzata all’Autorità Comunale istanza di approvazione del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) di iniziativa privata in oggetto;
- che l'intervento previsto consiste nella potenziale costruzione di otto unità immobiliari residenziali con tipologia “isolate o a schiera”, oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico di 14 posti auto in Via Fucine, ed all’allargamento della Via Fiumetta in fregio all’area di proprietà con la realizzazione di un tratto di marciapiede pedonale;
- che con DDSTT n. .... del ..... il Dirigente del Servizio Tecnico Territoriale con propria determinazione ha espresso parere favorevole per l’accoglimento del PEC e per le opere di urbanizzazione primaria previste in merito:
  - alla congruità dei prezzi utilizzati ed alla congruità del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune previste a scomputo e definite graficamente e dimensionalmente nell’allegata Tav.9 e negli allegati da F a N;
  - alla funzionalità delle opere di urbanizzazione in progetto;
- che con Determina n.24 del 15/01/2025 “Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa - ex art. 43 LR 56 del 05/12/1977 . scheda d’area n.28 SUE Via Fiumetta – Verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell’art. 12 del dlgs 152/06” a firma del Responsabile dell’Ufficio Manutenzioni e Ambiente dott.ssa Gatti Daniela, con la quale si determina che la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione della proposta relativa al “Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa - Art. 43 L.R. 56 del 05/12/1977 SUE Via Fiumetta Scheda d'area n. 28” è stata assolta;
- che con nota n.1004 del 13/01/2025 è stato richiesto, ciascuno per le proprie competenze, al Servizio Polizia Locale e al Ufficio Manutenzione e Ambiente di esprimere il proprio parere circa la congruità delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune;

- che decorsi oltre 30 giorni in assenza del parere del Responsabile del Servizio Polizia Locale del Comune di Omegna, lo stesso si intende accolto in termini favorevoli per decorrenza dei termini;
- che con nota n. 4800 del 17/02/2025 il Responsabile dell'Ufficio Manutenzione e Ambiente ha espresso parere favorevole in merito alla congruità del progetto delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune, dell'assolvimento delle prescrizioni richieste in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS, ed alla loro futura gestione manutentiva;
- che l'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del proponente e da cedere al Comune, come risulta dal computo metrico estimativo e QE e come definito nell'allegato G, ammonta a €143.500,00;
- che la proponente o i suoi aventi titolo con la sottoscrizione del presente atto accetta di accollarsi la differenza tra l'importo delle opere a suo carico e quello del contributo di costruzione, senza pretendere alcun rimborso dal Comune;
- *che ai sensi dell'art.43 della LR 56/1977 e s.m.i. in data ..... il PEC è stato pubblicato sul sito informatico del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione. <sup><+350</sup>*  
*Entro i 15 giorni successivi alla scadenza della pubblicazione del piano non sono state presentate osservazioni e proposte scritte;*
- *che la Giunta Comunale con deliberazione numero \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (allegata sub \_\_\_\_\_) esecutiva ai sensi di legge, ha approvato gli elaborati costituenti il piano esecutivo convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e 45 L. R. n. 56/77 e smi;*

### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

Da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, la “proponente”, con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il “Comune”, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda la “Proponente”, a tutto quanto di seguito specificato:

#### **IN PRIMO LUOGO**

#### **CESSIONE GRATUITA AREE**

#### **PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ART 51 COMMA 2 L.R. 56/1977, ART.16**

#### **COMMA 2 DPR 380/2001 E SMI**

1) La Proponente, con riferimento ed in adempimento degli obblighi dal medesimo assunti e derivanti dalle pattuizioni del presente atto cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Omegna che, come sopra rappresentato, a tale titolo accetta ed acquista, in esecuzione ed attuazione della presente Convenzione, secondo luogo di questo atto, nonché della citata Deliberazione della Giunta Comunale n..... del....., che in copia conforme all'originale si è allegata a questo atto sotto la lettera ...., il diritto di piena proprietà sui seguenti terreni siti nel Comune di Omegna, individuati dalla “scheda d'area n.28 – Via Fiumetta”, come aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico su Via Fucine, e dell'allargamento di Via Fiumetta compreso un tratto di marciapiede in fregio alla proprietà oggetto del PEC, nominativamente e catastalmente così individuato:

