

REPUBBLICA ITALIANA

CITTA' DI VERBANIA

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

Strumento Urbanistico Esecutivo, in seguito PEC, sito in Verbania Intra nell'area compresa tra via XXIV Maggio, corso Cairoli, via Franzosini, via Annibale Rosa, meglio specificato alla Scheda di indirizzo n. 51 delle NA allegate al PRG vigente di Verbania.

Modifiche e integrazioni alla Convenzione originaria del 3 giugno 2009 registrata a Verbania n. 163 S1 Rep. N. 21048 del 22 giugno 2009 come modificata e integrata dalla Convenzione del 28 novembre 2012 registrata a Verbania Rep. N. 21370 del 28/11/2012.

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ..... del mese di .....

In Ornavasso, nel mio studio in Via Guglielmo Marconi n. 3.

Avanti a me dottor **Stefania Scalabrini** notaio residente in Ornavasso, iscritto presso il Collegio Notarile di Verbania, alla presenza dei signori:

- Guglielminpietro Silvia, nata a Premosello Chiovenda l'8 giugno 1975, residente in Vogogna, via Nazionale n. 119;

- Crosa Lenz Elisa, nata a Omegna l'11 gennaio 1975, residente a Ornavasso in via Belvedere n. 4;

testimoni a me noti ed in possesso dei requisiti di legge, come mi confermano, sono comparsi:

- Degiorgi Giorgio, nato a Borgomanero (NO) il 5 luglio 1979, residente in Torino, via Maria Ausiliatrice 32, che qui interviene non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante pro-tempore del:

"**COLLEGIO SAN LUIGI**" Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto con

D.P.R. n. 47 del 12.1.1965, con sede a Verbania, Corso Cairoli 41, Codice fiscale 00429180037, nel seguito del presente atto denominato anche, semplicemente, "Proponente"; autorizzato alla stipula della presente Convenzione in forza dell'autorizzazione del Superiore Religioso di cui prot. E.I. SM /mt ..... del ..... , che si allega (Allegato A).

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"); a quanto infra autorizzato in forza della carica e per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... , esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme con sottoscrizione digitale dell'emittente, con certificazione di conformità fatta da me notaio ai sensi dei DD. LLgs. n. 82/2005 e 110/2010, in data odierna al numero ..... di rep., si allega al presente atto (Allegato B), di cui al Referto di pubblicazione rilasciato dal Segretario comunale, ed inoltre di propria determina, agli atti del Comune.

Compresenti della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, i quali

PREMETTONO:

a) che il COLLEGIO SAN LUIGI, è proprietario di parte, identificata con i mapp. 434-364-442-426-432-439 del Foglio 51, dei terreni indicati nella TAV 02 identificazione proprietà catastali rilievo cessioni, degli Elaborati tecnici di progetto e identificati nel PRG vigente del Comune di Verbania con scheda di indirizzo nr. 51;

b) che le suddette aree risultano classificate nel vigente PRG approvato con D.G.R. nr. 13-2018 del 28.01.2006 e successiva Variante parziale n. 9 come: "Aree di origine produttiva e terziaria soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista (A.R.R.)", normate dall'articolo 21 delle NA e dalla scheda di indirizzo n. 51 del PRG vigente sottoposte a PEC;

c) che in data 3 giugno 2009 veniva stipulata, per i rogiti del Segretario Generale del Comune di Verbania dr. Giulio Gasparini, numero 21.048 di rep., registrata a Verbania il 22 giugno 2009 al n. 163 serie 1, una convenzione urbanistica fra il Comune di Verbania ed il Collegio San Luigi relativa ad un PEC sugli immobili di proprietà di quest'ultimo siti in Verbania, come meglio identificati in atto;

d) che in data 28 novembre 2012 veniva stipulata, per i rogiti del Segretario Generale del Comune di Verbania dott. Corrado Zanetta, numero 21.370 di rep. una variante della convenzione urbanistica sopra citata;

e) che fra gli impegni del Proponente vi era -fra l'altro- l'obbligo di cessione al Comune di Verbania di una serie di aree e manufatti, meglio ivi identificati, obblighi cui si è in precedenza provveduto;

f) che dette convenzioni prevedono di restare in vigore fino all'adempimento di ogni pattuizione prevista e che comunque i termini ivi previsti per l'esecuzione di alcune opere non sono perentori, né il comune ha inviato pre-

