



COMUNE DI NOVARA

Permesso di Costruire e Variante n. 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Convenzionato, relativo all'attuazione delle aree produttive e logistiche del quadrante nord ovest della Città di Novara - Ambito T12 (approvato con D.C.C. n° 57 del 14/09/2020) con contestuale Variante SUAP ai sensi dell'art. 17 bis co. 4 L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i



Bozza di Convenzione

RAUM

engineering

RAUM ENGINEERING SRL
via XX settembre 38, 28100 Novara - ITALY
+39.0321.390335
PIVA/CF 02523870034
www.raum-engineering.com

amazon italy

VAILLOG
A SEGRO GROUP COMPANY

Prima stesura:
Dicembre 2021

Revisione 1:
Settembre 2022

Revisione 2:
Gennaio 2023

Stesura finale:

Consegna:

O

CONVENZIONE IN VARIANTE

Tra il Comune Di Novara e Vailog S.r.l. concernente l'attuazione del Piano Particolareggiato avente per oggetto l'insediamento di attività produttive nell'area denominata T12.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____

In _____, nel mio studio

Avanti a me Dr. _____, Notaio residente in _____, iscritto presso il locale Collegio Notarile, sono presenti:

- 1) _____, nato a _____, il _____, domiciliato per la carica presso la casa comunale, non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio Governo del Territorio del:
 - **“Comune di Novara”**, Via Fratelli Rosselli n.1, codice fiscale 00125680033 (in prosieguo il **“Comune”**), in rappresentanza del Comune stesso, per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale in data _____ n. ____, dichiarata immediatamente eseguibile, munito degli occorrenti poteri in forza del provvedimento del Sindaco in data _____ n. prot. _____, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera **“A”**;
- 2) _____, nato a _____, il giorno _____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Delegato della società:
 - **“Vailog S.r.l.”**, con sede in Strada B3 palazzo B3, Assago (MI) fraz. Milanofiori, capitale sociale sottoscritto euro 3.095.000,00 (tremilioninovecentacinquemila/00) interamente versati, iscritta presso il competente Registro delle Imprese con il numero, Partita IVA e codice fiscale 03883480968, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di **“SEGRO Plv”**, munito degli occorrenti poteri in forza della Delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____, debitamente depositata presso il competente Registro delle Imprese ed in esecuzione della Delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____ (Società indicata in prosieguo quale **“Soggetto Attuatore”**).

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, dichiarano e convengono quanto segue

PREMESSO CHE

Il soggetto attuatore è proprietario dei terreni costituenti l'area oggetto del Piano Particolareggiato e così distinti al Nuovo Catasto terreni: Fg. 29 mapp. 50, 60, 61, 65, 66, 67, 72/parte, 84, 87/parte, 111 (ex 97/parte), 105, 106, 107, 108, 109. Il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 51-8996 del 16 giugno 2008, pubblicata sul B.U.R. N° 26 del 26 giugno 2008 e regolarmente vigente;

- 1) con deliberazione n° 82 del 27/12/2018, immediatamente eseguibile e pubblicata sul BUR n° 3 del 17/01/2019 è stata approvata una variante del P.R.G.C., ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 15 e 40 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche e integrazioni, relativo all'area denominata T12;
- 2) che la suddetta area di complessivi mq. 198.880 di superficie territoriale risulta dunque classificata nel P.R.G.C. come area a destinazione produttiva/logistica Ambito tematico T12 attuabile attraverso la formazione di Piano Particolareggiato;

- 3) che il suddetto Piano Particolareggiato è stato approvato contestualmente alla variante urbanistica di cui al precedente punto 2);
- 4) Il Comune di Novara e la soc. Vailog S.r.l., Soggetto Attuatore l'intervento, hanno sottoscritto in data 25 gennaio 2019 la Convenzione Urbanistica di attuazione del citato Piano Particolareggiato Esecutivo; essa è stata stipulata con atto a rogito Notaio Diego Apostolo Coadiutore del Notaio Ciro de Vivo, di Milano - Rep. n. 49.959 Racc. n. 24.916, registrato a Milano il 30 gennaio 2019 al n. 2871 serie 1 T e trascritto a Novara il 30 gennaio 2019 ai nn. 1308/933 e in data 4 aprile 2019 ai nn. 4803/3428;
- 5) con deliberazione n° 57 del 14/09/2020, immediatamente eseguibile e pubblicata sul BUR n 40 del 01/10/2020 è stata approvata una variante parziale ordinaria del P.R.G.C., ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 17 c. 5 e 40 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche e integrazioni, relativo all'area denominata T12;
- 6) che per effetto della suddetta Variante Parziale l'area dell'Ambito tematico T12 è diventata di mq. 209.886,00 di superficie territoriale, mantenendo sempre quale modalità attuativa quella del piano particolareggiato;
- 7) che la Variante n. 1 al Piano Particolareggiato è stata approvata contestualmente alla variante urbanistica parziale di cui al precedente punto n. 6);
- 8) che per effetto dell'Accordo di Programma del 23/02/2022 *“ai sensi dell'Art. 34 D.Lgs 267/2000 per la realizzazione di una Nuova Fermata Ferroviaria al km 4+613 – km 4+362 della Linea Ferroviaria Novara-Biella e la contestuale sistemazione della viabilità di accesso al comparto di riferimento”* con Deliberazione N. 16 del 17/03/2022 è stata ratificata la Variante allo strumento urbanistico comunale vigente, generata dal procedimento di Conferenza di Servizi a norma dell'art. 17 bis co.2 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 9) con deliberazione n° *da definire* del *da definire*, immediatamente eseguibile e pubblicata sul BUR n *da definire* del *da definire* è stata approvata una variante urbanistica semplificata del P.R.G.C., ai sensi e per gli effetti dell' articolo 17bis c. 4 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 8 DPR 160/2010 e s.m.i., relativo all'area denominata T12;
- 10) che per effetto della suddetta Variante Urbanistica semplificata dell'area dell'Ambito tematico T12 è diventata di mq. 231.681,30 di superficie territoriale, mantenendo sempre quale modalità attuativa quella del piano particolareggiato;
- 11) che la Variante n. 2 al Piano Particolareggiato è stata approvata contestualmente alla variante urbanistica semplificata di cui al precedente punto n. 9).

Tutto ciò premesso e considerato, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per il Soggetto Attuatore, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

(Scopo e durata della convenzione)

La presente convenzione disciplina i rapporti tra il Comune e il Soggetto attuatore per l'attuazione del Piano Particolareggiato e della sua Variante n. 2 finalizzato alla realizzazione di parcheggi privati di pertinenza delle attività produttive nell'area denominata T12, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n° 82 del 27/12/2018 e n. 57 del 14/09/2020.

Il termine di durata della presente convenzione è fissato in dieci anni dalla data di efficacia del Piano Particolareggiato originario, ovvero dal 17.01.2019, data della sua pubblicazione sul BURP n. 3/2019 della DCC n. 82 del 27.12.2018.

Qualora, decorso tale termine, il Piano risultasse non attuato totalmente o parzialmente, troverà applicazione il disposto della legge 17 agosto 1942 n°1150, art. 17, così come modificato e integrato dall'art.5, comma 8bis, della legge 12 luglio 2011 n° 106, fatta salva la facoltà da parte del Comune di procedere ai sensi dell'art. 17, comma 1, della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche e integrazioni.

