

CONVENZIONE NOTARILE
PER LA REALIZZAZIONE DI AREE A STANDARD

L'anno **DUEMILAVENTISEI** il giorno Del mese di **MAGGIO** alle ore presso l'ufficio del Dott. Notaio Raimondo Pertusi in Oleggio (NO) viale Mazzini n.36, avanti al Notaio Dott. Raimondo Pertusi, si sono costituiti:

Da una parte il/la Dott./ssa Nato/a a(....) il....., c.f....., Funzionario Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Marano Ticino, c.f./p.iva 00280280033 e dall'altra parte:

la **SOCIETA' M.C.S. IMMOBILIARE Srl** - c.f. **02102400039** p. iva **02102400039**, con sede legale in **Comune di Borgo Ticino (NO) - 28040, via I° Maggio n.4**, qui rappresentata dal Sig. **METE ANTONIO**, nato a **Sambiasse (CZ) il 12.11.1948**, (C.I. n° AV6603966 del 15/02/2015 – RILASCIATA DAL Comune di Borgo Ticino) c.f. **MTE NTN 48S12 H742Y**, in qualità di **AMMINISTRATORE UNICO** di seguito denominato “**proponente**”, residente nel Comune di Borgo Ticino (NO) via Modurè n.45,

PREMESSO:

- Che il **Proponente** è attualmente proprietario nel Comune di Marano Ticino (NO) dei terreni censiti in mappa al NCEU al Foglio **5**, particelle n.**124** e **995** ed era proprietario, al momento della presentazione di proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (in data 23/11/2007 con Prot. 5817) degli attuali terreni censiti in mappa al NCEU al Foglio **5**, particelle n.**973, 980, 984, 985, 986, 987, 994, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020** (ex part. n. **119, 120, 121, 122, 123, 235, 288, 354**) per complessivi mq.**24.120** di superficie, in forza di:
 - atto di compravendita del **24 luglio 2007** rogato dal Notaio **Fabio Auteri in Novara (NO)**, registrato a **Novara il 04/08/2007 – 9771 serie 1T;**
 - atto di compravendita del **27 luglio 2007** rogato dal Notaio **Claudio Bellezza in Novara (NO)**, registrato a **Novara il 31/07/2007 – 9223 serie 1T;**
 - atto di compravendita del **27 luglio 2007** rogato dal Notaio **Fabio Auteri in Novara (NO)**, registrato a **Novara il 07/08/2007 – 10561 serie 1T;**
 - atto di compravendita del **03 agosto 2007** rogato dal Notaio **Fabio Auteri in Novara (NO)**, registrato a **Novara il 06/08/2007 – 9829 serie 1T;**
- Che il “proponente”, in data 23/11/2007 con Prot. 5817 ha presentato, per la realizzazione delle opere previste in progetto, proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma dell'Arch. Luca Cappellari iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara al num. 1274, denominato P.E. 22 ai sensi dell'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e delle norme del P.R.G.I. allora vigenti;
- Che la superficie catastale complessiva dei mappali sopra considerati risulta essere di mq.24.120;

