

COMUNE DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

SITO IN VERBANIA MEGLIO SPECIFICATO ALLA SCHEDA N. 96

DELLE NTA DEL PRGC DI VERBANIA

COMUNE DI VERBANIA

Piano Esecutivo Convenzionato sito in Verbania, in viale G. Azari meglio specificato alla scheda 96 delle NTA del PRGC di Verbania.

L'anno _____, il giorno _____, del mese di _____, nella Sede Comunale, avanti a me dott. _____, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lett. C), del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, senza assistenza di testimoni avendovi le parti contraenti d'accordo e con il mio consenso rinunciato, sono personalmente comparsi:

_____, nato a _____ il _____, in qualità di legale rappresentante di _____ con sede a _____, nel seguito denominata semplicemente Proponente da una parte;

e

_____, nato a _____ il _____, in qualità di _____ del Comune di Verbania, nel seguito indicato semplicemente come Comune.

Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario sono certo, mediante il presente atto dichiaro di confermare, così come confermo, integralmente ed in ogni dettaglio, la convenzione di cui allo schema, facente parte della delibera del Consiglio Comunale n. __, del _____, che costituisce parte integrante del presente atto e qui è allegata sotto la lettera "A"

PREMESSO

1. che in data 22 aprile 2021 i signori Pietro Pinolini e Vittorio Pinolini, in qualità di proprietari degli immobili siti nel Comune di Verbania, località Pallanza, viale Giuseppe Azari identificati al catasto terreni foglio 72, mapp.li 843, 120,

121, 122, 123, 849, 847, 848, 155 hanno rilasciato al Proponente, promissario acquirente dei suddetti terreni, aventi superficie complessiva di 7.141,80 mq, la procura speciale - che si allega - per la sottoscrizione, anche digitale e la presentazione, anche telematica, del progetto denominato “Piano attuativo (PA) n.96, di Viale Azari” relativo ai terreni medesimi;

2. che le suddette aree risultano classificate nel vigente nel Piano Regolatore Generale del Comune di Verbania - approvato con D.G.R. n. 13_2018 del 28 gennaio 2006 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. n. 5 del 2.02.2006, aggiornato all'ultima approvazione di Variante parziale n.34 al PRG, ai sensi art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. di cui alla D.C.C. n.66 del 25 luglio 2019 - come Aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio (A.I.T.) di cui all'art. 22 bis delle NTA, individuato dal Documento di Piano, che comprende apposite “Schede di indirizzo per l’attuazione degli interventi ”, dalla scheda n. 96, nella quale sono dettagliate le prescrizioni e gli indici per le aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo;

3. che la suddetta scheda di indirizzo prevede per l’area 96:

classificazione normativa: A.I.T.

destinazioni d’uso: ex art. 22bis N.A.

parametri di intervento:

quota ST da cedere a uso pubblico. (SP) 30%

quota ST da utilizzare per interventi (SF)

indice di utilizzazione territoriale (UT)

indice di utilizzazione fondiaria (UF) 1,00 mq/mq

indice di riutilizzazione

quota Sul residenziale libera

quota Sul residenziale pubblica

rapporto di copertura massimo (RC) 50%

quota di SF a verde privato

quota di SF permeabile

altezza massima 12 ml

bonus di incremento Sul

distanza tra le costruzioni (D)

distanza della costruzione dal confine (Dc) 5,00 ml

n. piani

distanza tra pareti finestrate secondo il DM 02.04.68 n.1444

distanza della costruzione dal ciglio stradale (Ds) secondo quanto previsto dall’art. “strade e infrastrutture per la circolazione” delle NTA