	avvisi di messa in mora;	
	g) che il Proponente ha chiesto una parziale modifica relativa al solo UMI1	
	senza modificare gli elementi ambientali, urbanistici e planivolumetrici di	
	massima sulle aree di sua proprietà sopra indicate e contenute nell'UMI1 e	
	che si rende necessario pertanto provvedere alla modifica e integrazione della	
	originaria convenzione urbanistica 3 giugno 2009 come modificata dalla	
	convenzione urbanistica del 28 novembre 2012;	
	h) che l'ing. Mauro Parolini iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provin-	
	cia di Brescia al n° 1698 C.F. PRLMRA58E17D284N con studio in via La-	
	vagnone 11, Lonato del Garda, (BS) ha redatto il progetto di modifica del so-	
	lo UMI1 senza modificarne gli elementi ambientali, urbanistici e planivolu-	
	metrici di massima;	
	i) che sono stati modificati e allegati alla Delibera di Consiglio Comunale	
	n..... del .....i seguenti allegati alle citate Convenzioni e qui al-	
	legati (Allegato C):	
	1) Relazione urbanistica	
	2) Allegati grafici	
	TAV 01 Estratti di PRGC-PEC su PRGC-Foto aerea inserimenti	
	TAV 02 Identificazione proprietà catastali-Rilievo-Cessioni-Verifiche para-	
	metri urbanistici	
	TAV 03 Stato di Fatto_Planimetria demolizioni	
	TAV 04 Progetto_Planimetria e profili -Regole edilizie-Unità Minime di In-	
	tervento	
	TAV 05a Stato di Fatto COLLEGIO San Luigi-Verifiche sull'esistente	
	TAV 05b Stato di Fatto COLLEGIO San Luigi_Prospetti e Sezioni	

	TAV 06a Progetto COLLEGIO San Luigi_Piante	
	TAV 06b Progetto COLLEGIO San Luigi_Verifiche SUL e Volume	
	TAV 06c Progetto COLLEGIO San Luigi_Prospetti e Sezioni	
	TAV 07a Progetto_UMI1 Piante	
	TAV 07b Progetto_UMI1 Piante - Verifiche SUL e Volume	
	TAV 07c Progetto_UMI1 Prospetti e Sezioni	
	TAV 08 Progetto_Nuovo edificio su Via Annibale Rosa - Piante, Prospetti e Sezioni	
	TAV 09 Stato di Fatto_Planimetria sottoservizi	
	TAV 10 Progetto_Planimetria urbanizzazioni e particolari costruttivi	
	TAV 11 Progetto_Planimetria parco pubblico e Particolari costruttivi	
	TAV 12 Progetto_Planimetria aree verdi	
	l) che è intervenuto l'accoglimento del progetto modifica parziale dello Strumento Urbanistico Esecutivo e dello schema di convenzione, i quali venivano messi dal Comune a disposizione degli organi di decentramento amministrativo e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di giorni 15 consecutivi dal .....al .....;	
	m) che durante il periodo di pubblicazione <b>non sono pervenute osservazioni /sono pervenute</b> le seguenti osservazioni.....;	
	n) che il Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione	
	<b>CIO' PREMESSO E CONFERMATO</b>	
	le parti convengono 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) Le premesse formano parte integrante e sostanziale di questo atto ed hanno natura convenzionale.

#### TITOLO I

2) L'attuazione del progetto di Strumento Urbanistico Esecutivo (PEC) del terreno sito nel Comune di Verbania, località Intra, descritto nella tavola n.2 Identificazione proprietà catastali-Rilievo-Cessioni-Verifiche parametri urbanistici degli elaborati di progetto avverrà in conformità delle Norme di Attuazione del PRGC con specifico richiamo alla scheda di indirizzo n. 51 (come risultante a seguito della Variante parziale n. 9) che qui è parte integrante, delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del PEC stesso che ne costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del vigente PRGC.