- Che l'area oggetto della presente proposta di Permesso di Costruire Convenzionato riguarda una Superficie Territoriale complessiva di mq.20.674; di cui mq. 980 adibiti a sedime stradale in previsione, mq. 680 per parcheggi pubblici, mq. 1.700 per verde piantumato, completo di panchine per la sosta e cestini, mq.420 di camminamenti (realizzati sull'attuale mappale 995 – Ente Urbano di 42 are 52 c.a.);
- Che per la realizzazione delle opere in previsione è stata stipulata Convenzione Notarile con il Comune di Marano Ticino in data 12/06/2008, identificata con rep.1105 e registrata a Novara il 17/06/2008 rep.256 serie 1;
- Che l'ammontare complessivo delle opere pubbliche da realizzare, previsto in Convenzione, risulta essere pari a €. 264.047,77 (euro duecentosessantasettemilaquarantasette/77);
- Che detta somma è stata garantita, ai sensi di legge, con polizza fideiussoria n. 0690.0534725.26 del 04.06.2008 emessa da Fondiaria -SAI- Agenzia VERBANIA Centro, per un importo in euro pari al costo delle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente dal proponente, secondo quanto stabilito dal Decreto Legislativo 31 luglio 2007 n. 113 e successivi prima, oggi dal D. Lgs. 36/2023;
- Che successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire n.03/2017 del 11/04/2018 prot. Com. 717/2017 del 23/02/2017 per l'esecuzione delle opere destinate a standard comunale;
- Che in data 12 maggio 2021 è stata sottoscritta ulteriore Convenzione con il Comune di Marano Ticino, identificata con rep.6027 e numero di Raccolta 1820, per ultimazione delle opere ancora rimanenti da eseguire, in tale data;
- Che con la Convenzione stipulata in data 12 maggio 2021 le aree destinate a verde pubblico (come individuate nella stessa convenzione, alla lettera "B" – contornate di rosso), venivano lasciate di proprietà privata a uso pubblico (del proponente o degli aventi diritto a seguito dei trasferimenti immobiliari);
- Che è volontà delle parti prevedere che le sopra citate aree vengano a questo punto cedute in proprietà esclusiva al Comune, il quale ne potrà così disporre in modo pieno, completo ed effettivo, ivi inclusa la possibilità di realizzare eventuali manufatti o interventi strutturali (compatibili con le vigenti normative e strumenti urbanistici) senza vincolo alcuno da parte di chicchessia, il tutto ravvisandone un interesse pubblico dettato anche dalla collocazione delle stesse prospicienti viabilità pubblica e inserite in area a forte insediamento e futura espansione (a tacer poi, del fatto che a oggi non esistono nell'area superfici pubbliche utilizzabili e con tali caratteristiche);
- Che ad oggi risultano già eseguite opere pubbliche, per un ammontare di €. 264.047,77 (euro duecentosessantaquattromilazeroquarantasette/77) e nello specifico: scavi e riporti, linee fognatura, linee acquedotto, linee elettriche, linea telefonica, raccolta acque piovane, cordoli e marciapiedi, superfici a prato, seminate e piantumate, arredo urbano ed illuminazione pubblica, segnaletica stradale, come meglio specificato

nell'allegato computo metrico aggiornato;

- Che per le opere di fognatura ed acquedotto risultano già collaudate e cedute al Comune di Marano Ticino, che ha provveduto a formalizzare la presa in carico delle stesse, da parte del Consorzio Acqua Novara VCO;

- Che la Convenzione sottoscritta il 12 maggio 2021 prevedeva una durata utile per terminare le opere pubbliche previste, di mesi 18;

- Che tale termine risulta ad oggi scaduto;

- Che ad oggi, in base al computo metrico ed alla planimetria aggiornata, risultano eseguite tutte le opere previste, e che la fine lavori è stata data il 13/02/2026 e trasmessa tramite S.U.E.;

- Che ad oggi, risultano presentati:

- Collaudo parziale, per le opere di Acquedotto e Fognatura, a firma dell'Ing, Giorgio Cerin dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara n.682;

- Collaudo parziale, delle ulteriori opere in sottosuolo, a firma dell'Arch, Paolo Colombo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara n.216;

- Che ad oggi, risultano presentati: occorre ancora presentare apposito Collaudo Amministrativo, per le opere realizzate in soprasuolo e che l'Amministrazione Comunale ha confermato, come Collaudatore il Tecnico proposto dal Committente: Ing. Francesco Gallo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara;

- Che l'Amministrazione Comunale concede al "Proponente", a condizione che venga sottoscritta nuova Convenzione, la possibilità di proseguire nella conclusione dell'iter burocratico per tutto ciò di cui si prevedeva la realizzazione concernente le opere previste a soddisfacimento dello Standard pubblico, indicate nella Convenzione num. Rep.1105 del 12/06/2008 ed in quella successiva del 12 maggio 2021, identificata con rep.6027 e numero di Raccolta 1820;

