

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI NOVARA

**COMUNE DI MAGGIORA**

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
SP 31 – Via Giacomo Matteotti

## **ALLEGATO A**

### **SCHEMA DI CONVENZIONE**

PROPONENTE: Fornara Maria Teresa  
Mongini Riccardo

PROGETTISTA: Arch. Luca Bertona  
Arch. Marco Emilio Bertona

UBICAZIONE: SP 31 - Via Giacomo Matteotti

DATA: Giugno 2024

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO  
CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AREA RESIDENZIALE SITA NEL COMUNE DI  
MAGGIORA IN ZONA CR 3.8 – ART. 31.5 N.T.A., AREA DI ESPANSIONE  
FOGLIO 8 PARTICELLE n. 439, 564, 896 parte**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
in \_\_\_\_\_ innanzi a me Notaio iscritto al Collegio Notarile di  
\_\_\_\_\_ senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta con il  
mio consenso dai comparenti, aventi requisiti di legge, sono presenti:

- IL COMUNE DI MAGGIORA in questo atto rappresentato dal  
Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
domiciliato in \_\_\_\_\_ nella sua carica di  
\_\_\_\_\_ del suddetto Comune;
- La Sig.ra FORNARA MARIA TERESA, nata a Gozzano (NO) il 04/10/1946,  
C.F.:FRNMTR46R44E120G, residente a Maggiora (NO) in Via \_\_\_\_\_  
che interviene in proprio nella qualità di proprietaria per la quota di 1/2 dei mappali  
439 – 564 – 896 al Foglio 8;
- Il Signor MONGINI RICCARDO, nato a Borgomanero (NO) il 23/11/1970,  
C.F.:MNGRCR70S23B019R, residente a Borgomanero (NO) in Via \_\_\_\_\_
- che interviene in proprio nella qualità di proprietaria per la quota di 1/2 dei mappali  
439 – 564 – 896 al Foglio 8;

*Detti comparenti premettono:*

Che i Sig. FORNARA MARIA TERESA e MONGINI RICCARDO, proponenti la presente  
convenzione per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato, in seguito denominati  
solo "Proponenti", sono proprietari dei beni immobili censiti al C.T. del Comune di  
Maggiora al Foglio n° 8 mappali 439 – 564 – 896 parte, per complessivi mq. 5.677.

Che i summenzionati beni immobili risultano classificati dalla vigente Strumentazione  
Urbanistica in "Zona CR 3.8" area di espansione.

Che per l'utilizzo a scopo edilizio ed urbanistico delle aree di cui trattasi è stato  
predisposto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato a firma dell' Arch. Luca Bertona  
con studio in Borgomanero (NO) e dell'Arch. Marco Emilio Bertona con studio in

Borgomanero (NO), secondo i disposti della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Che il progetto comprende i seguenti elaborati:

- Schema di Convenzione;
- Relazione illustrativa con elenco proprietà catastali, norme tecniche di attuazione, documentazione fotografica;
- Tavola 1: Estratti di mappa C.T. e P.R.G.C. con inserimento della perimetrazione di P.E.C.;
- Tavola 2: Rilievo con piano quotato e urbanizzazioni pubbliche esistenti;
- Tavola 3: Suddivisione dei lotti con indicazione della capacità edificatoria, individuazione aree a servizi, fasce di rispetto per gli interventi edificatori;
- Tavola 4: Opere di urbanizzazione primaria in progetto e allacci;
- Tavola 5: Planimetria con indicazione di massima superficie fabbricati e superficie permeabile;
- Tavola 6: Sezioni trasversali lotti con indicazione di massima volumetria fabbricati e quote di progetto;
- Relazione finanziaria;
- Documentazione attestante il titolo di proprietà;
- Relazione Geologica e Geotecnica
- Relazione Idrogeologica
- Verifica VAS

Elaborati che si allegano sotto le lettere \_\_\_\_\_ alla presente convenzione.

Che il progetto di P.E.C. è stato pubblicato all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi.

Che non sono pervenute osservazioni e proposte nei 15 giorni successivi.

Che i sottoscritti Proponenti dichiarano di essere in grado di assumere per se stessi e per i futuri eventuali aventi causa, tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

*Tutto ciò considerato e premesso si conviene e si stipula quanto segue*

Con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i proponenti.

#### **Art.1**

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

#### **Art.2**

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, sul terreno sito in Comune di Maggiora, descritto negli elaborati progettuali allegati che fanno parte integrante della presente Convenzione, avverrà in conformità della vigente normativa di P.R.G.C., nonché degli elaborati del Piano Esecutivo stesso, i quali elaborati costituiscono precisazione, ma non deroga, alle prescrizioni di normativa urbanistica comunale vigente.