4. che la suddetta scheda di indirizzo n. 96 prevede altresì che il SUE dovrà prevedere il sistema di riorganizzazione della viabilità che costituisce elemento vincolante per quanto riguarda la definizione delle intersezioni stradali; sono comunque ammessi parcheggi interrati; accessi veicolari per parcheggi e

insediamenti lungo viale Azari e che il SUE dovrà inoltre prevedere i seguenti obblighi: formazione di verde da cedere ad uso pubblico; formazione di percorsi pedonali di collegamento tra viale Giuseppe Azari e Via Crocetta; stabilire le superfici delle diverse destinazioni terziarie ed in particolare quelle eventualmente destinate al commercio al dettaglio; nel caso di previsione di spazi destinati al commercio al dettaglio, la superficie di vendita massima ammissibile sarà comunque conseguente alla dimostrata capacità dell'attuale sistema viario di assorbire il maggior carico di traffico veicolare indotto dall'insediamento; dimostrare l'assolvimento delle quantità delle aree a standard destinate a parcheggio di uso pubblico e a verde in misura corrispondente alle prescrizioni dell'art.21, comma 1, p.to 3) e comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i

5. che detti terreni sono compresi nelle Aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile Limite di zona di rispetto (D.L. 152/99, art 21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art. 5 e 6), (cfr. PRG – Carta dei vincoli PR2);
6. che detti terreni, con riferimento alle Classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica rientrano nella Classe I – porzioni del territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche (cfr. PRG – Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica PG3);
7. che in relazione all'indirizzo di verifica della capacità della rete viaria di assorbire l'eventuale traffico generato dall'insediamento commerciale i data 25.07.2019 è stato protocollato uno “Studio di impatto del traffico generato” cui ha fatto seguito la presa d'atto di cui alla nota dirigenziale in data 26.02.2020;
8. che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato predisposto progetto di SUE conforme alle previsioni del PRGC e degli strumenti urbanistici vigenti a firma di ... e costituito dai seguenti elaborati, come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77:

DOCUMENTI

- D.01a – Relazione tecnico-illustrativa e piano economico preventivo
- D.01b – Scheda quantitativa dati del piano (modello Regionale)
- D.02 – Relazioni specialistiche
- D.02.a - Relazione impatto acustico

- D.02.b - Relazione geologica / idraulica
D.02.c – Studio di impatto del traffico generato
Verbania Second Opinion
D.03a – Computo metrico estimativo urbanizzazioni primarie viabilità (R e ExC-R)
D.03b – Computo metrico estimativo urbanizzazioni primarie parcheggio a standard (UPk)
D.03c – Computo metrico estimativo urbanizzazioni secondarie verde a standard (UPc)
D.04 – Relazione tecnica impianti elettrici
D.05 – Relazione tecnica reti fognarie
D.06 – Relazione opere di paesaggio
D.07 – Norme specifiche di attuazione del piano
D.08 – Bozza di convenzione

ELABORATI GRAFICI

TAVOLE		SCALA
T.01	INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE – INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO	-
T.02a	STATO DI FATTO: RILIEVO GRAFICO	1:500
T.02b	STATO DI FATTO: SEZIONI URBANE	1:500
T.02c	STATO DI FATTO: RILIEVO FOTOGRAFICO	-
T.03a	PROGETTO: PLANIVOLUMETRICO, PLANIMETRIA RIDOTTA ALLA SCALA DEL PRG E SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA RIDOTTA ALLA SCALA DEL PRG/CATASTALE	1:2.000 / 1:500
T.03b	PROGETTO: SCHEMA PLANIMETRICO DI PIANO	1:500
T.03c	PROGETTO: SEZIONI URBANE	1:500
T.04a	PROGETTO: PIANTA PIANO TERRA – PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' E VISITABILITA'	1:200
T.04b	PROGETTO: PIANTA PIANO PRIMO, ACCESSIBILITA' E VISITABILITA'	1:200
T.04c	PROGETTO: SEZIONI E PROSPETTI	1:200
T.04d	PROGETTO: SIMULAZIONI TRIDIMENSIONALI	-
T.05a	PROGETTO VERIFICHE URBANISTICHE: SUPERFICIE TERRITORIALE, SUPERFICIE FONDIARIA, SUPERFICIE URBANIZZAZIONI PRIMARIE, SUPERFICIE URBANIZZAZIONI SECONDARIE	1:500
T.05b	PROGETTO VERIFICHE URBANISTICHE: SUPERFICIE COPERTA, SUPERFICIE UTILE LORDA, SUPERFICIE DI VENDITA	1:500
T.05c	PROGETTO VERIFICHE URBANISTICHE: SUPERFICI FABBISOGNO PARCHEGGI COMMERCIALE, SUPERFICIE PARCHEGGI PERTINENZIALI	1:500
T.06a	PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	1:1.000 /