ARTICOLO 2

(Richiami)

Le premesse di cui sopra sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si intendono qui richiamate.

La presente convenzione di Variante fa espresso richiamo agli elaborati del Piano Particolareggiato Vigente e di Variante e in particolare:

- El.A - Relazione-int.rev.3 ago.2020;
- El.B - Relazione geologica, idrogeologica,geotermica- int.rev. 1apr. 2020;
- El.C – Computo Metrico Estimativo (OO.UU.) - gen.2020;
- El.D – NTA-int.rev.2 ago.2020;
- El.E – Elenco Proprietà- int.rev.1apr.2020;
- El.F – Cronoprogramma (OO.UU.) - gen.2020;
- El.H – Computo Metrico Estimativo – Mitigazioni Sud - apr.2020;
- Tav. n.01 - Stralcio di PRG Vigente – scala 1:2.000 - gen.2020;
- Tav. n.02 - Inquadramento Aerofotogrammetrico – scala1:5.000-rev. 1 ago.2020;
- Tav. n.03 – Estratto Catastale – scala 1:2.000 – int.rev. 1/bis mar.2020;
- Tav. n.04 – inquadramento Fotografico – scala 1:2.000 – int.rev. 1/bis mar.2020;
- Tav. n.05 – Rilievo Planimetria stato attuale e d’insieme – scale 1:1.000/1:500 - int.rev. 1/bis mar. 2020;
- Tav. n.06 - Sistema Idrico – scala 1:2.000 – int. rev.1/bis mar.2020;
- Tav. n. 07a -Planimetria in accordo con le OO.UU. attualmente approvate - scala 1:1.000 – int.rev. 2apr.2020;
- Tav.n. 07b - Planimetria con nuove OO.UU. da porre in Variante - scala 1:1.000 - int.rev. 2 ago.2020;
- Tav.n.07c – Planimetria con Variante alle OO.UU.approvate-scala1:1.000-int. Rev. 3 ago .2020;
- Tav. n.08 – Standard Urbanistici – scala 1:2.000 – int. rev. 3 ago.2020;
- Tav. n.09 – Planimetria di Confronto – scala 1:1.000 -int. rev. 2 ago.2020;
- Tav. n.10 – Planimetria su Catastale – scala 1:1.500 – int. rev. 2 ago.2020;
- Tav. n.11 – Superfici standard esproprio – scala 1:2.000 – int. rev. 2 apr. 2020;
- Tav. n.12 - Planivolumetrico - scala 1:1.000 - int. rev. 2 ago.2020;
- Tav. n.13 – Sezioni Generali – scale 1:100/1:500 – int.rev. 2 ago.2020;
- Tav. n.14 – Sezioni Viabilità – scala 1:2.000 – int. rev. 2 ago.2020;
- Tav. n.15 – Piano Terra – Demolizioni e Ricostruzioni – scala 1:500 - gen.2020;
- Tav. n.16 - Piano Primo – Demolizioni e Ricostruzioni – scala 1:500 - gen. 2020;
- Tav. n.17 – Piano Secondo – Demolizioni e Ricostruzioni – scala 1:500 - gen.2020;
- Tav. n.18 – Piano Terzo – Demolizioni e Ricostruzioni – scala 1:500 - gen.2020;
- Tav. n.19 – Prospetti e Sezioni -Demolizioni e Ricostruzioni – scala 1:500 – gen.2020;
- Tav. n.20 – Pianta Piano Terra (building) – scala 1:500 - gen.2020;
- Tav. n.21 – Pianta Piano Primo (building) – scala 1:500 - gen.2020;
- Tav. n.22 – Pianta Piano Secondo (building) – scala 1:500 - gen.2020;
- Tav. n.23 - Pianta Piano Terzo (building) -scala 1:500 - gen.2020;
- Tav. n.24 – Pianta Copertura (building) – scala 1:500 - gen.2020;
- Tav. n.25 – Blocco Uffici Piano Terra (Stralcio A) – scala 1:100 - gen.2020;

- Tav. n.26 – Blocco Uffici Piano Terra (Stralcio B) -scala 1:100 - gen.2020;
- Tav. n.27 - Blocco Uffici Piano Terra (Stralcio C) – scala 1:100 - gen.2020;
- Tav. n.28 – Stralci Piante Blocchi A – B – C - D – E (Piano Terra) – scala 1:100 - gen.2020;
- Tav. n.29 – Stralci Piante Blocchi A – B – C – D – E – F (Piani 1° - 2° - 3°) - scala 1:100 - gen.2020;
- Tav. n.30 – Prospetti e Sezioni (Building) – scala 1:500 - gen.2020;
- Tav. n.31 – Stralci Prospetto Nord e Prospetto Est (Building) – scala 1:100 - gen.2020;
- Tav. n.32 – Stralci Sezioni AA -BB (Building) – scala 1:100 - gen.2020;
- Tav. n.33 – Stralcio Sezione BB (Building) – scala 1:25 - gen.2020;
- Tav. n.34 – Planimetria Sintesi Reti – scala 1:1.500 – int. rev. 3 ago.2020;
- Tav. n.35 – Planimetria segnaletica stradale – scala 1:1.000 - int. rev. 2 ago.2020;
- Tav. n.36 – Rielaborazione di PRG – scala 2.000 – int. rev. 2 ago.2020;
- Tav. n.37 – Simulazioni Tridimensionali (Rendering) – scala/- int. rev. 2 ago.2020.

Restano vigenti, con riferimento al PPE originario, perché non modificati i seguenti elaborati:

Elaborati grafici allegati alla DCC n.82 del 27.12.2018 generante la Convenzione Originaria così composti:

- Tavola 07 - Visuale delle Alpi - scala 1:5000
- Tavola 16 - Planimetria generale dei sistemi di compensazione ambientale con l'incremento delle sup. a sud così come individuate in tav.8 - scala1:3000
- Tavola 17 - Sistemi di mitigazione ambientale - scala 1:2000
- Tavola 18 - Sistemi di mitigazione e compensazione del Piano - scala 1:3000
- Tavola 24 - Sistemazione delle Acque superficiali in progetto - scala 1:2000
- Tavola 26 - Ponte Cavour - scala1:100

Allegati:

- Allegato 2 Relazione Idraulica;
- Allegato 3 Relazione Impatto Acustico;
- Allegato 4 Relazione Impatto Atmosferico;
- Allegato 5 Relazione Forestale;
- Allegato 6 (VAS)
- All. 6a Rapporto Ambientale – RA;
- All. 6b Piano di Monitoraggio Ambientale – PMA;
- All. 6c Sintesi non Tecnica – SNT;
- All. 6f Specifiche tecniche rotatoria e tratto stradale di collegamento al casello Autostradale di Novara Ovest dell'area soggetta a PP.
- Parere motivato di compatibilità ambientale - dic.2018;
- dichiarazione di sintesi di cui all'art. 17 c. 1 lett. b) del D. Lgs.vo 152/2006 e s.m.i. - dic.2018;
- parere di esclusione, con prescrizioni, dalla VAS- prot. n. 66.830 del 18.08.2020 <variante 1 PPE e variante parziale>

Nuovi elaborati riferite alla Variante n. 2:

- Tav. 01 – Inquadramento PRG 5000 - scala 1:5000 - gennaio 2023;
- Tav. 01b – Inquadramento PRG 2000 - scala 1:2000 - gennaio 2023;
- Tav. 02 – Inquadramento Google - scala 1:2000 - gennaio 2023;
- Tav. 03 – Inquadramento Catastale - scala 1:1500 - gennaio 2023;
- Tav. 03b - Descrizione utilizzo aree - scala 1:1000 - gennaio 2023;
- Tav. 04 - Inquadramento fotografico - scala 1:1000 - gennaio 2023;

- Tav. 05 – Rilievo - scala 1:1000 - gennaio 2023;
 - Tav. 06 – Sistema idrico - scala 1:2000 - gennaio 2023;
 - Tav. 07a – Planimetria stato di Fatto Urbanistico - scala 1:1000 - gennaio 2023;
 - Tav. 07b – Planimetria in Variante - scala 1:1000 - gennaio 2023;
 - Tav. 07 c - Planimetria OOUU in Variante - scala 1:1000 - gennaio 2023;
 - Tav. 08 – Standard urbanistici - scala 1:2000 - gennaio 2023;
 - Tav. 09 - Planimetria di confronto - scala 1:1000 - gennaio 2023;
 - Tav. 10 - Planimetria su catastale - scala 1:1500 - gennaio 2023;
 - Tav. 11 - Planimetria aree in cessione - scala 1:1500 - gennaio 2023;
 - Tav. 12 - Planivolumetrico - scala 1:750 - gennaio 2023;
 - Tav. 13 – Sezioni generali - scala 1:200/1:1500 - gennaio 2023;
 - Tav. 13b - Sezioni stradali - scala 1:25 - gennaio 2023;
 - Tav. 14 – Profili altimetrici - scala 1:500/1:150 - gennaio 2023;
 - Tav. 34 – Smaltimento acque - scala 1:1000 - gennaio 2023;
 - Tav. 35 – Viabilità - scala 1:500 - gennaio 2023;
 - Tav. 36 – Rielaborazione PRG 5000 - scala 1:5000 - gennaio 2023;
 - Tav. 36b – Rielaborazione PRG 2000 - scala 1:2000 - gennaio 2023;
 - Tav. 37 – Simulazioni tridimensionali - scala --- - gennaio 2023;
 - Tav. 38 – Planimetria generale dei sistemi di compensazione ambientale (ex Tav. 16 D.C.C. n. 82 del 27/12/2018) - scala 1:3000 - gennaio 2023;
 - Tav. 39 – Sistemi di compensazione e mitigazione ambientale (ex Tav. 17 D.C.C. n. 82 del 27/12/2018) - scala 1:2000 - gennaio 2023;
 - Tav. 40 – Sistemi di mitigazioni e compensazioni del Piano_Abaco (ex Tav. 18 D.C.C. n. 82 del 27/12/2018) - scala 1:2000 - gennaio 2023.
-
- Elab. A – Relazione Generale;
 - Elab. B – Relazione geologica;
 - Elab. C - Computo Metrico OO.UU.;
 - Elab. D - NTA;
 - Elab. E - Elenchi proprietà;
 - Elab. F - Cronoprogramma;
 - Elab. H - Computo metrico mitigazioni;
 - Elab. I - Relazione idraulica (ex All. 2 D.C.C. n. 82 del 27/12/2018);
 - Elab. L – Valutazione previsionale impatto acustico (ex All. 3 D.C.C. n. 82 del 27/12/2018);
 - Elab. M – Verifica assoggettabilità a VAS (ex All. 6 D.C.C. n. 82 del 27/12/2018);
 - Elab. N - Relazione Viabilistica;
 - Elab. O - Bozza di Convenzione.

Tutta la documentazione sopra elencata risulta allegata alle già citate Delibere del Consiglio Comunale n° 82 del 27/12/2018 e N. 57 del 14/09/2020 e N. ____ del _____, e pertanto, con l'espresso consenso delle parti, che dichiarano di conoscerne pienamente il contenuto, non viene allegata alla presente convenzione, in quanto depositata in originale agli atti del Comune.

ARTICOLO 3 **(Utilizzazione urbanistica ed edilizia)**

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia dei terreni siti nel Comune di Novara e censiti al Nuovo Catasto Terreni, come segue:

Fig. 28 mapp. 58;

Fg. 29 mapp. 34, 50, 57, 60, 61, 65, 66, 67, 72/parte, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 87/parte, 92, 93, 94, 111/parte (ex 97/parte), 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109;

Fg. 30 mapp. 9;

per totali 231.681,30 mq. di proprietà di Vailog S.r.l..

Il progetto di utilizzo della sopracitata area prevede la costruzione parcheggi ad uso privato secondo il progetto del Piano Particolareggiato e sua variante n. 2; i parametri urbanistici ed edilizi previsti nelle Norme specifiche di attuazione del medesimo.

Il Piano Particolareggiato prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni e parametri:

Superficie complessiva del Piano Particolareggiato	mq	231.681,30
Superficie fondiaria	mq	170.917,46
Infrastrutture ferroviarie	mq	650,00
Aree da cedere per opere di urbanizzazione primarie Strade	mq	10.443,43
Aree da cedere per opere di urbanizzazione secondarie (standard urbanistici art. 39 L.R. 3/2013)	mq	49.670,41
Verde pubblico	mq	34.752,53
Parcheggi	mq	14.917,88

L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente relative all'area, è destinato alla realizzazione di parcheggi privati a servizio dell'insediamento di attività produttive/logistiche di cui alla Variante 2.

I progetti delle opere e gli accessi all'area, contenuti nelle tavole e portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la convenzione, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e sono ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo del titolo abilitativo edilizio.

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati, rispettando l'ubicazione, la tipologia architettonica, l'omogeneità dei materiali e i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal Piano Particolareggiato in Variante 2, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi 9, 10 e 11.

Il titolo abilitativo edilizio costituisce parte della presente Convenzione di Variante e soggiace alle procedure e norme vigenti al momento del relativo rilascio o formazione.

Il Soggetto Attuatore potrà richiedere al Comune l'approvazione di modifiche e varianti ai progetti urbanistici e di urbanizzazione, che saranno approvate in relazione alle esigenze delle unità produttive da insediare, per una migliore razionalità del Piano Particolareggiato e sua Variante, con l'obiettivo di rendere l'intervento economico e flessibile secondo le specificità di insediamento delle aziende insediabili, senza peraltro compromettere la qualità urbanistica ed edilizia complessivamente presente nel Piano Particolareggiato e sua variante.

Non costituiscono variante al Piano Particolareggiato così come approvato:

- a) la distribuzione dei servizi privati, del verde e dei parcheggi, purché non risultino ridotte le quantità previste e purché vengano rispettate le norme vigenti;
- b) il mutamento della posizione e l'orientamento e forma delle opere, nel rispetto delle distanze minime regolamentari previste dai confini e delle linee di massimo ingombro indicate dal Piano Particolareggiato;
- c) la diversa collocazione dei passaggi privati interni all'area;
- d) modeste e non sostanziali variazioni in sede di tracciamento delle opere;
- e) eventuali modifiche al perimetro delle opere, purché contenute nei limiti di massimo ingombro planimetrico riportati nella planimetria di cui alla tavola n. 08, 09, 10, 11 della variante n. 2 e conseguenti variazioni non sostanziali delle aree a servizi pubblici, purché

nel rispetto delle quantità previste e dell'assetto generale del Piano e di quanto specificato al successivo articolo 6;

- f) le eventuali variazioni ai progetti delle opere di urbanizzazioni apportate in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva.