3) Il Piano Esecutivo ha per oggetto le utilizzazioni urbanistiche ed edilizie del terreno sito nel Comune di Verbania, località Intra, di cui alle tavole di progetto n.1 Estratti di PRGC-PEC su PRGC-Foto aerea inserimenti e n.2 Identificazione proprietà catastali-Rilievo-Cessioni-Verifiche parametri urbanistici, censito al Catasto Terreni al Foglio 51 Mapp. 434-364-442-426-432-439-436 del Foglio 51 di mq. 11.760 di superficie rilevata, sottoposte a PEC, secondo le modalità previste dal vigente PRGC ed agli strumenti urbanistici ricordati nella premessa. Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni come individuate negli elaborati contenuti nell'Allegato C: TAV n.2 Identificazione proprietà catastali-Rilievo-Cessioni-Verifiche parametri urbanistici:

A- Aree per utilizzazione residenziale (SF) mq. 7.855

B- Aree per urbanizzazioni primarie

	comprese nel perimetro del PEC:	
	Verde pubblico attrezzato mq. 1.435	
	Parcheggio pubblico (P1 e P3) mq. 730	
	Allargamento marciapiede (via XXIV Maggio) mq. 710	
	Totale aree per urbanizzazioni primarie comprese nel perimetro del PEC mq.	
	2.875	
	C- Aree per urbanizzazioni primarie esterne al perimetro del PEC:	
	Parcheggio pubblico (P2) mq. 579	
	Sistemazione marciapiede mq. 536	
	Totale aree per urbanizzazioni primarie esterne al perimetro del PEC mq.	
	1115	
	D- Aree per urbanizzazioni secondarie mq. 0	
	Sommano B + C + D mq. 3.990	
	E- Aree cedute non oggetto di urbanizzazioni mq. 1.030	
	Nelle aree di cui alla lettera A di cui alla precedente tabella, è prevista la rea-	
	lizzazione di n.3 nuovi corpi di fabbrica oltre all'ampliamento dell'edificio e-	
	sistente già destinato a collegio, per complessivi 9 .173 mq di Sul comprensi-	
	vi dei due bonus (ciascuno del 10% della Sul realizzabile) previsti dall'art. 37	
	NTA del PRGC vigente con riferimento a interventi di "compensazione eco-	
	logica"; all'interno del perimetro dell'area di intervento vengono infatti predi-	
	sposte e sistemate aree verdi di uso pubblico (area compresa fra il Collegio e	
	corso Cairoli) così come meglio specificato alla Tav n.10 allegata alla presen-	
	te e cessione di aree destinate ad usi pubblici non ricadenti all'interno del pe-	
	rimetro dell'area di intervento per complessivi 3.142 mq, corrispondenti all'a-	
	rea su cui insiste l'Istituto Professionale Franzosini.	

Ai fini della realizzazione dell'intervento relativo all'UMI 1, sulle aree identificate con i mappali 362-364-425 del Foglio 51, il Proponente potrà realizzare 4870,64 mq di SUL presentando a sua discrezione singole istanze edilizie relative a parti degli edifici previsti afferenti a uno o più vani scala; i lavori dovranno essere ultimati entro e non oltre 7 (sette) anni dalla data di sottoscrizione della presente; resta inteso che stante la complessità dell'intervento, il Proponente potrà richiedere proroga motivata, richiamato l'art. 15 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. per un periodo massimo di ulteriori 12 mesi.

Si da atto che il Proponente ha già ceduto al Comune di Verbania le aree patuite in cessione; il Comune di Verbania acconsente senza ulteriori oneri che su dette aree vengano realizzate le opere oggetto della presente Convenzione.

La destinazione d'uso residenziale prevista dal PEC potrà essere modificata conformemente alle destinazioni definite dalle norme del P.R.G. vigente come compatibili relativamente agli "usi residenziali", a condizione che siano reperite le aree a standard richieste, all'interno del sito dell'intervento, o esternamente ad esso in aree giudicate in localizzazione adeguata dalla Giunta Comunale, o in subordine, sostituite con l'equivalente monetizzazione secondo le condizioni espresse dalla Giunta Comunale.

Eventuali modificazioni di destinazioni d'uso non consentite saranno sanzionate ai sensi delle norme vigenti, oltre ad una penale convenzionale a carico del Proponente o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui si è modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali ed al ripristino delle destinazioni d'uso ammesse.