#### **Art.3**

Il progetto di Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree secondo le destinazioni residenziali, altresì indicate nella tabella interventi riportata in relazione allegato B:

#### QUANTIFICAZIONE ABITANTI INSEDIABILI:

$$\mathbf{S.U.L. = S.T. \times 0,20 = Mq. 5.677 \times 0,20 = Mq. 1.135,00}$$

$$\text{Abitanti} = \text{Mq. 1.135,00} / 50 \text{ Mq.} = \text{n}^\circ 22,7 \text{ abitanti arrotondato a } \mathbf{23 \text{ abitanti}}$$

#### QUANTIFICAZIONE AREA A SERVIZI:

$$\mathbf{\text{Area a servizi da N.T.A.} = \text{n}^\circ \text{ abitanti } 23 \times 25,00 \text{ Mq.} = \mathbf{\text{Mq. 575,00}}$$

Di cui:

$$23 \text{ abitanti} \times 15 \text{ Mq.} = \text{Mq. 345,00 non monetizzabili}$$

$$23 \text{ abitanti} \times 10 \text{ Mq.} = \text{Mq. 230,00 monetizzabili}$$

#### **Area a servizi prevista**

$$\text{Mq. 62,50 (parcheggi)} + 318,00 \text{ (verde)} = \text{Mq. 380,50} > \text{Mq. 345,00 non monetizzabili}$$

$$\text{Mq. 575,00} - \text{Mq. 380,50} = \text{Mq. 194,50 da monetizzare}$$

E' prevista la costituzione di n° 5 lotti funzionali aventi i seguenti rapporti dimensionali:

#### LOTTO 1

- Sup. lotto esclusa la viabilità privata mq. 739,00
- Sul. Massima realizzabile mq. 188,00

#### LOTTO 2

- Sup. lotto esclusa la viabilità privata mq. 821,00
- Sul. Massima realizzabile mq. 214,00

#### LOTTO 3

- Sup. lotto esclusa la viabilità privata mq. 842,00
- Sul. Massima realizzabile mq. 220,00
- 

#### LOTTO 4

- Sup. lotto esclusa la viabilità privata mq. 950,00
- Sul. Massima realizzabile mq. 248,00

#### LOTTO 5

- Sup. lotto esclusa la viabilità privata mq. 1.016,00
- Sul. Massima realizzabile mq. 265,00

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

La superficie dei lotto potrà variare fino ad una percentuale massima del 15% (quindici per cento) in più o in meno degli stessi e con la possibilità di accorpate uno o più lotti senza che ciò costituisca variante al P.E.C..

#### **Art.4**

Le aree destinate a pubblici servizi, di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., come individuate in Tav 3 di P.E.C., saranno sistemate a parcheggio e a verde con assoggettamento all'uso pubblico e resteranno di proprietà dei Proponenti il P.E.C. i quali si impegnano alla loro manutenzione ed a consentire la fruizione pubblica, così come normato dall'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., con riserva, da parte

del Comune, di poterne disporre in qualsiasi momento a semplice motivata richiesta. Le aree a standard, così come definite dal presente articolo, sono localizzate nell'ambito della medesima proprietà dei Proponenti.

Le aree destinate a pubblici servizi, di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., residue, pari a mq. 194,50 sono considerate come aree per spazi pubblici non cedute per il soddisfacimento degli standard urbanistici e pertanto monetizzate con riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 12.03.1999, la quale fissa il prezzo di dette aree in €/mq. 40,00

In relazione a quanto sopra si determina che la monetizzazione delle aree di cui trattasi ammonta ad €. 7.780,00.

### **Art.5**

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie a cura dei Proponenti sono:

- a) – strada con relativo marciapiede a raso di collegamento alla Via Giacomo Matteotti – S.P.31 individuata sulle Tavole di P.E.C.;
- b) – Aree di parcheggio individuate sulle Tavole di P.E.C.;
- c) – Aree a verde pubblico individuate sulle Tavole di P.E.C.;
- d) – rete di raccolta e smaltimento delle acque piovane individuate sulle Tavole di P.E.C.;
- e) – realizzazione della rete fognaria, rete Acquedotto, rete Enel, rete Telecom, rete pubblica illuminazione, rete Metano.

Le opere di cui ai punti "a – b - c", saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti.

Dette opere costituiscono scomputo al fine del conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Esse dovranno essere ultimate entro il periodo utile per ottenere la prima abitabilità degli edifici residenziali.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi per dimensioni e per caratteristiche a quanto previsto dagli specifici progetti da sottoporre ad approvazione del Comune.

Le opere di urbanizzazione primaria indicate ai punti "d – e", da eseguirsi lungo la via privata, saranno costruiti a cura e spese dei Proponenti firmatari della presente convenzione, previa approvazione da parte del Comune.

Dette opere non costituiscono scomputo al fine del conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria.