	VIABILITA' INTERNA ALL'AMBITO (R) VIABILITA' EXTRA-COMPARTO (ExC-R): PLANIMETRIA E SCHEMA DIMENSIONAMENTO ROTATORIA, SEZIONE A-A', DETTAGLI	1:200 / 1:50 / 1:20
T.06b	PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PARCHEGGIO A STANDARD (UPk): PLANIMETRIA, SEZIONE B-B', DETTAGLI	1:1.000 / 1:200 / 1:50 / 1:20
T.06c	PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA VERDE A STANDARD (UPc)	1:200
T.07a	PLANIMETRIA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA PARCHEGGIO A STANDARD (UPk) E VERDE A STANDARD (UPc)	1:500 /1:200
T.07b	PLANIMETRIA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA VIABILITA' (R e ExC-R)	1:500 /1:200
T.08a	PLANIMETRIA ACQUE BIANCHE VIABILITA' (R e ExC-R) E PARCHEGGIO A STANDARD (UPk)	1:200
T.08b	PLANIMETRIA ACQUE NERE VIABILITA' (R e ExC-R) E PARCHEGGIO A STANDARD (UPk)	1:200
T.08c	RETI FOGNARIE: ABACO DEI PARTICOLARI COSTRUTTIVI	-
T.08d	PLANIMETRIA IMPIANTO DI IRRIGAZIONE VERDE A STANDARD (UPc)	1:500 /1:200

9. che con deliberazione lo Strumento Urbanistico Esecutivo è stato adottato e i relativi elaborati e lo schema di convenzione sono stati messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento e sono stati depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, dal ... al
Affinché chiunque potesse prenderne visione;
10. che durante il periodo di pubblicazione non sono/sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse;
11. che il Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.
12. Tutto ciò premesso e considerato, tra il Proponente da un lato e il Comune, dall'altro

si conviene e stipula quanto segue

ART. 1 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

2. L'attuazione del progetto di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) del terreno nel Comune di Verbania compreso tra viale Azari e via Crocetta, descritto nelle tavole degli elaborati di progetto avverrà in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC con specifico richiamo alla scheda di indirizzo n. 96, che è parte integrante della presente Convenzione, delle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del SUE stesso in premessa elencati che ne costituiscono altresì parte integrante.

3. Il SUE ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica e edilizia del terreno sito nel Comune di Verbania, compreso tra viale Azari e via Crocetta, di proprietà del Proponente, censito al Catasto terreni Fg. 72, mapp. 843, 120, 121, 122, 123, 849, 847, 848, 155 avente superficie territoriale (St) rilevata di 7.141,80 mq da sottoporre a SUE, secondo le modalità previste dal vigente PRGC e dagli strumenti urbanistici ricordati nella premessa.

