CITTA' DI NOVARA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A42a

Soggetto attuatore ZC1: S.I.L. S.p.a.
Proprietà ZC1: Montipò Traiding s.r.l.
Ferrari Antonio - Ferrari Luciano
Diocesi di Novara

Soggetto attuatore/Proprietà ZC2: Nova Coop. Società Cooperativa

Soggetto attuatore/Proprietà ZC3: Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità di Novara

Progetto Ambiti ZC1 - ZC3

DOMUS ing&arch s.r.l.

Seriate (Bg), via Pastrengo n°1/C - tel. 035/30.39.04 - fax. 035/06.62.363
e-mail: info@domusingearch.com - web: www.studiodomus.net
Iscritta al casellario delle società di Ingegneria e professionisti - AVCP

Progetto Ambiti ZC2

STUDIO GRANMA ARCHITETTI ASSOCIATI

Torino (To) via Maria Vittoria n°35 - tel. 011/81.28.754 - cell. 348/85.65.017
e-mail: marco.bosio@studiogranma.it - web: www.studiogranma.it

Studio del traffico

TRM GROUP

Monza (Mb), via Giuseppe Ferrari n°39
tel. 039/39.00.237 - fax. 039/ 23.14.017
e-mail: ufficio.tecnico@trmgroup.org - web: www.trmgroup.org

Acustica

d-recta urban management

San Fior (Tv), via Ferrovia n°28
tel. 0438-17.10.037
e-mail: info@d-recta.it - web: www.d-recta.it

Geologica - Invarianza Idraulica

tecno geologia

Desenzano del Garda (Bs), via Olivetti n°94/E
cell. 348.88.56.130 - fax. 030.91.19.618
e-mail: info@tecngeologia.it - PEC: tecnogeologia@pec.it

Progetto mitigazioni ambientali e agronomico

Progetto elettrico

Progetto impianti meccanici

REVISIONE	OGGETTO DELL' AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGNATORE	CONTROLLO
00	prima emissione	28.03.2022	CRo	CP - SC

PIANO PARTICOLAREGGIATO CON CONTESTUALE VARIANTE AL PRG

COMMESSA N°	059	2021
STATO AVANZAMENTO	PD	REV 00

ID FILE
059_21_PPE_A42_00_Cartiglio_00_PD

SCALA

SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO

CNV

I PROGETTISTI SI RISERVANO LA PROPRIETA' INTELLETUALE DEL PRESENTE ELABORATO AI SENSI DELLA LEGGE 22/4/1941 N° 633

allegato "CNV"

COMUNE DI NOVARA

Provincia di Novara

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
IN VARIANTE PARZIALE AL PRG
Sub-Ambito A42a
Corso Vercelli (SP11R) – via del Castello

OGGETTO: **Schema di Convenzione**

Rev. 1 [29.06.2022 <Comune di Novara - S12 - SdT>]

PROPRIETARI

- **S.I.L. S.p.A.**
- **MONTIPO' TRADING S.R.L.**
- **FERRARI ANTONIO – FERRARI LUCIANO**
- **DIOCESI DI NOVARA**
- **AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITA` DI NOVARA**
- **NOVA COOP SOCIETÀ COOPERATIVA**

ATTUATORI

- **S.I.L. S.p.A.**
- **AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITA` DI NOVARA**
- **NOVA COOP SOCIETÀ COOPERATIVA**

BOZZA DI CONVENZIONE

tra il **Comune di Novara** e _____ concernente l'attuazione dello Strumento Urbanistico PPE riguardante l'Ambito Urbanistico denominato "A42a" nel vigente P.R.G.C. del Comune di Novara.

L'anno _____ il giorno _____ del mese di_____, in Novara avanti me (1) dottor_____, Segretario Generale del Comune di Novara, abilitato a rogare in forza della D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 167 - art. 97 comma 4 lett. c), [*oppure*] Notaio in_____, iscritto al Collegio di_____, giusta deliberazione del Presidente del Consiglio Notarile in data _____, senza l'assistenza di testimoni, per avervi i comparenti, che hanno i requisiti di legge, rinunziato d'accordo tra loro e con il mio consenso sono presenti:

- il _____, nat_ a_____, il_____/____/_____, ivi domiciliato per la carica, non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio _____ del Comune di Novara, in rappresentanza del Comune stesso, codice fiscale_____(denominato**)**, per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale in data___/___/_____ n._____, dichiarata immediatamente eseguibile, che in copia conforme all'originale allego al presente atto sotto la lettera "_____", omessane la lettura per dispensa avutane, in prosieguo "**Comune**".