- Che i suddetti terreni sono attualmente classificate dalle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, approvato da D.G.R. del 29.11.2019 n. 1-576, in parte in area normativa art. **3.4.4 "Aree residenziali di Completamento"** la quale al punto 10 indicano: *"per l'area contrassegnata con la sigla <PEC 22> sono validi i parametri e le prescrizioni contenute nel PEC approvato, fino a sua attuazione nel periodo di validità; si rileva che la massima volumetria realizzabile è pari a mc. 11.170 e la massima superficie coperta è pari a mq. 3.150, come da PRG allora vigente; ed in parte in art. **3.4.5 "Aree residenziali di Nuovo Impianto"** che prevede l'attuazione della nuova edificazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo;*

- Che le rimanenti attività previste per legge, dovranno essere terminate entro mesi uno dalla sottoscrizione della presente Convenzione e collaudate entro mesi sei dall'ultimazione dei lavori;

- Che la Giunta Comunale, nella seduta del..... con Deliberazione n°..... ha approvato il progetto preliminare, il relativo computo metrico estimativo e la bozza di convenzione relativi alla realizzazione di: **opere di urbanizzazione nel sottosuolo** (fognatura, acquedotto, rete gas, rete elettrica, rete telefonica, raccolta acque piovane) e **soprasuolo** (viabilità e parcheggi, area a verde attrezzato, illuminazione pubblica e segnaletica) **per una superficie complessiva di mq.3.760** da cedere a semplice richiesta al Comune.

- Che sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione presentato si è espresso favorevolmente, il Responsabile del procedimento;

verificato quindi, che la **SOCIETA' MCS IMMOBILIARE SRL** nella qualità di **“PROPONENTE”** ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto;

TUTTO CIO' PREMESSO SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune e fin d'ora impegnativo per quanto riguarda il proponente.

Art. 1

PREMESSE

Le premesse fanno parte del presente atto di impegno.

Art. 2

RICHIAMO ALLA NORMATIVA TECNICA IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA

L'attuazione del progetto di P.D.C. CONVENZIONATO, sui terreni siti nel Comune di Marano Ticino, oggetto della presente Convenzione, descritti negli elaborati elencati in premessa avverrà in conformità alle Norme del P.R.G.C. del Comune di Marano Ticino, alle norme del D.P.R. 380/2001, a norma di ciò previsto nella L.R. 56/77 e alle NTC 2018; nonché alle Norme contenute nella presente Convenzione e da quanto fissato dagli elaborati del PDC che verrà presentato per l'esecuzione delle rimanenti opere non ancora realizzate ad oggi. Il tutto farà parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati presso la Segreteria Comunale e che costituiscono semplice precisazione delle prescrizioni del P.R.G.C..

Art. 3

CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il proponente, in relazione ai disposti dell'art. 28/bis DPR 380/2001, si obbliga per sé e per gli aventi diritto, ad assumersi l'onere della costruzione di tutte le opere di urbanizzazione in previsione, indicate nelle tavole del presente Permesso di Costruire Convenzionato e meglio specificate in apposito Permesso di Costruire da presentarsi per la loro ultimazione, ed in precedenza identificate nel P.E.C. 22 oggetto della Convenzione del

12/06/2008 di rep.1105 e registrata a Novara il 17/06/2008 rep.256 serie 1 ed in parte già realizzate mediate il Permesso di Costruire n.03/2017 del 11/04/2018 prot. Com. 717/2017 del 23/02/2017, rilasciato per l'esecuzione delle stesse.

- È applicato quanto disposto dal Decreto Legislativo 31 luglio 2007, n. 113.
- Per quanto riguarda lo scomputo degli Oneri Primari l'importo è stato stimato al momento della presentazione dei Permessi di Costruire che hanno identificato con precisione i volumi previsti in costruzione;
- L'importo delle opere di urbanizzazione previste è determinato sulla base di computo metrico riferito al progetto di massima delle opere medesime. Nel caso in cui tale onere si stato superiore al contributo concessorio, calcolato in base ai progetti degli immobili previsti, nulla sarà dovuto; in caso contrario la differenza è stata versata dai proponenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
- Di dette opere non è ammessa la realizzazione parziale o per lotti.
- I lavori sono stati eseguiti sotto la vigilanza dei vari Enti competenti al momento dell'esecuzione (a titolo esemplificativo: Comune, Gestore del Servizio Idrico Integrato, ecc.). Il loro termine è stato indicato il 13/02/2026 e dovranno essere collaudati entro mesi sei dalla sottoscrizione della presente Convenzione.
- Prima della possibilità di richiedere l'agibilità di dette opere ed il conseguente svincolo delle polizze fidejussorie stipulate appositamente, a garanzia di detta realizzazione totale, sarà necessario ottenere il collaudo delle opere di urbanizzazione, riservato all'esclusiva competenza di un tecnico all'uopo incaricato dal Comune; resta inteso che l'eventuale onere relativo al collaudo sarà a carico dei proponenti proprietari al momento del collaudo stesso.
 - Il trasferimento al Comune delle opere verrà eseguito, previo collaudo, entro sei mesi dalla loro ultimazione.