4. Il SUE approvato con la suddetta deliberazione n. ___ prevede la realizzazione di:

- un edificio a destinazione commerciale idoneo all'attivazione di una media struttura di vendita a destinazione alimentare avente superficie di vendita (Sv) non superiore a mq 1.356,00 e relativi parcheggi pertinenziali;
- la contestuale riorganizzazione della viabilità di contorno tramite realizzazione di una doppia rotonda ad anello chiuso, con una rotonda che garantisce un ingresso dedicato all'immobile commerciale;
- la realizzazione di parcheggi pubblici con accesso veicolare diretto dalla nuova rotonda di viale Azari posti sia sotto l'edificio (in pilotis), che sul fronte di via Crocetta al fine di garantire il maggior spazio pubblico lungo viale Azari;
- la formazione di aree a verdi in cessione ad uso pubblico, al fine di garantire una riqualificazione urbana anche dal punto di vista della percorrenza pedonale, sia lungo viale Azari, che in attraversamento verso via Crocetta

Il tutto come meglio indicato individuato nella tavola n. T.03B

5. In particolare, nella tabella che segue, vengono indicati, anche ai fini della verifica del rispetto delle prescrizioni della scheda di indirizzo 96 del PRGC, i dati urbanistici dell'intervento oggetto del presente SUE:

		Scheda indirizzo ambito n. 96	Parametri da rispettare	Proposta
Sup. Territoriale (rilevata)	(St) mq		7 141,80	7 141,80
Sup. a cessione pubblica	(SP) mq	30%	2 142,54	2 518,95
<i>di cui</i>				
Sup. a Standard	(U) mq			2 042,00
Urb primaria Viabilità interna all'ambito	(R) mq			476,95
Sup. Fondiaria	(Sf) mq			4 622,85
Rapporto di copertura	(Rc) %	50%	50,00%	49,81%
Sup. Coperta	(Sc) mq		2 311,43	2 302,65
Sup. Utile Lorda	(Sul) mq	Uf= 1,00 mq/mq	4 622,85	2 040,45
Sup. di Vendita	(Sv) mq			1 356,00
Altezza	(H) m	12,00 ml	12,00	10,45
Sup. Utile Lorda	(Sul) mq			2 040,45
<i>di cui</i>				
Sul del piano terra				117,35
Sul del piano primo				1 923,10
Volume	(V) mc			8 656,59
<i>di cui</i>				
V del piano terra (H 3,30 m)				387,26
V del piano primo (H soletta virtuale 4,30 m)				8 269,33
Legge Tognoli 24 Marzo 1989 nr. 122 (art. 2)			Parametri da rispettare	Proposta
Parcheggi pertinenziali	(Pp) mq	1 mq ogni 10 mc	865,66	955,65

6. Le destinazioni d'uso assentite non possono essere modificate per tutta la durata della presente Convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, possono essere modificate solo previo espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

7. In ogni caso, nell'ipotesi in cui, per qualsiasi motivo, anche successivamente alla scadenza della presente Convenzione, cessi definitivamente qualsiasi attività della media struttura, il Proponente si impegna per sé e per i propri aventi causa, ad attivare un'interlocuzione con l'Amministrazione comunale in ordine alle successive modalità di utilizzazione del patrimonio immobiliare, realizzato in attuazione della presente Convenzione al fine di garantirne la migliore conservazione e valorizzazione.

ART. 2 OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 51, L.R. 56/1977

1. Il Proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 n. 2 L.R. 56/1977, si obbliga, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 L.R. n. 56/1977 nonché di quelle previste dalla scheda di indirizzo n. 96 del PRGC secondo le indicazioni dei progetti definitivi di cui alle Tavole ..., che verranno adeguati in sede di richiesta del Permesso di Costruire o S.C.I.A. alle indicazioni fornite dai competenti organi comunali.

2. Più precisamente, con la presente Convenzione il Proponente si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

2.1 opere di urbanizzazione primaria interne al comparto

U1) rotonda veicolare (indicato con R nelle tavole) di circa 476,95 mq, lungo viale Azari;

U1) parcheggio (indicato con UPk nelle tavole) di circa 1.021,00 mq, lungo via Crocetta, lato ovest;

2.2. opere di urbanizzazione primaria fuori comparto:

U1) completamento della rotonda doppia (indicato come ExC-R nelle tavole) di circa 756,10 mq, lungo viale Azari

2.3 aree a verde:

U2) verde urbano (indicato con UPc nelle tavole) di circa 1.021,00 mq, non recintato e suddiviso in due ambiti, uno più ampio lungo il viale Azari ed uno al confine sud del lotto di attraversamento e collegamento tra viale Azari e via Crocetta, corredato di percorsi di attraversamento ciclopedonali.