- _____, nat_ ad _____, il giorno _____, nella sua qualità di _____ e legale rappresentante (munito degli opportuni poteri ai fini della stipula del presente atto) della società **S.I.L. S.p.A.** con sede legale in Trescore Balneario (BG), via G. Marconi n. 10, capitale sociale Euro _____, iscritta presso il Registro delle Imprese di _____ al n. _____, Codice Fiscale/Partita IVA 03141330161;
  proprietaria dei terreni distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Novara al Foglio n. 104, mappali nn. 32, 33, 36, 35, 29, 1, 30 e al Foglio 69 mappali 93, 75, 125, 126, 99, 76, 77
  costituenti l'area oggetto dell'Ambito A42a sub-comparto ZC1, in prosieguo "**Soggetto Attuatore ZC1"**
- _____, nat_ ad _____, il giorno _____, nella sua qualità di _____ e legale rappresentante (munito degli opportuni poteri ai fini della stipula del presente atto) della società **Nova Coop Società Cooperativa** con sede legale in Vercelli, via Nelson Mandela n. 4, capitale sociale Euro _____, iscritta presso il Registro delle Imprese di _____ al n. _____, Codice Fiscale/Partita IVA 01314250034;
  proprietaria dei terreni distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Novara al Foglio n. 104, mappali nn. 40, 41 e al Foglio 69 mappali 95, 123, 124, 127, 128, 129, 118
  costituenti l'area oggetto dell'Ambito A42a sub-comparto ZC2, in prosieguo "**Soggetto Attuatore ZC2"**
- _____, nat_ ad _____, il giorno _____, nella sua qualità di _____ e legale rappresentante (munito degli opportuni poteri ai fini della stipula del

presente atto) della **AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITA` DI NOVARA** con sede legale in Novara, c.so Mazzini n. 18, capitale sociale Euro _____, iscritta presso il Registro delle Imprese di _____ al n. _____, Codice Fiscale/Partita IVA 01521330033;

proprietaria dei terreni distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Novara al Foglio n. 70, mappale n. 10 e al Foglio 69 mappali 8, 9, ~~25, 26~~

costituenti l'area oggetto dell'Ambito A42a sub-comparto ZC3, in prosieguo "**Soggetto Attuatore ZC3"**

e, congiuntamente, "**Soggetti Attuatori"**

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretario Comunale rogante [*oppure*] Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale viene:

PREMESSO CHE

a) La Società S.I.L. S.p.A., in forza di atto di compravendita del _____ a rogito del Notaio dott. _____ di _____ (n. _____ di rep. e n. _____ di racc.), registrato a _____ il _____ al n. _____ Serie ____ (Doc. ____)- è proprietaria dei terreni denominati costituenti il sub-comparto ZC1 " ed aventi un'estensione - per quanto rileva ai presenti fini - pari a 185.078,75 mq. circa, e catastali ettari 18.51.71 ;

b) La società Nova Coop Società Cooperativa, in forza di atto di compravendita del _____ a rogito del Notaio dott. _____ di _____ (n. _____ di rep. e n. _____ di racc.), registrato a _____ il _____ al n. _____ Serie ____ (Doc. ____)- è proprietaria dei terreni denominati costituenti il sub-comparto ZC2 " ed aventi un'estensione - per quanto rileva ai presenti fini - pari a 24.720,03 mq. circa, e catastali ettari 2.42.58 ;

c) La AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITA` DI NOVARA, in forza di atto di compravendita del _____ a rogito del Notaio dott. _____ di _____ (n. _____ di rep. e n. _____ di racc.), registrato a _____ il _____ al n. _____ Serie ____ (Doc. ____)- è proprietaria dei terreni denominati costituenti il sub-comparto ZC3 " ed aventi un'estensione - per quanto rileva ai presenti fini - pari a 148.717,82 mq. circa, e catastali ettari 14.87.18;

d) I terreni di cui in premessa sub a), b) e c), hanno un'estensione complessiva rilevata di circa 358.516,60 mq, catastali ettari 35.85.16, e sono ricompresi, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Novara approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 51-8996 del 16.06.2008 (pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 26 del 26.06.2008) e successive Varianti, all'interno del perimetro dell'"Ambito di trasformazione A42", di cui costituiscono il sub-ambito A42a, il tutto come risulta nello stralcio della Tavola di azzonamento di P.R.G.C. contenuto nell'Elab. P.3.2 - progetto del territorio scala 1:10.000, nonché nella tav. P4.34 e P4.41 - progetto del territorio scala 1:2.000, ove le aree di cui si tratta sono contornate con apposito tratteggio e relativa simbologia.

e) L'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra sono contenute nelle Norme di Attuazione (N.diA.) del vigente P.R.G.C., nell'apposita Scheda dell'Ambito

A42a ricompresa nell'Allegato 1 alle predette N.diA., nonché nelle Norme Tecniche di Attuazione di PRG, art. 20bis.4, e dalle NTA del P.P.E..