Art. 4

CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 28/bis DEL DPR 380/2001 e smi.

- Il proponente in relazione al disposto dell'art. 28/bis del DPR 380/2001 si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente, a semplice richiesta da parte del Comune di Marano Ticino, assumendosi a proprio carico le spese necessarie, senza alcun indennizzo od onere a carico del Comune, le aree necessarie per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione indicate nell'elaborato identificato come "allegato 1", destinate alla realizzazione di: Standard Urbanistici a livello Comunale (strade, parcheggi, verde attrezzato, marciapiedi) per mq.3.760 (tremilasettecentosessanta) circa, insistenti sul mappale 995 foglio 5 (o da quelli derivanti a seguito del frazionamento dello stesso), nonché i manufatti stradali e le reti tecnologiche previste in soprasuolo e sottosuolo, come dettagliatamente indicato nell'apposito progetto e computo metrico estimativo.
- La cessione delle aree suddette avverrà a **semplice richiesta del Comune**. Il deposito del frazionamento dell'area, a totale carico del proponente, che dovrà avvenire contestualmente alla presentazione del documento di fine lavori sul Permesso di Costruire che autorizza l'intervento edilizio; le esatte superfici derivate dal frazionamento verranno definite in seguito al deposito presso il Comune stesso ma pur sempre nel rispetto di

quanto indicato dalle planimetrie allegate. Il trasferimento effettivo, quindi, avverrà dopo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, a collaudo favorevole avvenuto su richiesta del Comune.

-In particolare è volontà delle parti prevedere che le aree a verde vengano (anche in pendenza del collaudo delle infrastrutture di cui sopra) poste a disposizione del Comune, il quale ne potrà così disporre in modo pieno, completo ed effettivo, ivi inclusa la possibilità di realizzare eventuali manufatti o interventi strutturali (compatibili con le vigenti normative e strumenti urbanistici) senza vincolo alcuno da parte di chicchessia, il tutto ravvisandone un interesse pubblico dettato anche dalla collocazione delle stesse prospicienti viabilità pubblica e inserite in area a forte insediamento e futura espansione (a tacer poi, del fatto che a oggi non esistono nell'area superfici pubbliche utilizzabili e con tali caratteristiche);

Art. 5

GARANZIE FINANZIARIE

- Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 28/bis del DPR 380/2001 e smi., garantisce per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, cauzione sostitutiva da fideiussione n. 0690.0534725.26 del 04.06.2008 emessa da Fondiaria -SAI- Agenzia VERBANIA Centro, per un importo di € 264.047,77, pari al costo delle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente dal proponente, secondo quanto stabilito dal Decreto Legislativo 31 luglio 2007 n. 113 e successivi.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 secondo comma del Codice Civile. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

- Sarà data la possibilità, fermo restando la predisposizione ed il deposito di un collaudo parziale delle opere già realizzate, ad esclusiva firma di un Tecnico incarico all'uopo dall'Amministrazione Comunale, di poter diminuire le somme a garanzia, ripresentando opportuna fidejussione assicurativa o bancaria dell'importo pari al costo delle opere rimanenti. Non ancora realizzate.

Art. 6

ULTERIORI OBBLIGHI

È a carico del proponente, durante il periodo dei lavori, fino all'ultimazione sia delle opere a standard pubblico che dei lotti privati, l'eventuale ripristino dovuto a manomissioni causate dal transito e movimentazione dei mezzi necessari al cantiere della Strada vicinale "Crocetta" (che collega la strada provinciale S.P. 18 per Mezzomerico con la Strada dei Boschi), unica viabilità consentita al proponente per l'accesso all'area di cantiere.