4) Le parti fanno pieno riferimento e rinvio ai seguenti elaborati, già presentati all'Ufficio Tecnico comunale a cura come tali qui allegati (Allegato C):

	-R1 -Relazione tecnica illustrativa	
	-Elaborati grafici citati alla lettera l) delle premesse allegati alla delibera della Giunta Comunale n..... del.....	
	Si considerano inoltre allegate alla presente convenzione anche le Relazioni allegate alla C.U. numero 21.048 di rep. registrata a Verbania il 22 giugno 2009 al n. 163 serie 1:	
	R2 -Documentazione fotografica	
	R3 -Norme Tecniche di Attuazione	
	R4 -Relazione di compatibilità ambientale	
	R5 -Relazione illustrativa e computo metrico del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione	
	5) AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 51 n. 1) L.R.56/1977	
	Si da atto che il Proponente in relazione al disposto dell'art. 45 n. 1 L.R. n. 56/1977 ha ceduto gratuitamente, così come precedentemente previsto all' Art. 1, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 L.R. n. 56/1977, secondo le previsioni di cui alla Tav 02 Identificazione proprietà catastali-Rilievo-Cessioni-Verifiche parametri urbanistici	
	Si precisa che l'area a verde compresa tra il Collegio San Luigi ed il corso Cairoli, identificata con il numero 2 nella Tav. 02 allegata, verrà arborizzata e sistemata a cura e spese del Proponente ai fini dell'ottenimento del bonus previsto dall'art. 37 comma 2 NTA del PRGC vigente per gli interventi di "compensazione ecologica", oltre alla sistemazione dell'area in cessione sistemata a verde, identificata con il n.1 nella Tav.02 citata. In eccedenza rispetto alle cessioni normativamente previste, il Proponente ha altresì ceduto al	

Comune di Verbania la piena ed esclusiva proprietà dell'edificio dell'ex scuola media Salesiana (ora Istituto Professionale Franzosini, di cui al catasto terreni e fabbricati F. 51 mapp. 423), per il titolo giuridico e con le prescrizioni e le modalità indicate all'art. 8. Inoltre, ai fini dell'ottenimento del bonus previsto dall'art. 37 comma 2 NTA del PRGC vigente per la cessione di aree destinate ad usi pubblici non ricadenti all'interno del perimetro dell'area di intervento, il Proponente ha ceduto l'area su cui insiste l'Istituto Professionale Franzosini, pari a 3.142 mq. A tale area è applicato l'indice territoriale teorico di 0,10 mq/mq che, nel limite del 10% della SUL ammissibile, definisce un bonus pari a 314,2 mq di SUL aggiuntiva.

Resta inteso che qualora si intenda usufruire della capacità edificatoria residua, entro il limite del 10% sopra citato, ovvero al fine di concorrere alla capacità edificatoria massima pari a 764 mq di SUL aggiuntiva, il Proponente dovrà reperire altra area esterna all'area di intervento; sarà facoltà della Giunta Comunale verificarne l'idoneità ai fini della sua utilità pubblica; la conseguente cessione avverrà mediante idonea convenzione a firma del Dirigente competente. Infine, in ottemperanza a quanto disposto dalla scheda di indirizzo n. 51, viene mantenuto l'uso pubblico dell'area della Chiesa di S. Maria Ausiliatrice che viene ceduta alla Diocesi di Novara. Il Comune si impegna a costituire un diritto d'uso gratuito a favore della Chiesa di S. Maria Ausiliatrice relativamente alle aree cedute non oggetto di urbanizzazioni, pari a 1.023 mq, facenti parte delle pertinenze già in uso alla stessa, per attività pertinenti alle funzioni svolte dalla Diocesi di Novara.

6) AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI CUI  
ALL'ART. 51n.2) L.R. 56/1977

Trattandosi di un intervento di limitata capacità insediativa il PRGC ha provveduto a reperire in altro luogo le aree per le opere di urbanizzazione secondaria per soddisfare gli standard insediativi anche del presente intervento e pertanto non si dà luogo alla previsione di cessione di aree per le opere di urbanizzazione secondaria. Fatto salvo quanto previsto al precedente art. 2, ove il Proponente si impegna in favore della Diocesi di Novara alla cessione del compendio relativo alla Chiesa di S. Maria Ausiliatrice, oltre all'area identificata con il n. 4 nella Tav. 02 citata, in favore del Comune di Verbania.