3. Sia le aree a verde, sia l'area a parcheggio saranno dotati di adeguato impianto di illuminazione, laddove non preesistente, e dei necessari impianti di raccolta acque, adduzione e irrigazione.

4. Con la stipula della presente Convenzione il Proponente e il Comune si danno reciprocamente atto della congruità, completezza e adeguatezza dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde allegati al SUE e approvati unitamente a questo con la delibera ___ insieme al relativo computo metrico estimativo delle opere il prezziario OO.PP. Regione Piemonte 2020, oltre analisi nuovi prezzi ove non presenti nel Listino, scontato del 15%;

5. Le opere di urbanizzazione primaria e le aree a verde oggetto della presente Convenzione saranno eseguite in conformità ai relativi progetti esecutivi redatti da un progettista abilitato, individuato dallo stesso Proponente e a spese di quest'ultimo.

6. I progetti esecutivi saranno corredati da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dai progetti definitivi allegati al presente SUE nonché dai corrispondenti computi metrici estimativi.

7. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà presentato al Comune per l'approvazione, anche ai fini della verifica di congruità e dell'accettazione della spesa complessiva delle opere a scomputo.

8. La verifica di congruità dovrà essere condotta dal Comune secondo il principio di buona fede contrattuale. In caso di rilievi e/o richieste di variante al progetto che determinino un aumento dei costi dell'intervento dovrà trattarsi di richieste congrue e ragionevoli rispetto alle modalità costruttive tipiche dell'intervento e comunque non potranno comportare un aumento dei costi superiore all' 8% di quanto previsto dal computo metrico estimativo allegato al presente SUE.

9. Le opere di urbanizzazione primaria e le aree a verde di cui al presente articolo verranno eseguite dal Proponente in conformità alle pertinenti disposizioni del d.lgs. n. 50/2016.

10. La direzione lavori sarà affidata e svolta da soggetti liberamente individuati dal Proponente, comunicati al Comune con le modalità di cui al d.p.r. n. 380/2001. Gli oneri della Direzione lavori rimarranno a carico del Proponente.

11. Gli esecutori delle opere dovranno essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo relativo alla loro esecuzione e dovranno essere in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal d.lgs. n. 50/2016 per la realizzazione delle opere pubbliche

12. Il proponente per sé o aventi causa si impegna a garantire l'uso pubblico delle suddette opere non appena le stesse saranno collaudate dai competenti uffici comunali, inteso che resta a suo carico la manutenzione ordinaria e

straordinaria sino alla avvenuta cessione gratuita all'Amministrazione Comunale su semplice richiesta della medesima.

13. Con il presente atto il Proponente si impegna, per sé e per i propri aventi causa, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde cedute al Comune ai sensi del precedente punto per 10 anni, a far data dal collaudo delle stesse.

ART. 3 CESSIONE E ASSERVIMENTI AREE – RIEPILOGO

1. Il proponente, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Verbania - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto e per le aree a verde di cui al precedente punto 2), meglio identificate nella tav. T.03b, così ripartite:

- mq 476,95 per la realizzazione della rotonda interna al comparto

- mq 1.021,00 per la realizzazione di aree a verde ai sensi dell'art. 21 l.r. n.56/1977

- mq 1.021,00 per la realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art.21 l.r. n.56/1977.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che, per effetto delle cessioni di cui al precedente punto 1, pari a complessivi mq 2.518,95 corrispondenti al 35,27% della St dell'ambito, risulta soddisfatto il fabbisogno di aree in cessione previsto dalla scheda di indirizzo n. 96 (pari al 30% della St) del vigente PRGC in relazione al disposto di cui all'art.21 della l.r. n.56/1977.