f) In data 11.04.2022, i Soggetti Attuatori hanno presentato un progetto generale di Piano Particolareggiato, ai sensi di quanto previsto dalla specifica scheda d'ambito dell'Allegato 1 alle N.diA. del vigente P.R.G.C., ai fini dello sviluppo edificatorio del sub-ambito A42a mediante tre distinti sub-comparti (sub-comparto ZC1 di proprietà S.I.L., sub-comparto ZC2 di proprietà Nova Coop e sub-comparto ZC3 di proprietà dell'Azienda Ospedaliera) attuabili in modo autonomo e separato. Detto Piano Particolareggiato è stato acquisito agli atti dall'Amministrazione Comunale al prot. n. 36.771.

g) Il progetto di S.U.E. volto allo sviluppo edificatorio dei tre sub-comparti di proprietà dei Soggetti Attuatori costituenti il sub-ambito A42a è stato predisposto dai medesimi Soggetti Attuatori in conformità alle Modalità d'intervento indicate nella Scheda dell'Ambito A42a ricompresa nell'Allegato 1 alle N.diA. del P.R.G.C. vigente e presentato nella sua forma definitiva a seguito d'istruttoria comunale in data 24.06.2022 (prot. n. 65.692) per la sua approvazione. Detto progetto, oltreché dallo schema di atto convenzionale redatto secondo i disposti dell'art. 45 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., risulta costituito dai seguenti elaborati e documenti:

01_PPE_DOC_Istanza;
02_PPE_DOC_Schema di convenzione (già sopra citata);
03_PPE_DOC_Relazione Tecnica Illustrativa;
04_PPE_DOC_Stima OOU ZC1;
05_PPE_DOC_Stima OOU ZC2;
06_PPE_DOC_Stima OOU ZC3;
07_PPE_DOC_Norme Tecniche Attuazione;
08_PPE_DOC_Titoli proprietà;
09_PPE_SS_Studio viabilistico;
10_PPE_SS_Relazione geologica e geotecnica;
11_PPE_SS_Certificazione del Geologo ai sensi dell'art. 17, comma 5, lett. g) della L.R. 56/77:
12_PPE_SS_Valutazione compatibilità idraulica Comparto ZC1:
13_PPE_SS_Valutazione compatibilità idraulica Comparto ZC2;
14_PPE_SS_Valutazione compatibilità idraulica Comparto ZC3;
15_PPE_SS_Relazione di analisi dell'inquinamento atmosferico ed emissioni in atmosfera;
16_PPE_SS_Documentazione previsionale di impatto acustico;
17_PPE_TAV_01a_Estratti_Mappa_Ortofoto;
18_21 PPE_TAV01b_Estratto_PRG_Vigente;
19_PPE_TAV01c_Estratto_PRG_Variante;
20_PPE_TAV02_Estratto PTP;
21_PPE_TAV03_Rilievo planoaltimetrico;

22_PPE_TAV04a_Progetto coordinamento generale;
23_PPE_TAV04b_Progetto coordinamento sub ambito A42a;
24_PPE_TAV04b_ZC1_Progetto coordinamento ZC1;
25_PPE_TAV04b_ZC2_Progetto coordinamento ZC2;
26_PPE_TAV04b_ZC3_Progetto coordinamento ZC3;
27_PPE_TAV05_Tavola delle regole;
28_PPE_TAV06a_Progetto invarianza idraulica;
29_PPE_TAV06b_Progetto invarianza idraulica;
30_PPE_TAV6c_Progetto invarianza idraulica;
31_PPE_OOUU_TAV07_Particolari costruttivi;
32_PPE_OOUU_TAV08_Planimetria generale rete acquedotto - rete gas metano;
33_PPE_OOUU_TAV09_Planimetri generale reti Enel Telecom e illuminazione pubblica;
34_PPE_OOUU_TAV10a_Segnaletica-Barriere architettoniche;
35_PPE_OOUU_TAV10b_Segnaletica- Barriere architettoniche;
36_PPE_OOUU_TAV10c_Segnaletica- Barriere architettoniche;
37_PPE_OOUU_TAV11a_Progetto del verde;
38_PPE_OOUU_TAV11b_Progetto del verde;
39_PPE_OOUU_TAV11c_Progetto del verde;
40_PPE_TAV12_Rendering;
41_SFTE_OOUU_Relazione Tecnica ed Illustrativa;
42_SFTE_OOUU_Corografia;
43_SFTE_OOUU_Planimetria inquadramento strumenti urbanistici;
44_SFTE_OOUU_Planimetria stato di fatto - Tav.1 di 2;
45_SFTE_OOUU_Planimetria stato di fatto - Tav.2 di 2;
46_SFTE_OOUU_Planimetria di progetto su ortofoto;
47_SFTE_OOUU_Planimetria di progetto - Tav.1 di 2;
48_SFTE_OOUU_Planimetria di progetto - Tav.2 di 2;
49_SFTE_OOUU_Planimetria di sovrapposizione - Tav.1 di 2;
50_SFTE_OOUU_Planimetria di sovrapposizione - Tav.2 di 2;
51_SFTE_OOUU_Sezioni tipologiche;
52_SFTE_OOUU_Planimetria sottoservizi esistenti;
53_SFTE_OOUU_Planimetria smaltimento ed illuminazione - Tav.1 di 2;
54_SFTE_OOUU_Planimetria smaltimento ed illuminazione - Tav.2 di 2:
55_ESP_Piano particellare preliminare di acquisizione delle aree.