#### 7) CESSIONE AREE - RIEPILOGO

Il Proponente, per quanto disposto agli Art. 5) e 6) a seguito di idoneo frazionamento, ha già ceduto al Comune di Verbania le aree di cui ai punti suddetti così ripartite:

per opere di urbanizzazione primaria mq. 2.875

Per opere di urbanizzazione secondaria mq. 0

Superficie complessiva mq. 2.875

Aree cedute non oggetto di urbanizzazioni mq. 1.030

Superficie totale mq. 3.905

Il Comune di Verbania consente al Proponente - a titolo gratuito - l'utilizzo delle aree cedute al fine di realizzare le opere previste all'art. 8.

A seguito della cessione, sulle aree da urbanizzare e su quelle non oggetto di urbanizzazione, verranno realizzate le demolizioni previste alla

TAV 03 Stato di Fatto\_Planimetria demolizioni.

#### 8) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La valutazione del costo di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 L.R. n.56/1977 relative all'intervento oggetto del PEC, secondo le

	indicazioni di massima di cui all'elaborato R5 -Relazione illustrativa e com-	
	puto metrico del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e alle	
	TAV 10 Progetto_Planimetria urbanizzazioni e particolari costruttivi	
	TAV 11 Progetto_Planimetria parco pubblico e Particolari costruttivi	
	TAV 12 Progetto_Planimetria aree verdi	
	sarà effettuata attraverso computo metrico estimativo, redatto dal Proponente	
	sulla base del prezzario regionale vigente al momento della presentazione	
	della domanda di autorizzazione edilizia delle opere di urbanizzazione.	
	Il Comune di Verbania per la piena ed esclusiva proprietà dell'edificio dell'ex	
	scuola media Salesiana, ora Istituto Professionale Franzosini e al piano terra	
	mensa e cucina comunali, di cui al catasto terreni e fabbricati F. 51 mapp.	
	423, così come disposto negli articoli precedenti, verserà in favore del Pro-	
	ponente un corrispettivo pari a Euro 465.000,00. Si conviene per correttezza,	
	che i versamenti dovuti relativamente al contributo di costruzione, fino a	
	concorrenza dell'importo sopra citato, sono già stati versati contestualmente	
	al passaggio di proprietà; l'Amministrazione a tal fine ha istituito apposito	
	capitolo di Bilancio.	
	Il Comune provvederà a sua cura e spese allo smantellamento dell' attuale	
	centrale termica (e della relativa canna fumaria) a servizio dell'Istituto Pro-	
	fessionale Franzosini ed alla loro ricollocazione da concordare con il Propo-	
	ponente o con i suoi aventi causa, e comunque nel rispetto delle distanze dagli	
	edifici esistenti ed in progetto;	
	Il Proponente eseguirà a sua cura e spese, tra i seguenti interventi meglio de-	
	scritti e stimati negli elaborati di cui alle TAV 10 Progetto_Planimetria urba-	
	nizzazioni e particolari costruttivi, TAV 11 Progetto_Planimetria parco pub-	

blico e Particolari costruttivi, TAV 12 Progetto Planimetria aree verdi,

R5 -Relazione illustrativa e computo metrico del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, per la parte di competenza dell'UMI1: 1) realizzazione degli eventuali percorsi ciclabili, integrazione dell'alberatura e dell'illuminazione pubblica e ripristino marciapiede lungo corso Cairoli, nella parte antistante l'UMI1 ed esterni al perimetro del PEC (Euro 91.392,88); 2) realizzazione aree verdi, modifiche alla viabilità pedonale sulla via XXIV Maggio per agevolare l'accesso al corso Cairoli (Euro 57.733,98); 3) realizzazione del parcheggio pubblico funzionale all'edificio scolastico (P2) su corso Cairoli, esterno al perimetro del PEC (Euro 64.679,69); 4) recupero e attrezzaggio del giardino, ad uso pubblico, di fronte al Collegio lungo corso Cairoli, come intervento di "compensazione ecologica" ai fini del bonus perequativo dei diritti edificatori (Euro 142.081,64);