Nessuna variazione può essere apportata alla dimensione e ubicazione delle aree destinate a spazi e pubblici servizi, se non attraverso specifica variante al Piano Particolareggiato, salvo quanto previsto ai punti precedenti.

Le destinazioni d'uso indicate non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione di variante e, comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune, nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C., e dove le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite determineranno a carico del soggetto attuatore l'applicazione delle sanzioni di legge.

Fermo restando l'obbligo di manutenzione delle aree di pertinenza, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti, il Soggetto Attuatore si impegna alla gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione per verde e parcheggi, indicate con il retino di colore azzurro nell'allegata tavola n. 11 (aree in cessione), per l'intera durata della presente convenzione.

Resta a carico del Soggetto Attuatore anche la manutenzione ordinaria e straordinaria della rotatoria di innesto al casello autostradale Novara Ovest, nonché del tratto stradale compreso fra detta rotatoria in progetto e quella esistente che costituisce attualmente l'immissione al tratto autostradale.

Il tutto è stato regolato da apposito e separato atto fra il Comune e il Soggetto Attuatore, sottoscritto digitalmente in data 10/11/2020 e registrato al n. _____ in data _____.

In caso di area di proprietà del Soggetto Attuatore interna al perimetro del Piano, ancorché aperta all'uso pubblico, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane posta a carico del proprietario.

Il Soggetto attuatore è responsabile nei confronti del Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la gestione delle medesime e delle aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, come precisato nei precedenti commi.

ARTICOLO 4

(Contributo Straordinario di Urbanizzazione)

Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione correlato alla Variante Urbanistica di tipo strutturale, contestuale al Piano Particolareggiato, determinato come da tabella del piano contenuta nell'Elaborato "A" - Relazione Generale ed allegata alla Convenzione Originaria a rogito Notaio Diego Apostolo Coadiutore del Notaio Ciro de Vivo di Milano -Rep. n. 49.959 Racc. n. 24.916, nonché quello correlato alla variante Urbanistica di tipo Parziale, contestuale alla Variante n. 1 e 2 al Piano Particolareggiato, sono stati determinati secondo il Regolamento Comunale per l'applicazione dei contributi di costruzione, approvato con D.C.C. n. 19 del 17.04.2018 e s.m.i., viene versato al Comune, secondo le modalità stabilite al successivo art.5.

ARTICOLO 5

(Corresponsione del Plusvalore)

Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione della Variante strutturale di PRG, contestuale all'approvazione del Piano Particolareggiato, corrispondente ad €1.637.490,71 é stato interamente corrisposto dal Soggetto Attuatore in sede di stipula della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Diego Apostolo Coadiutore del Notaio Ciro de Vivo di Milano - Rep. n. 49.959 Racc. n. 24.916, attraverso l'ordine a BNL S.p.A., incassato ed accertato dal Comune.

Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione della Variante n. 1 al PPE con contestuale Variante Parziale n. 19 di PRG, contestuale all'approvazione del Piano Particolareggiato, corrispondente ad € 148.830,67 è stato interamente corrisposto dal Soggetto Attuatore in sede di stipula della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Diego Apostolo Coadiutore del Notaio Ciro de Vivo di Milano -Rep. n. 59.134 Racc. n. 28.689, attraverso l'ordine a BNL S.p.A., incassato ed accertato dal Comune.

Il corrispettivo del medesimo contributo derivante dalla variante urbanistica semplificata n. 2 al Piano Particolareggiato, è stato determinato come da Elaborato – Relazione di calcolo del CSU corrisponde ad € da definire (euro) - esso:

viene versato al Comune, sempre dal soggetto Attuatore all'atto della stipula della presente variante, mediante ordinativo in data odierna a BNL.

ARTICOLO 6

(Cessione gratuita di aree per urbanizzazione primaria e secondaria)

Il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, punto 1) della L.R.56/77, fermo restando quanto di seguito specificato, cede gratuitamente al Comune, secondo le indicazioni della Tavola n. 11 del PPE Variante n. 2 allegata alla presente convenzione e prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, le aree oggetto di cessione al Comune di Novara.

La variante n. 2 al PPE con contestuale variante SUAP comporta una traslazione verso sud del confine del Piano Particolareggiato e, conseguentemente, dell'area destinata a standard urbanistici.

Questo implica inoltre la necessità di restituire alla proprietà privata, attraverso una permuta, una parte di area già ceduta all'uso pubblico, a compensazione della nuova area individuata più a sud per effetto della suddetta traslazione. Le aree oggetto di permuta sono di pari estensione, ossia di mq. 6.169,05 di cui:

- area in trasformazione da pubblica a privata (foglio 29 mappale 77parte) 6.169,05 mq;

- area in trasformazione da privata a pubblica (foglio 29, mappale 87/p): 6.169,05 mq.

L'area oggetto di cessione (fg. 29, map.li 87/p e 106) è di 2.352,59 mq.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al Piano, successivamente allo scambio di aree sono complessivamente così ripartite:

1)	Strada carrabile pubblica e marciapiedi	mq.	10.443,43
2)	Strade pubbliche di collegamento esterne	mq.	4.320,00
3)	Verde pubblico	mq.	34.752,53
4)	Parcheggi	mq.	14.917,88

Si precisa che la cessione potrà ovviamente riguardare le sole aree di proprietà del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree da cedere al Comune. I medesimi saranno ceduti franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantiti da evizioni e molestie nel possesso.

Il Soggetto Attuatore dichiara altresì che sulle aree da cedere non esistono fabbricati o altri manufatti, in ottemperanza alla legge 28 febbraio 1985 n° 47, sue integrazioni e modifiche, ed inoltre dichiara e garantisce:

- che i terreni, oggetto del presente atto, hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Novara in data _____ che in copia certificata conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "**B**";
- che dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti perciò che concerne le aree in oggetto;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata e che comunque non sono stati realizzati interventi abusivi;
- che sulle aree da cedere gratuitamente in proprietà al Comune i cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare, esonerando il conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito;
- che sulle stesse aree non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale, impegnandosi sin da ora ad effettuare relativi interventi con oneri a carico del Soggetto Attuatore del Comparto interessato, qualora detti interventi si rendessero necessari prima della cessione.

Ferme restando le quantità complessive delle aree a servizio, le superfici sopra indicate potranno subire modeste e non sostanziali variazioni in sede di tracciamento delle opere, senza costituire per questo necessità di modifica del Piano Particolareggiato e sua Variante 2 e della presente Convenzione di variante, così come pure non comporteranno la necessità di modifica del Piano Particolareggiato e sua Variante 2 e della presente convenzione di Variante eventuali variazioni ai progetti delle opere di urbanizzazione apportate in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva, ferme restando le eventuali approvazioni che si dovessero rendere necessarie ai sensi della normativa vigente.

Tutte le spese inerenti al trasferimento della proprietà delle aree, ivi comprese quelle relative alla stipula del rogito notarile ed alla redazione del tipo di frazionamento catastale, sono a pieno ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 7

(Fasi attuative)

- 1) Oltre alle opere di urbanizzazione primaria sopra specificate, sono previsti interventi finalizzati alla qualificazione e compensazione ambientale.

In particolare: _____

Gli interventi sopra richiamati sono specificati nelle tavole allegate.

