

L'anno duemiladiciannove _____, addì _____ del mese di _____
(____/____/200____), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,
si sono costituiti:

La proprietaria sig.ra Fabia Patrizia Domenici, nata a Premosello Chiovenda il 12/05/2018 c.f. DMNFPT76E52H037G, residente a Craveggia in via Vittorio Emanuele n.19, proprietaria degli immobili situati nel Comune censuario e amministrativo di Craveggia (provincia del Verbano Cusio Ossola), proprietaria dei mappali individuati ai numeri 35, 38, del foglio n.31 C.T., di 612,5 mq e il committente sig. Alessio Laurenzano nato a Domodossola il 17/07/1977 c.f. LRNLSS77L17D332Q, residente a Craveggia (provincia del Verbano Cusio Ossola), soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del servizio tecnico pro tempore del Comune di Craveggia, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 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, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____ nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

A). che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di possedere la totalità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che il comparto di cui alla convenzione ha una superficie totale di 612,5 mq e nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale è classificato come segue:

all'articolo 3.2.1 identificato come Centro Storico, edificio di valore ambientale lettera C per la parte più storica ed edificio in contrasto lettera E per l'edificio basso, con facoltà procedimentale in forza della quale l'ampliamento volumetrico finalizzato alla nuova edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero; quanto dinanzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d. P.R. 380 del 2001.

C). che il proprietario proponente è disponibile a realizzare opere di urbanizzazione a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione dovuti per le opere da realizzarsi a corredo della proposta di S.U.E., così come previsto dall'art.11 comma 1 della Legge n.10 del 1977. *articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001)*

VISTI

- A) La richiesta per l'approvazione del Piano di Recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. xxxxx del xxxxx e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____, e successive integrazioni;
- B) La deliberazione della Giunta n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva approvato lo Piano di Recupero, nelle forme di legge;
- C) L'attestazione di avvenuti pubblicazione e deposito dello Piano di Recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- D) La deliberazione della Giunta n. ____ in data _____, esecutiva; con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato lo Piano di Recupero;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente è obbligato per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva dello Piano di Recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
 - Tutte le opere di urbanizzazione, così come sotto definite, devono essere ultimate prima del rilascio dell'abitabilità di anche uno solo degli immobili oggetto di intervento edilizio:
3. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici ricadenti nel Piano di Recupero.
4. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutte le opere e le eventuali diverse, non previste al comma 2, e non altrimenti disciplinate devono essere eseguite e ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero.

ART. 4 - ESECUZIONE DI OPERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI

1. Il proponente si rende disponibile ad eseguire direttamente, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, che dovrà pervenire prima del ritiro da parte dei proponenti del P.di R., le opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo e relativo computo metrico da presentarsi al Comune per le prescritte approvazioni entro 10 (dieci) mesi dalla data di richiesta da parte dell'Amministrazione.
2. Il computo metrico estimativo delle opere di cui al precedente punto sarà sottoposto preventivamente alla verifica della congruità dei prezzi da parte del settore Lavori Pubblici dell'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Recupero e dei relativi allegati, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione e sono a carico dei proponenti.

ART. 5 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente, prima del rilascio del P. d. R., presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari a 1/10 della somma indicata al successivo articolo e a 1/10 delle eventuali spese richieste dall'Amministrazione.
4. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
 5. La fideiussione 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.

ART. 6 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Il rilascio del permesso di costruire in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo sono subordinate alla stipula della convenzione.
2. L'efficacia del piano di recupero, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di concessione di cui **all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10**, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio.
3. Per le costruzioni assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 4, gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione determinati, non saranno dovuti qualora già scomputati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai computi metrici estimativi.
4. Per le successive varianti successive al rilascio del Piano di recupero e rilasciati prima del collaudo non ci saranno ulteriori oneri a carico del proponente,

ART. 7 - VARIANTI

1. Le modifiche che a quanto previsto dallo Piano di Recupero, non costituiscono variante al medesimo sono espressamente individuate nelle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo.
2. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma, qualsiasi altra variante, deve essere autorizzata con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Recupero, che tenga conto di quanto già realizzato.

3. Il proponente può richiedere proroga sul completamento del Piano di Recupero per un tempo stabilito non superiore ai tre anni .

ART. 8 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nello Piano di Recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 12 legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio dell'atto di assenso.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

ART. 9 - COLLAUDO

1. Ultimate le eventuali opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.
2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di una parte autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

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

1. La manutenzione e la conservazione delle opere, non ancora cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti sino all'approvazione del collaudo, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 9, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 9, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

ART. 11 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

- Il progetto di Piano di Recupero è composto da:

- | | |
|--|---------------------------|
| • tavole dell'esistente | TAV. 01- TAV. 02- TAV. 03 |
| • tavole di progetto | TAV. 04- TAV. 05- TAV. 06 |
| • tavola con i calcoli | TAV. 07 |
| • tavole di raffronto | TAV. 08- TAV. 09- TAV. 10 |
| • Inquadramento | TAV. 11 |
| • Estratto P.R.G.C. | TAV. 12 |
| • Documentazione fotografica | TAV. 13 |
| • Elenchi catastali delle proprietà | ELABORATO 14 |
| • Schema di Convenzione | ELABORATO 15 |
| • Norme Tecniche di Attuazione | ELABORATO 16 |
| • Documento Tecnico Preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. | ELABORATO 17 |
| • Autocertificazione acustica | ELABORATO 18 |
| • Relazione tecnica di cui all'art. 28 della Legge 9 gennaio 1991 n. 10 | ELABORATO 19 |
| • Relazione tecnico illustrativa | ELABORATO 20 |
| • Fotomodellazione | ELABORATO 21 |
| • Relazione Geologica e sismica | ELABORATO 22 |

2. Il progetto di Piano di Recupero e le successive varianti sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, una copia degli elaborati di cui al comma 1 in formato A4 non a colori, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 12 – SPESE

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

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

il Proponente

per il Comune