Le distanze minime tra fabbricati e rispetto al confine ed alle strade sono disciplinate dall'art. 5.9 delle NTA del PEC sulla base di quanto prescritto dalle aree di concentrazione delle costruzioni della scheda di indirizzo, come riconfigurate dalla Variante parziale n. 9 alla luce delle indicazioni emerse dalla procedura di VIA, prevalenti sulle indicazioni generali dell'art. 21 NTA del P.R. G. ai sensi dell'art. 21 comma 6 punto 1) NTA del PRGC. In particolare viene prescritta la distanza minima assoluta di 10 ml tra edifici, che presentano o meno pareti finestrate. Si dà atto della avvenuta cessione della piena ed esclusiva proprietà al Comune di Verbania dell'edificio dell'ex scuola media Salesiana ora Istituto Professionale Franzosini e al piano terra mensa e cucina comunali, di cui al catasto terreni e fabbricati F. 51 mapp. 423. Resta inteso che l'Amministrazione Comunale richiederà idoneo conguaglio al Proponente

od ai suoi aventi causa in caso di aggiornamento delle tariffe e tabelle comunali relative agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione. La quantificazione del conguaglio avverrà sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio di ogni singolo permesso di costruire o presentazione di SCIA.

Nel caso il conguaglio ora indicato fosse dovuto, il Proponente od i suoi aventi causa avranno facoltà di chiedere all'Amministrazione di procedere a termini di legge per l'esecuzione delle opere sopra indicate e non ancora eseguite, per l'importo residuale relativo al contributo di costruzione;

L'esecuzione e l'ultimazione delle opere di competenza dell'UMI1 sopra indicate dovranno avvenire:

- i) entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione: 1) realizzazione degli eventuali percorsi ciclabili, integrazione dell'alberatura e dell'illuminazione pubblica e ripristino marciapiede lungo corso Cairoli, nella parte antistante l'UMI1 ed esterni al perimetro del PEC;
- ii) entro 4 (quattro) anni dalla stipula della presente convenzione: 3) realizzazione del parcheggio pubblico funzionale all'edificio scolastico (P2) su corso Cairoli, esterno al perimetro del PEC;
- iii) entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione: 2) realizzazione aree verdi, modifiche alla viabilità pedonale sulla via XXIV Maggio per agevolare l'accesso al corso Cairoli;
- iiii) entro 4 anni dalla stipula della presente convenzione le opere indicate al punto 4) recupero e attrezzaggio del giardino, ad uso pubblico, di fronte al Collegio lungo corso Cairoli, come intervento di "compensazione ecologica" ai fini del bonus perequativo dei diritti edificatori.

Al fine di garantire l'accessibilità e la logistica del/i cantiere/i, è fatta salva la

possibilità dell'utilizzo parziale di tali aree oltre la scadenza sopra riportata; il trasferimento al Comune di dette opere verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dalla ultimazione definitiva delle opere medesime, restando inteso che fino a detto trasferimento. Resta a carico del Proponente o degli aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Il certificato di abitabilità di ogni singola parte degli edifici previsti nel PEC potrà comunque essere rilasciato non appena saranno ultimate le opere di costruzione dei singoli edifici i cui servizi saranno allacciati alle reti già presenti sulle vie contigue al PEC.

Si considerano ultimate le opere in questione, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica e del gas, anche se non collaudate.

#### 9)-ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Ai fini del versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria vale quanto stabilito all'Art. 8

#### 10) CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini del versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria vale quanto stabilito all'Art. 8.

#### 11) VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE E TERMINI DI ESECUZIONE

La presente convenzione resta valida fino all'adempimento di ogni pattuizione prevista.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi alle parti di edificio

costruite ed alle aree di uso pubblico, secondo quanto stabilito all'Art. 8.

## 12) PROGETTI DI OPERE

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico del Proponente indicate all'art.8 della presente convenzione e meglio illustrate dagli elaborati R5 -

Relazione illustrativa e computo metrico del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, TAV 09 Stato di Fatto\_Planimetria sottoservizi

TAV 10 Progetto\_Planimetria urbanizzazioni e particolari costruttivi

TAV 11 Progetto\_Planimetria parco pubblico e Particolari costruttivi

TAV 12 Progetto\_Planimetria aree verdi, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi sei mesi prima dei termini indicati all'art. 5 a mente degli

art. 43-48 della L.R n. 56/1977, a firma di tecnici specializzati per l'esame e

l'approvazione da parte dei preposti organi comunali ai cui dettami il Proponente dovrà sottostare.

## 13) GARANZIE FINANZIARIE

Il Proponente, in relazione al disposto del n.2 dell'art. 45 comma 1 della L.R.