3. Al fine di garantire il fabbisogno di parcheggi ad uso pubblico per l'insediamento della media struttura di vendita oggetto del presente SUE, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 e successive integrazioni e modificazioni (*"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114"*) e s.m.i., determinato in complessivi 105,60 posti auto, in aggiunta alla cessione di aree a parcheggi di cui al precedente punto 1, con il presente atto il Proponente si impegna ad asservire a uso pubblico perpetuo le aree, meglio identificate in tinta azzurra nella Tav T.03b , aventi superficie di mq 697,40.

4. Le parti si danno reciprocamente atto che per effetto delle cessioni di aree

a parcheggio di cui al precedente punto 1 e dell'asservimento perpetuo all'uso pubblico delle aree di cui al punto 3 risulta soddisfatto il fabbisogno di parcheggi indotto dall'insediamento della media struttura di vendita oggetto del presente SUE previsto dalla deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 e successive integrazioni e modificazioni (*"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114"*) pari a 106 posti auto, di cui 53 reperiti nella superficie a parcheggi pubblici complessivamente prevista dal presente SUE pari a mq 1.718,40 mq. Tali parcheggi ad pubblici ed a uso pubblico saranno nella piena diponibilità ed accesso dell'Amministrazione nelle modalità di gestione che consentano nelle ore di chiusura (notturne e festivi) dell'attività commerciale, di garantire la sicurezza, sia degli spazi pubblici, che di quelli privati adiacenti.

5. Per ogni più precisa identificazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Verbania, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento al tipo di frazionamento n..... del redatto da allegato alla presente convenzione sotto la lettera ... per farne parte integrante e sostanziale.

6. Le parti cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

7. Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € ...

8. I cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito.

9. Le parti cedenti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai

sensi dell'art. 51 della legge 21.11.2000 n.342.

10. Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico del proponente

11. L'asservimento delle aree di cui al precedente punto 3 avverrà con specifico atto pubblico di ricognizione e identificazione catastale da stipularsi entro trenta giorni dal collaudo delle opere sulle stesse previste; **12.** Sino alla data di trasferimento o asservimento il Proponente si impegna a utilizzare gli immobili per le finalità indicate dalla presente Convenzione nonché a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione e alla custodia delle stesse e delle opere di urbanizzazione realizzate sulle aree medesime

ART. 4 ONERI DI URBANIZZAZIONE E VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Alla data della presentazione della presente proposta di SUE, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche di cui alla deliberazione di C.C. n. 34 del 31/01/2020 vigente alla data di presentazione della proposta di SUE sono i seguenti:

Oneri	€/mq	Mq SL	Totale
Oneri di urbanizzazione U1	€. 54,46	2040,45	€. 111.122,91
Oneri di urbanizzazione U2	€. 25,04	2040,25	€. 51.929,45
Totali oneri dovuti			€. 163.052,36

2. Gli oneri di urbanizzazione di cui al precedente punto verranno determinati in via definitiva applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi degli interventi edilizi oggetto del presente SUE in relazione al volume degli edifici previsti.

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dal Proponente come determinati definitivamente ai sensi del precedente punto 2, allo stato pari a Euro 163.052,38 verranno corrisposti dal Proponente al Comune all'atto dell'emanazione del titolo abilitativo per gli interventi edilizi previsti dal presente SUE secondo le tempistiche di legge e fatte salve le eventuali rateizzazioni consentite dalle vigenti normative.

5. Resta inteso tra le parti che gli oneri connessi alla realizzazione di tutte le

opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde previste dalla presente Convenzione, di importo pari a complessivi Euro 351.876,73. (come da Computi metrici estimativi allegati) rimarranno integralmente a carico del Proponente.