La compensazione ambientale derivante da _____ della Variante n. 2 al PPE é oggetto di apposita progettazione definitiva/esecutiva che il soggetto attuatore dovrà predisporre entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione della variante medesima.

In sede di progettazione definitiva e/o esecutiva potranno essere apportate varianti ai progetti, secondo quanto disposto all'art. 3 e specificato all'art. 8, settimo comma.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata contestualmente all'intervento edilizio in modo da assicurare la presenza dei servizi a sostegno delle opere realizzate e delle aree di uso pubblico.

L'ottenimento e/o la dichiarazione di agibilità degli edifici è subordinato/a alla ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'inizio dei lavori dovrà essere dato entro un anno dalla data del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Nel caso in cui vi siano prescrizioni da parte degli Enti competenti sui progetti delle suddette opere, con particolare riferimento alla rete fognaria, o comunque nel caso di circostanze sopravvenute che comportino la necessità di apportare modifiche alle opere stesse o ai loro tracciati, che interessino aree ricadenti in comparti diversi da quello oggetto di attuazione, l'assolvimento delle prescrizioni e/o la realizzazione delle modifiche sarà a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì alla gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di compensazione. Il tutto sarà regolato da apposito e separato atto fra il Comune e il Soggetto Attuatore, che potrà avere durata diversa a quella della presente convenzione.

ARTICOLO 8

(Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri)

Il Soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 1, comma 2, lettera e) del D. Lgs. n°50/2016 e s.m.i., assume l'obbligo di eseguire, nel rispetto del medesimo D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato Variante n. 2, così come individuate e descritte nella relazione tecnica illustrativa di PPE in Variante e rappresentate nelle seguenti Tavole grafiche:

- Tav. n. 07b - Planimetria in Variante - scala 1:1.000;
- Tav. n. 07c - Planimetria OO.UU. in Variante - scala 1:1.000;
- Tav. n. 11 - Planimetria aree in cessione - scala 1:1.500;
- Tav. n. 34 - Smaltimento acque - scala 1:1.000;
- Tav. n. 35 - Planimetria Viabilità - scala 1:500;
- Tav. n. 38 - Planimetria generale dei sistemi di compensazione ambientale - scala 1:3000;
- Tav. n. 39 - Sistemi di mitigazione e compensazione ambientale - scala 1:2000;
- Tav. n. 40 - Sistemi di mitigazione e compensazione ambientale_abaco - scala 1:3000.

Le opere oggetto di Cessione al Comune, il cui importo complessivo di progetto ammonta a € 467.585,95 (IVA esclusa), e € 13.553,12 (IVA esclusa) per le opere di mitigazione a sud, risultano più dettagliatamente specificate e quantificate nella relazione del progetto e nei computi metrici estimativi:

- del Piano Particolareggiato, per quanto attiene: le compensazioni esterne, le eventuali compensazioni ex officio regionale e le opere mitigative ;
- del Piano Particolareggiato in Variante n. 2 per quanto attiene: le opere interne e le integrazioni dell'area mitigativa entro le aree in cessione;

essi computi sono stati redatti sulla base del prezziario della Regione Piemonte, fatti salvi gli aggiornamenti annuali previsti.

Sia in caso di ricorso a procedure di gara, sia nel caso in cui il ricorso a procedura di gara non dovesse risultare necessario in base alle disposizioni normative in materia ed in particolare rispetto ai disposti dell'art. 16, comma 2 bis del DPR 380/2001 e s.m.i., l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, da scomputare dalle rispettive quote degli oneri di urbanizzazione tabellari in vigore al momento del rilascio dei permessi di costruire, verrà determinato applicando, a quello risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo, una riduzione forfetaria pari al 20% (venti per cento).

Nel caso in cui l'effettivo importo di aggiudicazione delle opere da scomputare risultasse inferiore alle somme derivanti dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione tabellari in vigore al momento del rilascio dei permessi di costruire, la differenza sarà versata al momento del ritiro dei permessi medesimi.

Nel caso in cui, per contro, il costo delle opere da scomputare risultasse superiore alle somme derivanti dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione tabellari in vigore al momento del

rilascio dei permessi di costruire, tale eccedenza di spesa resterà comunque a carico del Soggetto attuatore.

In sede di progettazione definitiva e/o esecutiva, sono ammesse varianti ai progetti delle opere di urbanizzazioni per assicurare la piena funzionalità delle stesse, fermo restando le approvazioni che si dovessero rendere necessarie ai sensi della normativa vigente.

Il Comune potrà imporre in fase attuativa, oltre a quanto già disposto, quelle modificazioni che si rendessero necessarie ed opportune per la migliore esecuzione delle opere, secondo i criteri di omogeneità con altre urbanizzazioni comunali anche se ciò comportasse oneri aggiuntivi a quelli previsti, entro il limite del 5% (cinque per cento) dell'importo di ogni singola categoria di opere.

Tali varianti concorreranno a determinare il costo complessivo delle opere da scomputare, Resta inteso che, nel caso di differenze in favore del Soggetto Attuatore, il Comune non effettuerà alcun rimborso.

Il Soggetto Attuatore si obbliga dunque, all'atto del rilascio del permesso di costruire, a versare l'eventuale somma residua, fino alla concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato con riferimento agli importi unitari vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire stessi, oltre al contributo commisurato alla quota di tutela ecologica e ambientale di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e al Regolamento Comunale per l'applicazione dei contributi di costruzione, approvato con DCC n. 19 del 17.04.2018 e s.m.i., con le modalità e le tempistiche previste nei criteri per l'applicazione del contributo di costruzione, approvati dal Consiglio Comunale e secondo quanto previsto dal successivo articolo 16 della presente convenzione.

Tale contributo sarà corrisposto secondo l'usuale rateizzazione e con le modalità operate nel Comune di Novara e precisamente mediante versamento di quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del ritiro del Permesso di Costruire e, comunque, prima della presentazione di polizza fideiussoria.

L'eventuale ulteriore differenza residua a pareggio degli oneri tabellari determinati al momento del rilascio dei permessi di costruire, rispetto all'importo finale delle opere risultante dagli atti di collaudo, verrà corrisposta entro trenta giorni dalla richiesta da parte del Comune. Resta dunque inteso che le opere fognarie relative alle acque nere saranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione e di cessione in favore del Comune solamente nel caso in cui le stesse possano essere allacciate alla fognatura pubblica, alla luce delle soluzioni tecniche da concordare con il gestore della rete.

ARTICOLO 9

(Opere di urbanizzazione esterne al perimetro del piano particolareggiato)

Posto che le opere di urbanizzazione esterne alle aree di proprietà Vailog S.r.l. sono già state realizzate

Il Comune s'impegna fin d'ora al rilascio delle necessarie autorizzazioni all'attraversamento delle strade e degli spazi comunali per la realizzazione degli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti (acquedotto, gas metano, energia elettrica, fognatura, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni specifiche in materia.

ARTICOLO 10

(Progettazione e affidamento delle opere di urbanizzazione)

Il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto del citato art. 1, comma 2, lettera e) del D. Lgs. n° 50/2016 e s.m.i., si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad assumersi ogni onere di progettazione, costruzione e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione sopra descritte, riferite ai rispettivi Comparti oggetto di attuazione con le modalità, la tempistica e le garanzie definite nei successivi articoli, scomputando dagli oneri di urbanizzazione primaria

dovuti in relazione ai titoli abilitativi edilizi l'importo delle opere di urbanizzazione come determinato nei precedenti articoli.

I progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione dovranno comprendere il computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi con applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi della Regione Piemonte vigenti al momento della relativa presentazione.

Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

I progetti definitivi e/o esecutivi delle opere di urbanizzazione saranno redatti a cura e spese del Soggetto Attuatore, in conformità al Codice degli appalti e alla vigente normativa in materia, e secondo le specifiche tecniche di legge e quelle impartite dagli Uffici Tecnici del Comune e dalle Società erogatrici dei servizi istituzionalmente preposti.

I progetti saranno trasmessi al Comune affinché quest'ultimo possa formulare eventuali osservazioni e suggerimenti.

Sarà cura del Comune, dietro presentazione dei progetti, chiedere agli Enti sovracomunali gli eventuali pareri previsti dalla legge, nonché provvedere all'approvazione dei progetti.

Le opere dovranno essere progettate ed eseguite a norma delle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e nel rigoroso rispetto del D.Lgs.81/2008 (Codice Sicurezza).

Fermo restando quanto meglio precisato al sopra esteso art. 7, i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere approvati dagli organi competenti del Comune prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo a edifici privati.

I progetti esecutivi saranno, per contro, presentati contestualmente al rilascio e/o formazione dei singoli titoli abilitativi relativi agli edifici privati.

L'affidamento e la conduzione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore dovranno avvenire secondo le disposizioni contenute nel D. Lgs. n° 50/2016 e s.m.i. in vigore al momento dell'affidamento stesso, ove applicabili.

In particolare, le imprese esecutrici devono essere in possesso dei requisiti generali e speciali previsti dal D.lgs. 50/2016 e s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione D.P.R. 207/2010 e s.m.i., per le parti ancora in vigore, per la realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione di variante.

Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità correlata alla corretta esecuzione delle opere.

Il Comune di Novara pertanto resta estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere.

ARTICOLO 11

(Realizzazione delle opere di urbanizzazione – Collaudi – Agibilità)

Il termine di inizio lavori non può essere superiore a n. 1 (uno) anno dalla data del rilascio e/o formazione del titolo abilitativo edilizio.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, la delimitazione del lotto di intervento, delle costruzioni e quanto altro attiene al Piano Particolareggiato in Variante n. 2, riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

Il Soggetto Attuatore dovrà realizzare le opere di urbanizzazione a perfetta regola d'arte e in conformità al progetto approvato.

In particolare, l'impianto di illuminazione pubblica dovrà essere uniformato a criteri di risparmio energetico, ovvero dovrà essere realizzato mediante installazione di lampade a risparmio energetico.

L'esecuzione di lavori in variante ai progetti delle opere di urbanizzazione è subordinata alla preventiva approvazione da parte del Comune dei progetti stessi, che dovranno essere predisposti a cura e spese del Soggetto Attuatore

Il trasferimento al Comune di Novara del possesso delle aree e delle descritte opere di urbanizzazione avverrà, previo collaudo delle opere stesse con esito favorevole, entro 2 (due) mesi dalla loro ultimazione definitiva.

Gli uffici tecnici comunali eserciteranno la vigilanza sull'esecuzione delle opere le quali, come meglio precisato al successivo art. 19, saranno prese in consegna dal Comune previa redazione di certificato di regolare esecuzione e/o collaudo redatto a cura e spese del concessionario da parte di un Tecnico incaricato dal Comune.

Il Comune provvederà a nominare il Collaudatore entro 10 (dieci) giorni dalla comunicazione di avvenuta approvazione dell'ultimo Stato di Avanzamento Lavori dell'intervento oggetto di collaudo.

Il disciplinare d'incarico prevederà la facoltà dell'Amministrazione di procedere alla revoca dell'incarico, qualora lo stesso non venga espletato entro i termini previsti di 2 (due) mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, prevedendo specifiche clausole di risarcimento del danno in caso di inadempienza.

I lavori relativi ad impianti e servizi di competenza di terzi concessionari o gestori di infrastrutture pubbliche o titolari di diritti speciali o esclusivi per legge (rete idrica per acqua potabile, rete gas-metano, rete di distribuzione energia elettrica, fornitura energia elettrica per impianto di pubblica illuminazione,) sono eseguiti e diretti dai soggetti competenti in via esclusiva con spese ed onere a completo carico del Soggetto Attuatore.

Nel periodo intercorrente tra l'ultimazione delle opere ed il collaudo ogni onere di gestione e manutenzione delle opere stesse compete al concessionario.

A lavori totalmente ultimati il Soggetto Attuatore dovrà presentare al Comune, in allegato alla denuncia di ultimazione, la contabilità dei lavori eseguiti, redatta dal direttore dei lavori in conformità alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento relativo alle opere pubbliche, con esclusione della revisione dei prezzi.

Il Comune potrà richiedere la realizzazione di ulteriori opere a scomputo totale o parziale degli oneri ancora dovuti, nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo 8; in tal caso il Soggetto Attuatore dovrà presentare un progetto integrativo al Comune entro giorni 30 dalla data della sua eventuale richiesta.

Il Soggetto Attuatore dovrà, inoltre, presentare al Comune tutti i certificati di conformità degli impianti pubblici realizzati.

Resta stabilito che l'agibilità delle opere, sarà formata a norma delle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

È ammessa la certificazione di agibilità parziale, secondo quanto previsto dall'art. 24, comma 4bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come integrato dall'art. 30, comma 1, lettera g), della legge 9 agosto 2013 n.98.

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione, come meglio precisato al precedente art. 7, devono essere compiuti contestualmente a quelli di realizzazione degli edifici ed essere terminati secondo le tempistiche stabilite al successivo art.12.

In particolare si intende che l'agibilità sarà formata qualora relativamente al permesso di costruire siano state ultimate le opere di urbanizzazione primaria di competenza, con la sola eccezione del manto bituminoso stradale e del verde.

Qualora venissero riscontrate, nel corso dell'esecuzione delle opere, delle difformità rispetto ai progetti approvati il Comune potrà diffidare il Soggetto Attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, fissando a tal fine un congruo termine, scaduto inutilmente il quale le opere verranno regolarizzate direttamente dal Comune a spese dell'inadempiente, mediante l'escussione, per la quota corrispondente, della relativa polizza fideiussoria di cui al successivo art. 17: "Garanzie Finanziarie".

Entro 2 (due) mesi dalla data di deposito della documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori, l'Ufficio Tecnico Comunale o un tecnico all'uopo incaricato dal

Comune, provvederà ad eseguire il collaudo delle opere, con spese a carico del Soggetto Attuatore.

A seguito del collaudo favorevole, le opere stesse (e le relative aree, ove queste non siano già in precedenza state cedute dal Soggetto Attuatore) saranno trasferite gratuitamente al Comune ed a seguito di attestazione scritta dal Comune medesimo, potrà dunque essere proporzionalmente svincolata o ridotta la fideiussione di cui al successivo art.17.

In particolare, in relazione alle opere d'importo superiore alla soglia di cui all'art. 28, comma1, lettera c), del D. Lgs., n. 50/2016 e s.m.i., il collaudatore dovrà essere individuato fra i soggetti inseriti negli elenchi predisposti dal Comune di Novara.