h) Le aree interessate dal presente strumento urbanistico esecutivo non sono comprese nell'ambito di parchi o di riserve istituiti con legge nazionale o regionale e non sono altresì soggette ai vincoli

ambientale e storico-architettonico. Tali aree sono invece interessate dalla fascia di rispetto dei canali e dei cavi irrigui del Consorzio di Irrigazione e Bonifica Est Sesia che la progettazione ha provveduto a riconoscere (Collettore Alivar) e, per il Cavo privato Orione a rilocalizzare su aree pubbliche al fine della sua continuità, dalla fascia di rispetto ferroviaria e da quella di rispetto stradale da strada extraurbana (tracciato di corso Vercelli previsto in progetto).

i) In relazione al presente progetto del P.P.E. accolto, sono state adempiute le formalità di cui all'art. 40, comma 1, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i..

j) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____- il PPE e la contestuale variante parziale di tipo ordinario al PRG n. 20 ~~é~~ sono stati adottati. Successivamente l'adozione;

k) In data _____ si è svolta la prima conferenza di valutazione VAS, con verbale prot. n. _____;

l) In data _____ si è svolta la seconda e conclusiva conferenza di valutazione VAS, con verbale prot. n. _____;

m) In data _____, prot. n. _____, è stato emanato il Parere Motivato VAS;

n) (Sono pervenute osservazioni e proposte, recepite in tutto/in parte negli atti progettuali e nella presente Convenzione) oppure (Non sono pervenute osservazioni e proposte).

o) Alle osservazioni e proposte pervenute è stato controdedotto con la deliberazione di Consiglio Comunale n. del _____, esecutiva in data_____ai sensi di legge (allegato ____ alla presente Convenzione), mediante la quale sono stati contestualmente definitivamente approvati il PPE e la contestuale variante parziale di tipo ordinario al PRG n. 20, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., relativo all'Ambito urbanistico di P.R.G.C. denominato A42a – sub-comparti ZC1-ZC2-ZC3, con accesso da corso Vercelli e via del Castello per Casalgiate.

p) Il PPE approvato e ~~l~~a sua contestuale variante parziale urbanistica al PRGC hanno assunto efficacia in data _____ con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale n. ___ del _____ dell'estratto del dispositivo della deliberazione consiliare di cui al punto o).

Tutto ciò premesso, tra le suindicate Parti, nelle loro rispettive qualità, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per i soggetti attuatori, tra le parti intervenute si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 (Premesse ed allegati)

a) Tutte le premesse di cui sopra e tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

b) La presente Convenzione fa espresso richiamo agli elaborati del PPE i quali risultano allegati, quale parte integrante e sostanziale, alla già citata deliberazione di C.C. n. _____ del_____ di approvazione del piano, immediatamente eseguibile (oppure esecutiva) e pertanto, con l'espresso consenso delle Parti, che dichiarano di conoscerne pienamente il contenuto, non vengono allegati alla

presente Convenzione.

Art. 2 (Scopo, validità ed efficacia della Convenzione)

a) La presente Convenzione disciplina i rapporti tra il Comune ed i Soggetti Attuatori per l'attuazione del S.U.E. relativo all'Ambito urbanistico di P.R.G.C. denominato A42, sub-ambito A42a, sub-comparti ZC1-ZC2-ZC3.

b) La presente Convenzione ha validità decennale a partire dalla data di efficacia del Piano Particolareggiato Esecutivo, ovvero dalla data di pubblicazione, per estratto, della Deliberazione di approvazione del medesimo sul BURP ed è immediatamente impegnativa e vincolante per le Parti.

c) Qualora, decorso tale termine, il Piano risultasse non attuato totalmente, o attuato parzialmente, troverà applicazione il disposto dell'art. 17 della L. 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i., così come espressamente modificato ed integrato dall'art. 5 c.8bis L.11.07.2011 n. 106. E' fatta comunque salva la facoltà, da parte del Comune, alla scadenza del PPE di procedere ai sensi dell'art. 17 c.1. della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., ovvero variante lo strumento urbanistico generale.