56/1977, dovrà costituire fideiussione pari all'ammontare delle opere di urbanizzazione da eseguire a sua cura e spese di cui al precedente Art. 8 per la

parte di competenza dell'UMI1 e Art. 12, all'atto del ritiro dei Permessi di

Costruire o presentazione della SCIA e proporzionalmente alla quota di SUL

relativa al singolo Permesso di Costruire o SCIA. Tali fideiussioni saranno ridotte o estinte nel loro ammontare entro un mese dalla richiesta scritta del

Proponente, quando questi abbia dimostrato all' Amministrazione Comunale

di avere realizzato tutto o parte delle opere di urbanizzazione previste e di

queste sia stata accertata l'esecuzione a regola d'arte. Per l'ipotesi di inadempimento

alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Proponente au-

torizza il Comune 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 o prelievi che il Comune dovrà fare.

#### 14) ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Le opere di urbanizzazione previste in cessione ed a carico del Proponente, dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dall'Art. 8; in caso contrario il Comune si riserva la possibilità di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di predisposizione e sistemazione delle aree verdi di uso pubblico (area compresa fra il Collegio e corso Cairoli –vedi TAV 11 Progetto\_Planimetria parco pubblico e Particolari costruttivi) in sostituzione del Proponente e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti. in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente e il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso, in ogni caso non inferiore a tre mesi, salvo il diritto di risarcimento del danno.

#### 15) TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE

Tutti i servizi e gli impianti di cui all'art. 8 della presente Convenzione verranno eseguiti secondo l'articolazione prevista nel medesimo Art. 8 e il trasferimento al Comune di dette opere verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dalla ultimazione definitiva delle opere medesime, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del Proponente o degli aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

#### TITOLO SECONDO

Edilizia convenzionata o cessione di quota della plusvalenza

#### 16) FACOLTA' DEL PROPONENTE

Il PEC prevede la possibilità di convenzionamento di una quota minima del 40% della SUL residenziale realizzabile, ai sensi dell'art. 21, comma 6, punto 3) delle NTA del PRGC. Tale quota si applica sulla SUL ammissibile al netto dell'applicazione dei bonus perequativi. Qualora il Proponente intendesse avvalersi di tale facoltà, la definizione del prezzo di cessione e la definizione dei criteri per la cessione degli alloggi saranno oggetto di apposita convenzione, da stipularsi prima del rilascio del Permesso di Costruire. Resta inteso che in caso di presentazione di SCIA edilizia, l'eventuale convenzione dovrà essere sottoscritta prima della presentazione della stessa SCIA.

#### TITOLO TERZO

Trasferimento degli obblighi - Agibilità Spese e rinvio a norme di legge

#### 17) TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il Proponente proceda all'alienazione delle aree oggetto di PEC, potrà 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 tre mesi dall'atto di trasferimento. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il Proponente e i suoi successori o aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

#### 18) RILASCIO AGIBILITA'

Come già indicato all'art. 8, il certificato di abitabilità degli edifici previsti nel PEC potrà comunque essere rilasciato non appena saranno ultimate le opere di costruzione delle singole parti di edifici i cui servizi saranno allacciati alle reti già presenti sulle vie contigue al PEC, secondo quanto previsto

all'Art.8. Si considerano ultimate le opere in questione, ai fini del rilascio del certificato di agibilità, quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica e del gas, anche se non collaudate. Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il Proponente che il Comune non rilascerà il certificato di abitabilità relativo all'ultimo edificio realizzato, se non quando dal Proponente, o chi per esso, si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli Art.8 e 12.

#### 19) SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, saranno a totale carico del Proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge n. 666/1943, oltre all'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

#### 20) RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti locali in vigore e in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n°1150, legge 28 gennaio 1977, n°10, legge 28 febbraio 1985, n°47, legge regionale 5 dicembre 1977, n°56, D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e rispettive successive modifiche e integrazioni.

- 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 rappresentante del Proponente, 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 di quanto allegato per dispensa ricevutane.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto su carta uso

bollo da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, di cui ho dato let-

tura ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio ad

ore.....

PER IL COMUNE DI VERBANIA Arch. Vittorio Brignardello

PER IL COLLEGIO SAN LUIGI Il Legale Rappresentante Giorgio Degiorgi