## Art.6

Gli oneri di urbanizzazione primaria per edilizia residenziale, sono fissati dal Comune di Maggiore in €/mc. 2,75

Gli oneri di urbanizzazione secondaria per edilizia residenziale, sono fissati dal Comune di Maggiore in €/mc. 5,17

Considerato pertanto l'intervento nella misura massima di volume per ogni singolo lotto, gli oneri vengono così conteggiati in via preventiva:

### Oneri di Urbanizzazione Primaria

LOTTO 1	mc. 564,00 x €/mc. 2,75 = Euro 1.551,00
LOTTO 2	mc. 642,00 x €/mc. 2,75 = Euro 1.765,50
LOTTO 3	mc. 660,00 x €/mc. 2,75 = Euro 1.815,00
LOTTO 4	mc. 744,00 x €/mc. 2,75 = Euro 2.046,00
LOTTO 5	mc. 795,00 x €/mc. 2,75 = Euro 2.186,25

Totale	<hr/> Euro 9.363,75
--------	---------------------

### Oneri di Urbanizzazione Secondaria

LOTTO 1	mc. 564,00 x €/mc. 5,17 = Euro 2.915,88
LOTTO 2	mc. 642,00 x €/mc. 5,17 = Euro 3.319,14
LOTTO 3	mc. 660,00 x €/mc. 5,17 = Euro 3.412,20
LOTTO 4	mc. 744,00 x €/mc. 5,17 = Euro 3.846,48
LOTTO 5	mc. 795,00 x €/mc. 5,17 = Euro 4.110,15

Totale	<hr/> Euro 17.603,85
--------	----------------------

A parziale esenzione del pagamento dei suddetti oneri, i proponenti si impegnano ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria come definite nell'art. 5 , 1° comma punto "a - b - c" della presente convenzione.

A seguito della realizzazione diretta delle opere sopracitate sarà da versare al comune, la quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria.

#### **Art.7**

I Proponenti, in relazione agli obblighi assunti nella presente convenzione, contestualmente alla stipula della stessa, costituiscono per se e per i suoi aventi diritto, garanzia mediante fidejussione bancaria o assicurativa o altre forme analoghe.

Dette garanzie sono fissate nella somma complessiva di €. 30.000,00 (euro trentamila).

Tale somma corrisponde al 50% del costo per la realizzazione da eseguirsi a cura e spese dei Proponenti, di quanto previsto dagli articoli 5 e 6 della presente convenzione, desunto dalla Relazione Finanziaria "allegato D" del P.E.C..

Resta inteso convenzionalmente che dette garanzie finanziarie potranno essere estinte o parzialmente ridotte allorquando saranno assolti, dai Proponenti, gli obblighi cui le stesse si riferiscono.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui sopra i Proponenti autorizzano il Comune a disporre delle cauzioni stesse nel modo più ampio, previa messa in mora di novanta giorni, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

#### **Art.8**

I Proponenti, si obbligano per se e per gli eventuali futuri aventi causa a versare il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire.

#### **Art.9**

I Proponenti, per se e per gli eventuali futuri aventi causa, si impegnano a richiedere i Permessi di Costruire entro la validità del presente P.E.C. che viene fissato in anni 10 (dieci) dalla stipula della presente convenzione.

#### **Art.10**

Resta stabilito, anche convenzionalmente per quanto riguarda i Proponenti, che il Comune di Maggiore non rilascerà alcuna certificazione di agibilità dei locali, se non quando i Proponenti non abbiano adempiuto agli obblighi inerenti alla Concessione stessa e a quelli previsti dalla presente Convenzione.

#### **Art.11**

Nel caso di alienazione i Proponenti dovranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente Convenzione e dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 30 giorni (trenta giorni) dall'atto di trasferimento stesso.



In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i Proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari a 1/10 del valore dell'immobile trasferito con riferimento al prezzo corrente. In ogni caso contestazione sul valore dell'immobile sarà ritenuta valida la stima eseguita dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Novara.

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

#### **Art.12**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione comprese quelle dovute alla sua trascrizione sui registri della proprietà immobiliare saranno a totale carico dei Proponenti.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28/06/1943 n° 666, oltre all'applicazione di altri successivi benefici o condizioni più favorevoli.

#### **Art.13**

Le parti si danno atto che, decorso il termine di cui al sesto comma dell'art.44 della L.R. 56/77, il Comune di Maggiore notificherà ai Proponenti il periodo di tempo utile per l'accettazione definitiva del progetto del Piano Esecutivo Convenzionato e della relativa Convenzione.

#### **Art.14**

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, si fa riferimento alle Leggi Statali e Regionali ad ai regolamenti in vigore, ed in particolare, alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n° 1150, Legge 28/01/1977 n° 10, Legge Regionale n° 56 del 05/12/1977, Legge n° 47 del 28/02/1985 e loro successive modifiche ed integrazioni.

Letto, confermato e sottoscritto

Le parti

I Proponenti

Il Comune di Maggiore