Art. 3 (Utilizzazione urbanistica ed edilizia)

a) La presente Convenzione ha per oggetto lo sviluppo urbanistico ed edilizio dei terreni di proprietà dei Soggetti Attuatori e costituenti il sub-ambito di P.R.G.C. denominato "A42a" sub-comparti ZC1-ZC2-ZC3- siti in Comune di Novara ed individuati al Nuovo Catasto Terreni del predetto Comune così come già generalizzati in premessa.

b) Il progetto di utilizzo dei sopra citati sub-comparti ZC1-ZC2-ZC3 prevede la costruzione di fabbricati ad uso produttivo interno di progetto MixP1, così come implementato con la sub destinazione D3 <logistico produttiva> inserita giusta Variante parziale ordinaria di PRG n. 20, e commerciale di nuovo impianto in conformità alle previsioni del P.R.G.C. e secondo il progetto del PPE e i parametri urbanistici ed edilizi previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione sia di PRG che del PPE medesimo.

c) Il PPE A42a prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni e parametri:

Superficie territoriale trasformata e oggetto di applicazione degli indici e parametri urbanistici di proprietà all'interno sub-ambito A42a	mq	358.516,60
Superficie territoriale di proprietà del sub-comparto ZC1	*mq*	*185.078,75*
Superficie territoriale di proprietà del sub-comparto ZC2	*mq*	*24.720,03*
Superficie territoriale di proprietà del sub-comparto ZC3	*mq*	*148.717,82*

Superficie fondiaria totale	mq	229.014,83
Superficie fondiaria sub-comparto ZC1	*mq*	*119.997,97*
Superficie fondiaria sub-comparto ZC2	*mq*	*12.359,96*
Superficie fondiaria sub-comparto ZC2	*mq*	*96.662,90*
Aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria		
Strade interne al PPE	mq	20.584,69*(**)*
	mq	*9.658,37*
Strade interne allo ZC1	*mq*	*2.217,45*
Strade interne allo ZC2	*mq*	*8.708,87*
Strade interne allo ZC3		
Aree da asservire per opere di urbanizzazione primaria		
Cabine elettriche di trasformazione interne al PPE - asservimento	mq	50,61
nei confronti della società di gestione della rete	*mq*	*16,87*
CE interne allo ZC1	*mq*	*16,87*
CE interne allo ZC2	*mq*	*16,87*
CE interne allo ZC3		
Aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria (standard urbanistici ex L.R. 56/77,art. 21) - Verde pubblico	mq	
Verde interno allo ZC1	*mq*	73.011,25
Verde interno allo ZC2	*mq*	*32.003,15*
Verde interno allo ZC3	*mq*	*5,939,86*
		35.068,24
Aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria (standard urbanistici ex L.R. 56/77,art. 21) – Parcheggi	mq	35.855,22
	mq	*23.408,39*
Parcheggio interno allo ZC1	*mq*	*4.185,89*
Parcheggio interno allo ZC2	*mq*	*8.260,94*
Parcheggio interno allo ZC3		

(**) l'effettiva consistenza delle aree da cedere per la realizzazione della viabilità sarà definita sulla base dell'estensione e del perimetro effettivamente impegnati dalla stessa (successiva lettera h, punto vi).

d) L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente relative all'Ambito A42 - sub Ambito A42a, è finalizzato alla costruzione di nuovi fabbricati mediante il rilascio di distinti permessi di

costruire o titoli abilitativi edilizi equipollenti, ivi compreso l'art. 23 c. 1 lett. b) del DPR 06.06.2001 e s.m.i. per le sub. ZC espressamente dichiarate di dettaglio in quanto contenenti precise disposizioni plano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive dalla deliberazione di approvazione definitiva del PPE.

e) La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche di massima sono indicati nell'Elaborato n. "05 – tavola delle regole". I progetti degli edifici e gli accessi, 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 saranno ulteriormente precisati negli elaborati tecnici a corredo dei titoli abilitativi edilizi.

f) I titoli abilitativi edilizi costituiscono atto disgiunto dalla presente Convenzione e soggiacciono alle procedure e norme vigenti al momento del relativo rilascio o formazione.

g) I Soggetti Attuatori potranno richiedere al Comune l'approvazione di modifiche e/o varianti ai progetti urbanistici e di urbanizzazione, che saranno approvate in relazione alle esigenze delle unità da insediare, per una migliore razionalità del PPE, con l'obiettivo di rendere l'intervento economico e flessibile secondo le specificità di insediamento delle singole unità insediabili, senza peraltro compromettere la qualità urbanistica ed edilizia complessivamente presente nel PPE.

h) Non costituiscono variante al PPE:

   i. la distribuzione dei servizi privati, del verde e dei parcheggi, purché non risultino ridotte le quantità previste e purché vengano rispettate le norme vigenti;

   ii. il mutamento della posizione e l'orientamento e forma degli edifici, nel rispetto delle distanze minime regolamentari previste dai confini e tra gli edifici e delle linee di massimo ingombro indicate dal PPE medesimo;

   iii. la diversa collocazione dei passaggi privati interni;

   iv. modeste e non sostanziali variazioni in sede di tracciamento delle opere;

   v. le eventuali modifiche al perimetro di fabbrica dei singoli edifici, purché contenute nei limiti di massimo ingombro planimetrico riportati nella planimetria di cui all'Elaborato n. 05 e conseguenti variazioni non sostanziali delle aree a servizi pubblici, purché nel rispetto delle quantità previste e dell'assetto generale del PPE;