Foglio 18, mappale \_\_\_\_\_, confinante \_\_\_\_\_ di complessivi mq \_\_\_\_\_, conformemente al frazionamento eseguito a cura di \_\_\_\_\_ approvato dall'UTE il \_\_\_\_\_ che si allega sotto la lettera \_\_\_\_\_  
Foglio 18, mappale \_\_\_\_\_, confinante \_\_\_\_\_ di complessivi mq \_\_\_\_\_, conformemente al frazionamento eseguito a cura di \_\_\_\_\_ approvato dall'UTE il \_\_\_\_\_ che si allega sotto la lettera \_\_\_\_\_;

ai fini fiscali le parti, in proprio e come sopra rappresentate, dichiarano di attribuire concordemente alla presente cessione a titolo gratuito il valore di € \_\_\_\_\_ la Cedente dichiara che l'immobile oggetto della presente cessione è di Sua piena ed esclusiva proprietà in quanto a Lei pervenuto come segue.....

Quanto forma oggetto della presente cessione viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza, servitù, attive e passive, se e come esistenti, così come ora spettano alla cedente in forza del proprio titolo di proprietà e del possesso, subentrando il Comune di Omegna in precisato stato e luogo della cedente sia dal lato attivo che passivo.

Garantisce la alienante la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto trasferito nonché la propria libertà da pesi, privilegi (fatta eccezione per quelli relativi alle pubbliche imposte) ipoteche, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri di carattere urbanistico o fiscale, da diritti di prelazione e da diritti di terzi in genere.

Proprietà possesso e godimento di quanto forma oggetto della presente cessione vengono trasferiti da oggi a Comune di Omegna.

Viene fatta rinuncia espressa ad ogni ipoteca legale.

La Proponente ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia dichiara:

- che l'area inerente il presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal CDU rilasciato dalla competente Autorità del Comune di Omegna in data..... che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera.....;
- che dalla data di rilascio di detto CDU fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del suddetto Comune;
- che non è stata fino ad oggi notificata alcuna ordinanza accertante l'effettuazione di lottizzazione a scopo edificatorio non autorizzata;
- le spese della presente cessione, inerenti e conseguenti, sono a carico della Proponente.

## **IN SECONDO LUOGO** **CONVENZIONE URBANISTICA**

### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **Art. 2 - Attuazione Progetti**

L'utilizzazione urbanistico – edilizia dei terreni siti in Comune di Omegna, Via Fiumetta, Via Fucine, avverrà in conformità alle norme di cui alla Scheda d'area n.28 allegata alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, delle norme della presente convenzione nonché secondo gli elaborati di progetto del Piano Esecutivo Convenzionato che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Dal punto di vista edilizio, l'intervento si qualifica come intervento di demolizione e nuova costruzione.

Nell'ambito del PEC le aree presentano le seguenti destinazioni:

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| A. Area totale di proprietà | mq 4059 |
|-----------------------------|---------|

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| B. Area destinata all'edificazione (art.26 nda) di cui:   | mq 3350   |
| B.1 Area allargamento stradale e marciapiede Via Fiumetta | mq 388.89 |
| C. Area destinata a parcheggi pubblici Via fucine         | mq 300    |

Le opere di urbanizzazione primaria definite a norma dell'art 16 comma 7 del DPR 380/2001 e smi e previste nelle aree di cui al punto B1) e C), a norma dell'art.16 comma 2 e 2 bis del DPR 380/2001 e dell'art.5 dell'allegato I.12 del D.lgs 36/2023 e smi, saranno eseguite direttamente dalla proponente sulla base di un progetto redatto seguendo le norme dettate dal vigente Codice dei Contratti e successivamente cedute all'Amministrazione Comunale.

Tale progetto, allegato alla presente convenzione quale parte integrante e sostanziale, è stato validato dal Servizio Tecnico Territoriale Comunale-Settore Lavori Pubblici prima della stipula della presente convenzione.

Nell'area di cui alla lettera B) è prevista la realizzazione di otto unità immobiliari con tipologia "a schiera" ed "isolate" realizzate su uno o due piani fuori terra (piano terra e piano primo) la cui distribuzione planimetrica risulta ben identificata negli elaborati del PEC.

