

N. di Repertorio N. di Raccolta

MODIFICA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno .... del mese di maggio.

..... **maggio 2021**

In Verbania, via Vigne Basse n. 15.

Avanti a me dottor **Stefania Scalabrini** notaio residente in Ornavasso, iscritto presso il Collegio Notarile di Verbania, sono comparsi:

- Brignardello arch. Vittorio, nato a Premosello Chiovenda (VB) il 16 marzo 1963, domiciliato per la carica presso l'ente infra rappresentato, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente Responsabile del 4<sup>^</sup> dipartimento Programmazione Territoriale e quindi, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c) del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in rappresentanza del:

**"COMUNE DI VERBANIA"**, con sede in Verbania, codice fiscale 00182910034

(nel prosieguo di questo atto denominato anche semplicemente "COMUNE");

autorizzato in forza di deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... maggio 2021 che si allega sotto "A".

- Lietta Giovanni, nato a Intra il 13 gennaio 1939, residente in Verbania, via Vigne Alte n. 2, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Amministratore unico e quindi in rappresentanza della società:

**"LE CORTI S.R.L."**, con sede in Verbania, vicolo Tre Corti n. 17, capitale sociale Euro 10.200,00, interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Verbania al numero R.E.A. 148195, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al R.I.: 01099480038

(nel prosieguo di questo atto denominata anche semplicemente "PROPONENTE");

a quanto infra autorizzato in forza della carica.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo.

PREMESSO:

a) che con atto in data 25 febbraio 2019 numeri 23.223/13.204 di rep. a mio rogito, il COMUNE e la società PROPONENTE stipulavano convenzione urbanistica ai fini della utilizzazione edificatoria dell'area in Comune di Verbania, di proprietà del PROPONENTE, identificata nel Catasto Terreni del Comune di Verbania al foglio 39 con i mappali 323, 322 e 156, in corrispondenza nel Catasto dei Fabbricati degli edifici censiti nel Catasto dei Fabbricati come segue:

- foglio 26 (ventisei)

- mappale 25 (venticinque) subalterno 4 (quattro), Via Al Cenacolo n. 5, piano T-S1, categoria A/3, classe 1, vani 4 (quattro) Rendita catastale Euro 247,90;

- mappale 25 (venticinque) subalterno 5 (cinque), Via Al Cenacolo n. 5, piano 1, categoria A/3, classe 1, vani 3,5 (tre virgola cinque) Rendita catastale Euro 216,91;

- mappale 25 (venticinque) subalterno 6 (sei), Via Al Cenacolo n. 5, piano 2-S1, categoria A/3, classe 1, vani 4 (quattro) Rendita catastale Euro 247,90;

- mappale 26 (ventisei) subalterno 2 (due), Via Al Cenacolo n. 3, piano T, categoria A/3, classe 1, vani 3,5 (tre virgola cinque) Rendita catastale Euro 216,91;

- mappale 26 (ventisei) subalterno 3 (tre), Via Al Cenacolo n. 3, piano 1, categoria

A/3, classe 1, vani 3 (tre) Rendita catastale Euro 185,92;  
 - mappale 26 (ventisei) subalterno 4 (quattro), Via Al Cenacolo n. 3, piano S1, categoria C/2, classe 3, superficie 90 mq, Rendita catastale Euro 83,67  
 il tutto come meglio risulta contornato in giallo nella copia dell'estratto di mappa wegis ivi allegato sotto "B".

b) che il comparto oggetto della convenzione ha una superficie totale di 1.943,48 mq e nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale è classificato come segue:

«aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale» dell'art.18 delle N.T.A. del P.R.G. vigente con facoltà procedimentale in forza della quale l'ampliamento volumetrico finalizzato alla nuova edificazione è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

c) che in sede di stipula della convenzione, il PROPONENTE si è impegnato a realizzare opere di urbanizzazione a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione dovuti per le opere da realizzarsi a corredo della proposta di S.U.E., così come previsto dall'art.11 comma 1 della Legge n.10 del 1977;

d) che con istanza in data 17 febbraio 2020 protocollata al n. 7863, il PROPONENTE ha chiesto al COMUNE la revisione dello Strumento Urbanistico approvato con la citata deliberazione di Giunta comunale n. 301/2018, ed il trasferimento di 500,00 metri quadri di S.U.L. (Superficie utile lorda) a favore della proprietà Caretti Fabrizio identificata nel Catasto Terreni di Verbania al foglio 31 con i mappali 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 169, 170, 171, 172, 667 e nel Catasto dei Fabbricati al foglio 27 con i mappali 30, 31 e 32, a completamento di proposta progettuale presentata da quest'ultimo, a firma dell'arch. Pierfranco Savino, protocollo 2019/42383 in data 13 settembre 2019, oggi ripresentata con istanza a firma del medesimo progettista in data 15 marzo 2021 prot. 13162/2021; presentando gli elaborati di progetto di cui infra con PEC 3 maggio 2021;

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

a parziale modifica di quanto già convenuto nella Convenzione Urbanistica 25 febbraio 2019 di cui in premessa sub a), si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART. 1. PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale di questo atto ed hanno natura convenzionale.