Il collaudatore dovrà essere in possesso, alla data dell'incarico, dei requisiti generali previsti dall'art.80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.e dei requisiti specifici per l'intervento da realizzare previsti dall'art. 216 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i.

Il professionista incaricato del collaudo non dovrà:

- aver svolto nessuna funzione nelle attività autorizzative, di controllo, di progettazione, di direzione, di vigilanza e di esecuzione dei lavori sottoposti a collaudo;
- aver avuto nell'ultimo triennio rapporti di lavoro o di consulenza con il Soggetto Attuatore e l'impresa/e che realizza i lavori.

Il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere, a proprie cure e spese, ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari alle opere o ad eliminare le imperfezioni secondo le risultanze del collaudo, entro i termini fissati dal Comune.

In caso di inadempienza del Soggetto Attuatore, scaduti tali termini, il Comune provvede d'ufficio a spese del Soggetto Attuatore stesso.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la soluzione della controversia avverrà secondo quanto indicato al successivo art.24 "Controversie".

ARTICOLO 12

(Tempi di realizzazione degli interventi. Sanzioni)

L'ultimazione di tutti gli interventi dovrà avvenire entro il termine di validità del Piano Particolareggiato e cioè 10 (dieci) anni dalla data della sua efficacia, così come stabilito al 2^o capoverso dell'art. 1. Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune di Novara nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del Piano Particolareggiato e sua variante n. 2.

Il Comune di Novara, a seguito di richiesta da parte del Soggetto Attuatore, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà del Soggetto Attuatore. In ogni caso non dovrà essere superato il termine di cui al primo comma.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà parimenti avvenire entro il termine massimo di anni 10(dieci) dalla data dell'efficacia del Piano Particolareggiato e sua Variante n. 2 e comunque entro e non oltre mesi 6 (sei) dall'ultimazione delle opere

Se i lavori inerenti alla realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione riferiti al singolo permesso di costruire non saranno iniziati entro i termini stabiliti, il titolo abilitativo edilizio sarà considerato decaduto.

Essi potranno essere rinnovati qualora non siano in contrasto con eventuali nuove prescrizioni edilizie o urbanistiche.

Tutte le istanze di permesso di costruire devono essere presentate nel periodo di validità del Piano Particolareggiato e sua Variante n. 2.

Come dinanzi già precisato, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi alle opere realizzate ed alle aree di uso pubblico.

Il ritardo nell'esecuzione di dette opere di urbanizzazione, che non dipenda da cause di forza maggiore o da un legittimo impedimento, porterà ad una penale convenzionale a carico del Soggetto Attuatore inadempiente pari al 1 (uno) per mille per ogni giorno di ritardo fino alla concorrenza di 1/10 del valore delle opere oggetto di ritardo.

Il Comune di Novara 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. 17, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del Soggetto Attuatore o degli aventi diritto e da loro totale carico, con azione di regresso delle spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale.

ARTICOLO 13

(Compiti del Comune ed oneri a suo carico)

Fermo restando l'obbligo di prestare al Soggetto Attuatore la massima collaborazione per l'attuazione di quanto previsto nella presente convenzione, restano a carico del Comune i seguenti obblighi:

- attivare tutte le incombenze ed approvare gli atti di sua competenza nel lasso di tempo strettamente necessario;
- consentire al Soggetto Attuatore l'utilizzazione temporanea, sino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, delle aree cedute al Comune, al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione cui le stesse aree sono destinate e ai fini dell'impianto del relativo cantiere, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo(TOSAP,ecc.);
- consentire, senza corresponsione di oneri, l'occupazione temporanea da parte del Soggetto Attuatore delle aree cedute al Comune nella misura strettamente necessaria all'impianto del cantiere inerente ai fabbricati da realizzare e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori;
- attivare, in subordine all'acquisizione da parte del Soggetto Attuatore delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, le procedure previste dal D.P.R.327/2003 in materia di espropri per pubblica utilità.

ARTICOLO 14

(Oneri diversi a carico del Soggetto Attuatore)

Le spese relative alla redazione dei progetti, alla loro verifica e validazione, alla direzione dei lavori e dal collaudo delle opere, saranno a pieno ed esclusivo carico del Soggetto attuatore.

Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore tutti gli adempimenti, relativi alla progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione, previsti dal Codice dei Contratti, dal suo regolamento di attuazione e dalle restanti norme in materia di opere pubbliche ove applicabile.

A tal fine, il Soggetto Attuatore nomina il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), che provvede, tra l'altro a:

- a) richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
- b) richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione;
- c) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;

d) ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (L.n. 136/2010 e s.m.i.).

Il RUP provvede altresì a comunicare al Responsabile del Procedimento designato dal Comune ai sensi del successivo art.22:

- a) tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
- b) il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);
- c) l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria,cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);
- d) i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

Il Soggetto Attuatore ha il divieto di affidare incarichi, a qualsiasi titolo correlati al Piano Particolareggiato e sua Variante n. 2 oggetto della presente convenzione di Variante e agli interventi dallo stesso previsti a soggetti che negli ultimi tre anni siano stati dipendenti del Comune di Novara.

ARTICOLO 15

(Monitoraggio degli impatti sull'ambiente)

Sono a carico del Soggetto Attuatore i costi necessari per la realizzazione e la gestione del monitoraggio sugli impatti ambientali provocati dall'attuazione del piano approvato, secondo quanto risulta dal documento finale di VAS, ovvero la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati. Le attività e i relativi costi sono definiti nel predetto documento finale di VAS. Fanno parte del monitoraggio anche le opere di compensazione aggiuntive e quant'altro prescritto in sede di approvazione della Variante n. 2 al PPE e contestuale variante parziale di PRG.

Il Servizio Governo del Territorio e/o il Servizio Ambiente assume/ono invece la responsabilità e il coordinamento dell'attuazione del piano di monitoraggio VAS.

Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto a garantire la praticabilità del piano di monitoraggio così come definito, fornendo le attività di campo, e/o indagini strumentali e le eventuali attività di consulenza ritenute necessarie dal responsabile dell'attuazione del monitoraggio.

Al fine di assicurare una attuazione corretta e trasparente del Piano VAS, l'individuazione dei soggetti a cui affidare l'incarico delle attività suddette, avverrà su precisa indicazione del Servizio Governo del Territorio e/o Servizio Ambiente, al quale dovrà essere fatto riferimento durante tutto il processo di raccolta e formazione dei dati di indagine.

Gli esiti delle attività saranno consegnati al responsabile del piano VAS per le valutazioni di competenza.

ARTICOLO 16

(Contributo ex art. 19 del D.P.R. n°380/2001)

Il Soggetto attuatore, in relazione al disposto del primo comma punto n° 2 dell'art. 45, L.R. 56/77 e dal D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e successive modifiche e integrazioni, articoli 16, 17, 19, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare il contributo rapportato all'incidenza delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, determinato secondo le disposizioni vigenti all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire.

ARTICOLO 17

(Garanzie finanziarie)

In relazione al disposto del 1° comma, punto n° 2 dell'art. 45 della legge regionale 56/77, il Soggetto Attuatore ha costituito cauzione mediante fideiussione bancaria o assicurativa, dell'importo corrispondente all'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato Originario da eseguire direttamente, maggiorato del 20% (venti per cento), pari a € 561.103,14 (euro cinquecentosessantunomilacentotré/14), oltre ad € 16.263,74 (euro sedicimiladuecentosessantré/74) per opere di compensazione esterna oltre ad eventuali opere ex officio della Regione Piemonte.