Si elencano di seguito i dati quantitativi complessivi relativi al PEC proposto:

- Superficie Coperta (SC) mq 816,06;
- Superficie Utile Lorda (SLP) mq 586,36;
- Volume (V) mc 2448,18 (fuori terra).

Tali valori potranno essere variati nei limiti stabiliti dall'"allegato B) norme di attuazione" e così come specificato nell'"allegato A) relazione illustrativa".

### **Art. 3 - Opere ed oneri urbanizzazione primaria indotta.**

La proponente 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 indotta e di allacciamento ai pubblici servizi necessari per la funzionalità e agibilità degli edifici residenziali.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese della proponente e comunque ultimate nel termine previsto dal successivo articolo 5.

### **Art. 4 - Oneri e caratteristiche tecniche opere urbanizzazione primaria da cedere al Comune.**

La proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 2 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune e precisamente:

- a) parcheggio pubblico in Via Fucine, con pubblica illuminazione;
- b) allargamento della Via Fiumetta con realizzazione di marciapiede pedonale.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.17 comma 3 lett.c) del DPR 380/2001 e smi, stabiliti con DDSTT, e con le modalità previste nell'"allegato B\_Norme di Attuazione", la proponente si impegna a realizzare a propria cura e spesa tutte le opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune senza oneri per lo stesso.

Dette opere sono dettagliate nella Tav. 9 e negli allegati F-G-H-I-L-M-N allegati alla presente convenzione e validati dal Dirigente del Servizio Tecnico Territoriale Comunale.

Qualora o in sede di progettazione esecutiva o all'atto della richiesta dei relativi Permessi di Costruire oppure in fase di esecuzione e di emissione del certificato di regolare esecuzione, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune, dovesse risultare inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria precedentemente cauzionati, la differenza sarà corrisposta al Comune con il ritiro dei Permessi di Costruire che comportano la

corresponsione di oneri eccedenti quelli scomputabili. Nessuna somma dovrà essere corrisposta dal Comune alla proponente, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune fosse superiore a quello degli oneri di urbanizzazione primaria già garantite/cauzionate come previsto al successivo art. 8.

#### **Art. 5 - Tempi di esecuzione**

La Proponente in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1 punto 3, della legge regionale n.56/77, si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, seguire il seguente programma di intervento, così come dettagliatamente individuato nell'allegato B\_Norme di Attuazione:

- a presentare domanda per il titolo edilizio, corredata di tutti gli elaborati richiesti dalla vigente normativa, necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune e previste a suo carico nella presente convenzione, entro e non oltre sei mesi dall'approvazione del PEC;
- a ultimare le opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune, descritte nel precedente art.4 entro due anni, dal rilascio del relativo titolo edilizio, comunicando al Comune l'ultimazione delle stesse;
- a iniziare i lavori relativi alla demolizione degli edifici esistenti dal PEC entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimarli entro tre anni dall'inizio dei lavori o comunque entro i dieci anni di validità della presente convenzione, previa richiesta di un nuovo permesso di costruire o di altro titolo edilizio equipollente, relativo all'ultimazione delle opere e contestualmente presentare ed ottenere parere favorevole al capitolato di massima delle finiture esterne;
- a iniziare i lavori relativi alla costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria indotta e di allacciamento ai pubblici servizi necessari per la funzionalità e agibilità degli edifici residenziali entro un anno dal rilascio del relativo titolo edilizio che dovranno essere conclusi nei termini di validità del titolo stesso e comunque prima del rilascio di qualsiasi altro titolo edilizio relativo alla realizzazione delle Unità Immobiliari previste dal PEC;
- a richiedere idonei titoli edilizi necessari alla realizzazione delle Unità Immobiliari previste dal PEC nei termini di validità dello stesso (dieci anni dalla data di sottoscrizione della convenzione);
- a richiedere l'agibilità delle Unità Immobiliari previste dal PEC solo a completamento delle opere di urbanizzazione indotta (allacciamenti, ecc.). La Segnalazione Certificata di Agibilità avrà comunque efficacia solo a seguito della presa in consegna da parte del Comune delle opere di urbanizzazione primaria da cedere allo stesso e realizzate dalla Proponente;
- a dare comunicazione di inizio e fine dei lavori di urbanizzazione primaria dal cedere al Comune, il mancato rispetto dei termini provoca gli effetti di legge, ai sensi dell'art. 15 del testo unico dell'edilizia DPR n. 380/01 e s.m. e i. e dell'art. 49 della Legge Regionale n. 57 del 05.12.1977. Detta comunicazione dovrà contenere il nome dell'impresa che relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune dovrà possedere i requisiti di idoneità previsti dal codice dei contratti pubblici;