   vi. le eventuali variazioni ai progetti delle opere di urbanizzazione apportate in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva e la conseguente diversa estensione delle aree impegnate dalle stesse (art. 4, punto a.4);

   vii. il trasferimento di S.U.L. all'interno della perimetrazione del PPE, nel rispetto dei reciproci indici fondiari e dei restanti parametri urbanistici, oltre al rispetto delle distanze minime regolamentari previste dai confini e tra gli edifici, previa approvazione da parte del Comune dei titoli abilitativi edilizi. Detta facoltà é concessa con esclusione della SUL commerciale che il PRG ed il PPE localizzano in ZC2 quale meccanismo di atterraggio della quantità di indice territoriale commerciale previsto dalla scheda d'Ambito dell'A42a.

Fermo restando l'impostazione strutturale del piano particolareggiato i soggetti attuatori potranno richiedere al Comune l'approvazione di modifiche o varianti ai progetti urbanistici e di urbanizzazione, che saranno approvati in relazione alle esigenze delle unità produttive/commerciale da insediare, solo ed esclusivamente ai fini di una migliore razionalità del PPE, con l'obiettivo di rendere gli interventi flessibili secondo le specificità d'insediamento, senza per altro compromettere la qualità urbanistica ed edilizia prevista dal piano.

i) Nessuna variazione può essere apportata alla dimensione e ubicazione delle aree destinate a spazi e pubblici servizi, né alla tipologia degli edifici, se non attraverso specifica variante al PPE, salvo quanto previsto ai punti precedenti.

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

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite determineranno a carico del Soggetto Attuatore responsabile l'applicazione delle sanzioni di legge.

m) Fermo restando l'obbligo di manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti, i Soggetti Attuatori si impegnano, anche per gli eventuali aventi causa, alla gestione e alla manutenzione delle opere di urbanizzazione cedute all'uso pubblico (verde e parcheggi) previste dal S.U.E., e ciò per l'intera durata della presente Convenzione. In caso di area privata interna al perimetro del S.U.E., ancorché aperta all'uso pubblico, la manutenzione rimane posta a carico del proprietario.

I soggetti attuatori sono responsabili nei conforti del Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la gestione delle medesime come precisato nei precedenti commi ciascuno per le parti di rispettiva competenza.

Art. 4 (Cessione gratuita e asservimento all'uso pubblico di aree per le opere di urbanizzazione)

a) I Soggetti Attuatori, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, n. 1) della L.R. 56/ 1977 e s.m.i. nonché dell'art. 28, comma 5, n. 1) della L. n. 1150/1942 e s.m.i., si impegnano a cedere gratuitamente, al Comune di Novara, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, indicate nell'Elaborato 05 così ripartite:

Sub-Comparto ZC1:

- aree da cedere e da destinare a viabilità di progetto a carico dell'intervento, di mq 9.658,37;
- aree da cedere e da destinare a verde pubblico a carico dell'intervento, di mq 32.003,15;
- aree da cedere e da destinare a parcheggi pubblici a carico dell'intervento, di mq 23.408,39;

Sub-Comparto ZC2:

- aree da cedere e da destinare a viabilità di progetto a carico dell'intervento, di mq 2.217,45;

- Aree da cedere e da destinare a verde pubblico a carico dell'intervento, di mq 5,939,86;
- Aree da cedere e da destinare a parcheggi pubblici a carico dell'intervento, di mq 4.185,89;

Sub-Comparto ZC3:

- aree da cedere e da destinare a viabilità di progetto a carico dell'intervento, di mq 8.708,87;
- aree da cedere e da destinare a verde pubblico a carico dell'intervento, di mq *35.068,24*;
- aree da cedere e da destinare a parcheggi pubblici a carico dell'intervento, di mq *8.260,94*;

a.1) La cessione gratuita con conseguente trasferimento della proprietà e del possesso in capo al Comune verranno effettuati mediante appositi atti ad avvenuta ultimazione dei lavori e successivi collaudi delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate, distintamente e ciascuno per quanto di rispettiva competenza, dai Soggetti Attuatori sulle aree medesime, previa identificazione catastale di queste ultime. Dette cessioni dovranno comunque intervenire entro il termine di dieci anni decorrenti dalla data odierna di sottoscrizione della presente convenzione .

a.2) I Soggetti Attuatori al momento della cessione gratuita delle suindicate aree saranno tenuti a garantirne la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, la libertà da debiti, affittanze, oneri, pesi, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

a.3) Sempre al momento delle suindicate cessioni gratuite, il Soggetto Attuatore dichiarerà altresì che sulle aree cedute non insistono fabbricati o altri manufatti privati, eccezion fatta per le opere di urbanizzazione dallo stesso realizzate, ed inoltre dichiarerà e garantirà:

- che i terreni, oggetto di cessione, hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Novara;
- che non è stata 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 stesse aree non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- che sulle aree che verranno cedute gratuitamente in proprietà al Comune il Soggetto Attuatore cedente, rinuncerà a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse spettargli, esonerando il conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.

a.4) Ferme restando le quantità complessive delle aree a servizio, le superfici delle aree sopra indicate potranno subire modeste e non sostanziali variazioni in sede di tracciamento delle opere, senza costituire per questo necessità di modifica del PPE e della presente Convenzione, così come pure non comporteranno la necessità di modifica del PPE e della presente Convenzione eventuali non significative 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.

a.5) Tutte le spese inerenti alla redazione dei tipo di frazionamento catastale, saranno ad esclusivo

carico dei Soggetti Attuatori e/o loro futuri aventi causa.

b) I Soggetti Attuatori e/o loro futuri aventi causa, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, si impegnano inoltre a costituire gratuitamente servitù perpetua di uso pubblico a favore della/e società di gestione dei servizi sulle aree di seguito elencate:

Sub-Comparto ZC1:

- aree da asservire e da destinare a cabina elettrica di trasformazione a carico dell'intervento, di mq 16,87;

Sub-Comparto ZC2:

- aree da asservire e da destinare a cabina elettrica di trasformazione a carico dell'intervento, di mq 16,87;

Sub-Comparto ZC3:

- aree da asservire e da destinare a cabina elettrica di trasformazione a carico dell'intervento, di mq 16,87;

b.1) L'individuazione catastale delle suindicate aree nonché la stipula degli atti costitutivi delle servitù di uso pubblico recanti le modalità di esercizio della servitù medesima verranno effettuate ad avvenuta ultimazione dei lavori e successivo collaudo delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate da ciascun Soggetto Attuatore, o avente causa, sulle aree oggetto della servitù. Tali servitù, tra l'altro, dovranno prevedere:

- l'onere a carico del rispettivo Soggetto Attuatore, o avente causa, di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla pulizia e alla custodia di ciascun bene con tutti gli impianti e gli arredi previsti, nonché quelli comunque necessari a garantire la costituita servitù a cui ciascun bene è destinato;
- il dovere -a carico del rispettivo Soggetto Attuatore- di consentire al pubblico l'esercizio della servitù consistente nel permanente e libero accesso per tutti gli usi di ciascun bene consentiti dalla sua destinazione e dalla sua sistemazione;
- la possibilità di chiusura, esclusivamente per ragioni di sicurezza, delle predette aree che verranno asservite all'uso pubblico, sulla scorta delle modalità e degli orari che verranno concordati con il Gestore e il Comune nell'atto di costituzione della servitù medesima.

b.2) Per consentire l'agevole individuazione del soggetto che sarà tenuto alle suindicate prestazioni, il Soggetto Attuatore si impegna, in caso di trasferimento della proprietà -integrale o parziale- dei beni che verranno assoggettati a servitù, a consegnare al Comune (entro 90 giorni dalla stipula) copia del contratto, nel quale l'avente causa dovrà dare atto di conoscere l'esistenza della servitù e di assumersene i relativi oneri.

Art. 5 (Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria)

a) I Soggetti Attuatori, in ottemperanza a quanto previsto dagli artt. 16, comma 2 bis, D.P.R. n. 380/2001 e

s.m.i., 45, comma 1, n. 2) della L.R. n. 56/1977 ed in relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 2, lettera e) del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., si impegnano, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione previste nel PPE, così come individuate e descritte nella Relazione Tecnica e negli Elaborati "05, 06a, 06b, 06c, 07, 08, 09, 10a, 10b, 10c, 11a, 11b e 11c" e come meglio saranno definite nei relativi progetti esecutivi.

b) Le suindicate opere di urbanizzazione, il cui importo complessivo di progetto ammonta ad € 8.394.744,22, risultano più dettagliatamente specificate e quantificate nella Relazione Tecnica e nel computo metrico estimativo facente parte del PPE, ~~e~~ redatto sulla base del prezziario della Regione Piemonte Edizione 2022 (con la riduzione del 20% ai sensi dell'art. 6 c. 3 del Regolamento Comunale per l'applicazione dei contributi di costruzione), e così ripartite:

OOU di competenza della ZC1.....€ 4.565.052,11.
OOU di competenza della ZC2.....€ 1.142.401,25.
OOU di competenza della ZC3.....€ 2.687.290,86.
OOU totali A42a .....€ 8.394.744,22.

c) Il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti sarà calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione dei fabbricati privati previsti dal presente PPE sulla base degli oneri tabellari che saranno allora vigenti nel Comune di Novara.

d) Il Comune e i Soggetti Attuatori danno atto che, alla data odierna, la quota di contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ingenerati dalle edificazioni previste nel PPE, hanno un ammontare complessivo pari ad € 6.888.332,50 e risultano così ripartiti:

oneri primari e secondari di competenza della ZC1.....€ 3.238.878,13.
oneri primari e secondari di competenza della ZC2.....€ 1.046.892,52.
oneri primari e secondari di competenza della ZC3.....€ 2.602.561,85.
oneri primari e secondari totali A42a .....€ 6.888.332,50.