A seguito dell'approvazione della Variante n. 2 al piano particolareggiato, l'ammontare complessivo dell'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente si é incrementato per la computazione di maggiori opere interne e di mitigazione, come risultante dai Computi Metrici Estimativi prodotti.

Per tale motivo il Soggetto Attuatore ha costituito mediante cauzione fideiussoria bancaria o assicurativa, una, o più, cauzione/i, maggiorata del 20% (ventipercento) pari a € _____ (euro), oltre ad € _____ (euro per le opere di mitigazione, pari a € _____ (euro), e per le opere di compensazione, per i restanti € _____ (euro).

Il soggetto Attuatore con la stipula della presente Convenzione di Variante garantisce la piena operatività delle fideiussioni bancarie o assicurative precedentemente prestate.

Tali nuove fideiussioni prevedono espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività delle garanzie medesime entro quindici giorni, a prima richiesta scritta da parte del Comune.

Il fideiussore è dunque tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 C.C. e s.m.i. con esclusione altresì del beneficio di escussione di cui all'art. 1944 C.C. e s.m.i.

Le fideiussioni di cui sopra, fino alla corrispondenza dell'80%, verranno ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento dei lavori, visti dal D.L., tenuto conto del valore delle opere ancora da eseguire, mediante trasmissione alla Tesoreria Comunale e agli uffici competenti della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo o la certificazione di regolare esecuzione da parte del Settore LL.PP.

Tali atti di approvazione del certificato di regolare esecuzione conterranno specifica e puntuale indicazione delle somme riducibili o svincolabili.

Resta inteso che il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) giorni dalla presa in carico definitiva delle singole opere da parte del Comune.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Novara 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 qualunque responsabilità, a qualunque titolo per i pagamenti o i prelievi che il Comune di Novara dovrà fare.

Le fideiussioni di cui trattasi si allegano in copia fotostatica al presente atto sotto la lettera da definire

ARTICOLO 18

(Esecuzione sostitutiva)

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore inadempiente e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore – in ogni caso – a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al

risarcimento dei danni, oltreché l'incameramento della penale convenzionale di cui al precedente art. 12.

Il rimborso delle spese sostenute dal Comune, anche superiori a quelle indicate nella relazione finanziaria, dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla semplice richiesta dello stesso, dopodiché il Comune avrà il diritto di rivalersi sulla garanzia fidejussoria prestata dal Soggetto Attuatore inadempiente senza alcuna formalità particolare se non la semplice richiesta di corresponsione dell'importo relativo, non inferiore, comunque, a quello tabellare della relazione finanziaria e fino alla concorrenza degli importi di cui al precedente art. 17.

ARTICOLO 19

(Trasferimento degli impianti al Comune)

Le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, realizzate dal Soggetto Attuatore, passeranno gratuitamente di proprietà del Comune soltanto quando, in sede di collaudo o a seguito di certificato di regolare esecuzione, sarà stata accertata la loro rispettiva realizzazione ed esecuzione a regola d'arte.

Il trasferimento di proprietà delle opere avverrà automaticamente per accessione, ovvero, ove le aree sulle quali insistono le opere non siano già in precedenza state cedute da parte del Soggetto Attuatore, per atto espresso contestualmente alla cessione delle aree.

ARTICOLO 20

(Trasferimento degli obblighi)

Qualora proceda ad alienazione dell'area, il Soggetto Attuatore potrà decidere se trasferire o meno agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente Convenzione; il Soggetto Attuatore dovrà dar notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato, entro 30 (trenta) giorni dall'atto.

Nel caso in cui gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione non vengano trasferiti a gli acquirenti dei singoli lotti, unico responsabile verso il Comune per l'adempimento degli obblighi e oneri non trasferiti agli acquirenti degli immobili sarà il Soggetto Attuatore alienante.

In caso, invece, di trasferimento parziale degli obblighi e oneri sopra riferiti, il Soggetto Attuatore e i loro successori o aventi causa, resta solidamente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili, anche in seguito all'alienazione dell'area.

La sostituzione o lo svincolo parziale o totale delle garanzie prestate dal Soggetto Attuatore alienante sarà autorizzata previo accertamento dell'avvenuto trasferimento in tutto o in parte dei predetti obblighi, fermo restando il diritto del Comune a mantenere in tutto o in parte le garanzie prestate in rapporto agli obblighi non trasferiti.

I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, dovranno osservare le norme dettate dal presente disciplinare nell'esecuzione di dette opere ed impianti.

ARTICOLO 21

(Modifiche della Convenzione)

Ogni integrazione o modificazione della presente convenzione di Variante 2 al Piano Particolareggiato non è valida se non assunta dalle parti secondo l'iter e le forme previste dalla legge, con le stesse procedure di approvazione seguite dalle parti per la presente convenzione e pertanto non è valida se non assunta per iscritto e approvata dagli organi competenti del Comune.

ARTICOLO 22

(Vigilanza)

Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione e, più in generale, sull'adempimento degli obblighi in capo al Soggetto attuatore derivanti dalle Leggi, dalle norme locali e dalla presente convenzione.

In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela atti illegittimamente posti in essere, *ex* articolo 21-*nonies*, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-*quinqies* della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione.

Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della legge n°241 del 1990 s.m.il Responsabile Unico del Procedimento.

ARTICOLO 23

(Trascrizione della convenzione)

La convenzione di Variante n. 2 e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono registrate e trascritte nel competente Registro immobiliare a cura e spese del Soggetto Attuatore il quale invoca ogni beneficio di legge applicabile, ivi compreso il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n° 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal concessionario contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

ARTICOLO 24

(Controversie)

Per qualunque controversia o divergenza che potesse insorgere fra le parti in merito alla presente convenzione di Variante n. 2, sarà esclusivamente competente il Foro di Novara.

ARTICOLO 25

(Rinuncia ipoteca legale)

Il Soggetto attuatore, nella persona di cui in premessa, dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione nei Registri Immobiliari.

ARTICOLO 26

(Rinvio a norma di legge)

Per quanto non contenuto nella presente convenzione di Variante 2, si fa riferimento alle Leggi statali e Regionali ed ai Regolamenti vigenti in materia, e in particolare alle Leggi 17 agosto 1942 n°1150, nonché alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n°56 e s.m.i. ed al D.P.R. n°380/2001 e al Codice sugli Appalti e s.m e i.

ARTICOLO 27

(Disposizioni finali)

Le parti convengono che nell'attuazione della presente convenzione di Variante n. 2 agiranno secondo principi di leale collaborazione e potranno stipulare appositi accordi procedurali, diretti, in particolare, a disciplinare tempi e modalità per l'espletamento dei rispettivi obblighi e adempimenti; il Comune di Novara s'impegna fin d'ora a garantire i tempi dei procedimenti di propria competenza, nel rispetto dei propri regolamenti.

Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Novara, affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. Le spese relative, accessorie e conseguenti al presente atto, sono a carico del Soggetto attuatore.

I comparenti dispensano espressamente me notaio dalla lettura di quanto allegato al presente atto.

Di questo atto, in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno su _____ facciate di _____ fogli, ho dato lettura ai comparenti, i quali da me richiesto lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore _____.

F.to _____

F.to _____

F.to Notaio _____