#### **Art. 6 - Contributo di costruzione**

La proponente si impegna altresì a versare il contributo del costo di costruzione di cui alla legge n. 10 del 28/1/1977 con i valori parametrici stabiliti dalla vigente DDSTT, secondo le modalità stabilite nell'"allegato B \_ norme di attuazione", fatta salva la possibilità di porre a scomputo la quota del contributo di costruzione afferente all'urbanizzazione primaria, fino

al raggiungimento dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PEC realizzate dalla proponente e cedute al Comune, ai sensi dell'art.17 comma 3 lett. c) del DPR 380/2001 e smi.

#### **Art.7 - Opere di urbanizzazione primaria – progetti, sanzioni e garanzie**

La proponente dovrà presentare richiesta del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto prima del rilascio del Permesso di costruire, purché conformi al progetto approvato in sede di approvazione del PEC.

La proponente comunicherà l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione 15 giorni prima del loro effettivo inizio.

La proponente riconosce al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere previste.

Qualora in sede di controllo risultassero inadempimenti di qualsiasi natura o qualora le opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità al progetto approvato, secondo il giudizio del Servizio Tecnico Territoriale del Comune, si procederà a norma del successivo articolo 8 e ciò indipendentemente dalla giudiziale dichiarazione d'inadempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione. La proponente a tale proposito autorizza il Comune a valersi sulla garanzia prestata ai sensi del successivo articolo 8.

Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione da cedere al Comune comportano l'obbligo della variante del PEC, se non comprese nei casi di cui al successivo art.13, e la variante in corso d'opera al permesso di costruire relativo; la proponente ha titolo a prevedere tramite altro titolo edilizio a piccole modifiche per dettagli di esecuzione migliorativi purché non diminuiscano il costo dell'opera di urbanizzazione primaria, non riducano la superficie complessiva delle aree e del numero dei posti auto, il tutto preventivamente verificato e assentito dagli uffici comunali competenti.

Qualsiasi variante e/o modifica alle Opere di Urbanizzazione primaria da cedere al Comune previste nel presente atto non dovrà comportare aumento di spesa per il Comune oltre quanto già ammesso nel presente atto per gli scomputi sugli oneri di urbanizzazione, restando a carico del soggetto attuatore ogni maggiore spesa.

La ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune, rispetto ai termini previsti dall'art.3 precedente, sarà sanzionata, visto l'art. 42, comma 2 del D.P.R. n.380/01, secondo la seguente casistica:

- a) sanzione del 10% del costo delle opere ancora da ultimare qualora le stesse siano realizzate entro i successivi 120 giorni;
- b) sanzione del 20% del costo delle opere ancora da ultimare quando superando il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) sanzione del 40% del costo delle opere ancora da ultimare quando superando il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

Le misure sanzionatorie di cui alle lettere precedenti, a) b) c) non si cumulano. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) il Comune provvede alla riscossione delle sanzioni secondo le norme vigenti e procede per l'esecuzione delle opere secondo le modalità di cui al successivo art. 8.

#### **Art. 8 - Garanzie finanziarie**

La proponente, in relazione al disposto del 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 delle

seguenti fideiussione (Banca o Assicurazione) a favore del Comune di Omegna dell'importo di € 143.500,00 rilasciata da .... agenzia .... n..... in data ..... avente scadenza.....

La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività, entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta.

La proponente autorizza il Comune a disporre della cauzione 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 o prelievi che il Comune dovrà fare.