Art. 7

ONERI DI URBANIZZAZIONE

- Si applicano le disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001.
- Si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria applicando il valore unitario stabilito con la deliberazione di Giunta Comunale in vigore all'atto del rilascio

di ogni singolo Permesso di Costruire per la realizzazione degli edifici a destinazione residenziale che si vorranno realizzare sui lotti identificati nel presente PdC Convenzionato, in base al volume degli edifici autorizzati.

- L'importo delle opere di urbanizzazione previste è determinato sulla base de computo metrico estimativo allegato e risulta essere pari a €.264.047,77 (euro duecentosessantaquattromilazeroquarantasette/77).
- Se l'importo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria sarà inferiore all'importo delle opere da realizzarsi, nulla sarà dovuto al Comune per detto onere, in caso contrario dovrà essere riconosciuta al Comune la differenza.
- Sarà da corrispondere al Comune l'intera quota spettante per gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria spettanti per l'edificazione dei vari lotti, i quali saranno soggetti e calcolati con appositi Permessi di Costruire in esecuzione del PdC Convenzionato.

Art. 8

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi degli artt. 16 del D.p.r. 380/01 e s.m.i.

Il contributo dovuto sarà calcolato per ogni singolo Permesso di Costruire e pertanto ogni determinazione a riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di permesso di Costruire in esecuzione del PdC. Convenzionato.

Art. 9

TEMPI DI ESECUZIONE

Resta stabilito che il Comune non procederà al rilascio dei certificati di agibilità per le opere previste a standard ed il relativo svincolo delle polizze fidejussorie indicate in precedenza, a norma del D.P.R. 380/01 o testo unico, se non saranno ultimate e collaudate tutte le opere suddette nei termini stabiliti.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini stabiliti dalla presente convenzione porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti pari ad un decimo del valore delle opere da realizzare.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui all'art. 5, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire le opere non costruite in danno del lottizzante e a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato.

- Sarà invece possibile richiedere ed ottenere le agibilità relative agli edifici previsti sui singoli lotti, se debitamente allacciati alle infrastrutture ed urbanizzazioni fin ora realizzate.

Art. 10

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei proponenti, a spese degli stessi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in

mora con preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi, salvo il diritto al risarcimento del danno oltre che l'incameramento della penale convenzionale di cui all'art. 9 precedente.

Art. 11

RILASCIO CERTIFICATI DI AGIBILITA'

- I certificati di agibilità relativi alle aree a standard potranno essere richiesti a condizione che risultino ultimate e/o collaudate le relative opere di urbanizzazione così come previsto dai precedenti articoli 3, 5 e 9.
- Sarà invece possibile richiedere ed ottenere le agibilità relative agli edifici previsti sui singoli lotti, se debitamente allacciati alle infrastrutture ed urbanizzazioni fin ora realizzate, e complete di tutto ciò previsto, ai sensi D.P.R. 380/2001.

Art. 12

DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione vincola il concessionario e tutti i successivi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti in maniera perpetua e continuativa, a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto fino a quanto, a semplice richiesta del Comune di Marano Ticino, entro e non oltre quanto stabilito nell'art.4, l'area stessa (come individuata nella tavola allegata), adibita a standard ad uso pubblico venga dallo stesso ente acquisita in proprietà. Il presente atto vincola il concessionario e tutti i successivi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 10 (dieci) dalla data di stipula, per quanto riguarda la sola realizzazione delle opere.

Art. 13

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Art.14

SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione nonché catastali inerenti il frazionamento per le cessioni ai Comune delle aree convenzionali, saranno a totale carico del Proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla L. 28.06.1943 n.666 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici.

ART, 15

RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che potesse eventualmente competergli in dipendenza del presente atto di impegno, nei registri immobiliari.

ART. 16

RINVIO A NORMA DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alle Leggi 17.08.1942 n. 1150, 28.01.1977 n. 10, L.R. 56/77 e s.m.i., D.P.R. 380/01 e s.m.i. e D.lgs 163/06 e s.m.i..