ART. 5 CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.
2. Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del Permesso di Costruire o SCIA per ogni autonomo intervento edilizio, e pertanto, ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa, in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della relativa istanza. Pertanto, le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

ART. 6 CONTRIBUTO STRAORDINARIO *UNA TANTUM*

1. A titolo di contributo straordinario *una tantum*, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione il Proponente ha versato al Comune l'importo di Euro 300.000,00

ART.7 IMPEGNI A SOSTEGNO DELL'OCCUPAZIONE

1. Il Proponente si impegna, per le nuove assunzioni derivanti dall'apertura del nuovo esercizio commerciale, a dare priorità a cittadini in cerca di occupazione e residenti in Comune di Verbania in possesso delle qualifiche ritenute necessarie dal Proponente per lo svolgimento della mansione richiesta.

ART. 8 VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE E TERMINI DI ESECUZIONE

1. La presente convenzione ha validità massima di anni 10 dalla stipula.
2. La costruzione delle opere di urbanizzazione e delle aree a verde potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

3. In caso di graduale esecuzione delle opere il proponente presenterà un dettagliato programma dei tempi di attuazione.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi all'intervento privato è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intervento medesimo.
5. Le opere relative alla viabilità e alle rotatorie, interna ed esterna nonché le altre opere di urbanizzazione previste dal presente SUE e le aree a verde dovranno essere ultimate contestualmente all'intervento privato previsto dal SUE, nello stesso termine dovranno essere ultimate le opere di sistemazione delle aree cedute e di quelle asservite all'uso pubblico
6. Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica, del gas e telefonica, anche se non trasferite alla gestione comunale.
7. Il trasferimento al Comune di dette opere verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, le cui modalità saranno concordate con l'ufficio comunale competente in materia di manutenzioni, entro e non oltre sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del Proponente o degli aventi causa, ogni genere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

ART. 9 GARANZIE FINANZIARIE

1. Il Proponente in relazione al disposto del comma 2, dell'articolo 45 della Legge Regionale 56/1977, dovrà costituire fideiussione di importo pari all'importo del costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e a verde afferenti al presente SUE da realizzare, a propria cura e spese, in attuazione della presente Convenzione.
2. Tali fideiussioni saranno ridotte o estinte nel loro ammontare entro 15 giorni 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 ne sia stata accertata l'esecuzione a regola d'arte.
3. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente

convenzione, il Proponente autorizza 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.

ART. 10 ESECUZIONE SOSTITUTIVA

1. Il Comune si riserva la possibilità di affidare ai sensi del D.Lgs. 50/2016, l'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Proponente e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabili dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente e il Comune lo abbia messo in mora con preavviso, in ogni caso, non inferiore a tre mesi, salvo il diritto di risarcimento del danno.

ART. 11 TRASFERIMENTO DELLE OPERE AL COMUNE

1. Tutte le opere di cui all'articolo 2 della presente Convenzione passeranno in proprietà al Comune, a cura e spese del Proponente, a norma di legge e quando sia stata accettata la loro esecuzione a regola d'arte, di cui andrà redatto verbale, in contraddittorio, prima della consegna, ed accettato dall'ufficio comunale competente in materia di manutenzioni, con determina del responsabile del servizio.

2. Sino al momento del trasferimento sarà obbligo del Proponente la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto nei precedenti articoli.

TITOLO SECONDO

Trasferimento degli obblighi – agibilità, spese e rinvio e norme di legge

ART. 12 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. Qualora il Proponente proceda all'alienazione delle aree o delle unità immobiliari oggetto di SUE, 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 vendita effettuata entro tre mesi dall'atto di

trasferimento.

2. 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.

ART. 13 RILASCIO AGIBILITA'

1. Il Proponente, o chi per esso, non potrà depositare scia relative ad agibilità complessiva dell'intervento se non abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative alle opere di urbanizzazione primaria pertinenti.

ART. 14 SPESE

1. Tutte le spese ivi compreso il frazionamento, relative e conseguenti alla presente convenzione, saranno a totale carico del Proponente.

2. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla ex Legge n. 666/1943, oltre all'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

ART. 15 RINVIO A NORME DI LEGGE

1. 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 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