In caso di inadempimento, il Comune con invito scritto e notificato prescriverà alla proponente l'esecuzione di ogni opera e lavoro occorrente a soddisfare gli impegni assunti.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla notifica, il Comune, previo avviso al soggetto attuatore e senza bisogno di ulteriori formalità, procederà alla esecuzione delle opere e dei lavori necessari in danno della proponente e a suo carico, con azione di regresso per le spese, avvalendosi della garanzia disponibile, salva ogni azione per il risarcimento dei danni, oltre la facoltà di risolvere la presente convenzione.

#### **Art. 9 - Certificato regolare esecuzione opere di urbanizzazione primaria**

Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria la Proponente produrrà al Servizio Tecnico Territoriale - Ufficio Ambiente e Manutenzioni del Comune una planimetria in scala adeguata del rilievo delle aree dopo l'intervento (reti, posizione delle caditoie, chiusini, pali illuminazione pubblica, alberate,.....) con l'indicazione dei materiali impiegati ( tipo di pavimentazione, cordoli, .....), le superfici delle aree ( bitumate, pavimentate, ecc, ...), ed ogni altra informazione utile per il futuro mantenimento dell'opera. Tale planimetria dovrà essere prodotta su supporto cartaceo ed informatico.

Per le opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune (parcheggi, altre urbanizzazioni, ecc.) il certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori viene completato entro i dodici mesi successivi alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e comprende le verifiche di funzionamento dei drenaggi e delle quote di sistemazioni esterne su terreni assestati, nonché delle canalizzazioni di raccolta delle acque e il funzionamento degli impianti di illuminazione.

#### **Art. 10 - Trasferimento degli impianti al Comune**

Le opere di cui all'art.3 del presente atto, verranno prese in carico dal Comune, dietro sua richiesta e quando ne sia stata accertata, da parte del Servizio Tecnico Territoriale - Settore Lavori Pubblici, la loro esecuzione a regola d'arte secondo le modalità stabilite dalle Leggi in materia di Lavori Pubblici e previa acquisizione del Certificato di Regolare Esecuzione di cui al precedente articolo.

Con l'assunzione in carico verranno trasferiti al Comune anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che ciò non avverrà, sarà obbligo della proponente di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

#### **Art. 11 - Trasferimento degli obblighi**

Qualora la proponente proceda alla alienazione dell'area o di parte di essa, potrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dall'atto del trasferimento.



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

I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere ed impianti, dovranno osservare gli obblighi contenuti nel presente atto.

#### **Art. 12 - Rilascio autorizzazioni di agibilità**

Resta stabilito, anche convenzionalmente per quanto riguarda la proponente, che il Comune non provvederà all'assegnazione di alcun numero civico e/o certificazione propedeutica all'utilizzazione delle unità immobiliari residenziali, se non quando dalla proponente o chi per essa si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni così come indicato nei precedenti articoli.

#### **Art 13 -Piccole modifiche**

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza della proponente, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al Piano Esecutivo Convenzionato, P.E.C. che non ne alterino il contenuto e le caratteristiche generali.

#### **Art.14 - Trascrizione**

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Verbania a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 15 - Spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, dei frazionamenti catastali, ecc., saranno a totale carico della proponente. A tale scopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

#### **Art. 16 - Rinuncia ad ipoteca legale**

La proponente si obbliga sin dalla sottoscrizione del presente atto a non compiere atti di disponibilità, ovvero a non costituire diritto di garanzia, sugli immobili che, in forza di quanto convenuto con il presente atto, verranno trasferiti al Comune di Omegna.

#### **Art. 17 - Rinvio a norme di legge**

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, alla Legge n. 10/77, ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni, nonché al D.P.R. 380/01 e s.m. e i., al D.lgs 36/2023 e s.m.i.

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate, per quanto attiene alla mancata o irregolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, dall'art. 8 della presente convenzione; per quanto attiene alle violazioni di natura urbanistica si rimanda ai disposti dell'art.30 e seguenti della D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Richiesto, io notaio ho ricevuto quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto e da me letto ai comparenti che lo confermano e con me lo sottoscrivono.

Omegna, \_\_\_\_\_

LA PROPONENTE

PER IL COMUNE