#### ART. 2 ONERI

Il proponente conferma gli oneri e gli obblighi assunti a proprio carico in sede di stipulazione della Convenzione urbanistica 25 febbraio 2019, da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Si intende che il proponente era, e rimane obbligato per sé e per i aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

#### ART. 3. TRASFERIMENTI

1. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Proponente non vengono

meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

2. Il COMUNE acconsente al trasferimento di una parte della S.U.L. di ragione del comparto edilizio quale sopra meglio identificato in premessa sub. a), e precisamente di 500,00 (cinquecento) metri quadri di Superficie Utile Lorda, a favore del comparto edilizio di proprietà Caretti Fabrizio, identificata nel Catasto Terreni di Verbania al foglio 31 con i mappali 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 169, 170, 171, 172, 667 e nel Catasto dei Fabbricati al foglio 27 con i mappali 30, 31 e 32, ai fini di cui alla proposta progettuale presentata a firma dell'arch. Pierfranco Savino, 15 marzo 2021 prot. 13162/2021; l'atto di trasferimento dovrà riportare esattamente i termini, patti e obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica che qui si modifica; il tutto senza liberatoria alcuna dei relativi oneri ed obblighi per il PROPONENTE.

#### ART. 4 TERMINI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva della variante allo Strumento urbanistico esecutivo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Tutte le opere di urbanizzazione, così come sotto definite, devono essere ultimate prima del rilascio dell'abitabilità di anche uno solo degli immobili oggetto di intervento edilizio.

3. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici ricadenti nello strumento urbanistico esecutivo.

4. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutte le opere e le eventuali diverse, non previste al comma 2, e non altrimenti disciplinate, devono essere eseguite e ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla stipula della convenzione che qui si modifica, e quindi a decorrere dal 23 febbraio 2019. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal strumento urbanistico esecutivo.

#### ART. 5 - ESECUZIONE DI OPERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI

1. Il proponente conferma la propria disponibilità ad eseguire direttamente, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, che dovrà pervenire prima del ritiro da parte dei proponenti del Permesso di costruire (P.d.C.), le opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo e relativo computo metrico da presentarsi al Comune per le prescritte approvazioni entro 6 (sei) mesi dalla data di richiesta da parte dell'Amministrazione.

2. Il computo metrico estimativo delle opere di cui al precedente punto sarà sottoposto preventivamente alla verifica della congruità dei prezzi da parte del settore Lavori Pubblici dell'Ufficio Tecnico Comunale.

3. Le spese tecniche per la redazione del strumento urbanistico esecutivo e dei relativi allegati, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione e sono a carico dei proponenti.

## ART. 6 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

\* A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente, prima del rilascio del P. d. C., conferma l'impegno a prestare adeguata garanzia finanziaria per un importo pari a 2/3 della somma indicata al successivo articolo e a 1/10 delle eventuali spese richieste dall'Amministrazione.

\* La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

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

\* L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 6, comma 3. Qualora tale costo sia inferiore a quello determinato dal progetto, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le opere già autorizzate o comunque assentite.

## ART. 7 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Il rilascio dei permessi di costruire anche di una sola delle nuove costruzioni in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al strumento urbanistico esecutivo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo sono subordinate alla stipula della convenzione.

2. L'efficacia dei permessi di costruire, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio.

3. Per le costruzioni assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 4, gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione determinati, non saranno dovuti qualora già scomputati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai computi metrici estimativi.

4. Per i permessi di costruire rilasciati prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 5, comma 5 e comma 6.

## ART. 8 - VARIANTI

1. Le modifiche a quanto previsto dallo strumento urbanistico esecutivo, che non costituiscono variante al medesimo, sono espressamente individuate nelle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo.

2. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma, qualsiasi altra variante deve essere autorizzata con la procedura richiesta per un nuovo strumento urbanistico

esecutivo, che tenga conto di quanto già realizzato.

3. 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.

#### ART. 9 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nello strumento urbanistico esecutivo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata.

2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi della normativa vigente, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio dell'atto di assenso.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

#### ART. 9 - COLLAUDO

1. Ultimate le eventuali opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di una parte autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.

Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

#### ART. 10 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle opere, non ancora cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti sino all'approvazione del collaudo, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 9, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 9, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

## ART. 11 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

- Il progetto di Strumento urbanistico Esecutivo è composto da:

Elaborato n. 1B Previsioni di piano regolatore ESISTENTE

Elaborato n. 2B Previsioni di piano regolatore PROGETTO -REVISIONE

Elaborato n. 3B Planimetria del S.U.E. disegnata sulla mappa catastale- scala 1:200

Elaborato n. 4B Planimetria del S.U.E. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti - scala 1:1000

Elaborato n. 6B Profilo del S.U.E.: SEZIONI E PROFILI PROGETTO

Elaborato n. 8B Profilo del S.U.E.: CALCOLO S.U.L. di PROGETTO

Elaborato n. 9B PLANIMETRIA DEL S.U.E. PARAMETRI PROGETTO APPROVATO

Elaborato n. 10B PLANIMETRIA DEL S.U.E. PARAMETRI PROGETTO

Elaborato n. 11B Documentazione fotografica

Elaborato n. 12B Relazione Illustrativa

Elaborato n. 13B Schema di Convenzione modificativa

Elaborato n. 14B Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato n. 15B Documento Tecnico Preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.

2. Il progetto di Strumento Urbanistico Esecutivo e le successive varianti sono parte integrante e sostanziale della convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, una copia degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

## ART. 12 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

- **Ai sensi della Legge 19 marzo 1990 n. 155**, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 69 del 23 marzo 1990, previa ammonizione fatta da me Notaio sulle responsabilità civili e penali in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti, il signor Lietta Giovanni anche ai sensi dell'art. 14 della citata Legge, ed ai sensi e per gli effetti di Legge, dichiara di non essere sottoposto a misure di prevenzione ai sensi delle Leggi 10 febbraio 1962 n. 57, 31 maggio 1965 n. 575, 26 luglio 1975 n. 354 e 13 settembre 1982 n. 646, né soggetto ad incapacità ai sensi dell'art. 32 quater del Codice Penale.

Ho omesso la lettura degli allegati per dispensa ricevutane.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto dattiloscritto su carta uso bollo da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e completato di mio pugno che ho letto ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio ad ore