Lo scomputo del contributo di costruzione viene operato distintamente per ciascun sub-comparto in relazione all'ammontare delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico del singolo sub-comparto ed al contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per le edificazioni dello stesso sub-comparto.

e) Sia in caso di ricorso a procedure di gara, sia nel caso in cui tali procedure non dovessero risultare necessarie in base alle disposizioni normative in materia, l'importo delle opere di urbanizzazione da scomputare dalla quota degli oneri di urbanizzazione tabellari in vigore al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, viene determinato applicando, a quello risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo, una riduzione forfettaria pari al 20%, ai sensi dell'articolo 6, comma 3, del vigente Regolamento per l'applicazione dei contributi di costruzione.

Nel caso in cui l'importo delle opere da scomputare risultasse inferiore alle somme derivanti dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione tabellari in vigore al momento del rilascio del permesso a

costruire, o analogo titolo abilitativo, la differenza sarà versata al ritiro del permesso medesimo.

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 a costruire, tale eccedenza di spesa resterà comunque a carico del soggetto attuatore.

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

g) il Comune potrà imporre, in fase attuativa 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 un limite del 3% dell'importo aggiudicato. Tali modificazioni concorreranno a determinare il costo complessivo delle opere da scomputare; resta inteso che, in caso di differenza in favore del soggetto attuatore, il Comune non effettuerà alcun rimborso.

Art. 6 (Opere di urbanizzazione esterne al perimetro del S.U.E.)

a). I Soggetti Attuatori assume l'obbligo di progettare e realizzare le opere infrastrutturali previste dal S.U.E. (Elab. 05, 06a, 06b, 06c, 07, 08, 09, 10a, 10b, 10c, 11a, 11b e 11c), ancorché esterne alla perimetrazione del sub-Ambito A42a; in particolare la rotatoria in ingresso da via Castello per Casalgiate <Sub. Zc1> e la rotatoria in sostituzione dell'attuale intersezione di corso Vercelli con via Enrico Fermi <sub. Zc2>.

b) Le aree di terzi interessate dalle suddette opere, individuate sul Piano particellare d'esproprio, devono prioritariamente essere acquisite alla disponibilità dei Soggetti Attuatori a cura e spese dei medesimi, ciascuno per quanto di rispettiva competenza in relazione alle opere che ciascuno si impegna a realizzare con la stipula della presente.

c) In subordine, le aree saranno acquisite al patrimonio del Comune secondo le vigenti procedure in materia espropriativa, da attuarsi a cura del medesimo, anche attraverso delega al Soggetto Attuatore o suoi eventuali aventi causa, ma con oneri a carico del predetto Soggetto Attuatore o dei predetti suoi eventuali aventi causa, ivi compresi gli incrementi dell'indennità di esproprio derivanti da eventuali contenziosi che dovessero insorgere con i proprietari espropriandi.

In tal caso, le relative somme saranno versate al Comune da parte del Soggetto Attuatore, o suoi successivi aventi causa, entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta del Comune medesimo.

d) 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.

Art. 7 (Progettazione e affidamento delle opere di urbanizzazione)

a) I Soggetti Attuatori, sempre in ottemperanza a quanto previsto dagli artt. 16, comma 2 bis, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., 45, comma 1, n. 2) della L.R. n. 56/1977 ed in relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 2, lettera e) del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., si impegnano per sé e per gli aventi causa ad assumersi ogni onere di progettazione, costruzione e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 5 e 6, con le modalità, la tempistica e le garanzie definite nei successivi articoli, scomputando il relativo costo dagli oneri di urbanizzazione ingenerati dai rispettivi interventi edilizi privati previsti dal PPE.

b) I progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione dovranno comprendere il computo metrico estimativo delle stesse da effettuarsi con l'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.

c) I progetti definitivi e/o esecutivi delle opere di urbanizzazione saranno redatti a cura e spese dei Soggetti Attuatori, in conformità, laddove applicabili, al D.P.R. n. 207/2010 per le parti ancora in vigore o al successivo regolamento di attuazione del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. ovvero alle specifiche linee guida che verranno emanate in attuazione del medesimo D. Lgs., 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, acquisire dagli Enti sovra comunali gli eventuali pareri previsti dalla legge, nonché provvedere all'approvazione dei progetti.

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

e) Fermo restando quanto precisato al successivo art. 9, lett. d), i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione di competenza di ciascuno sub-comparto dovranno essere approvati dagli organi competenti del Comune prima del conseguimento del primo titolo abilitativo edilizio relativo a edifici privati da insediare nel rispettivo sub-comparto. I progetti esecutivi saranno approvati anche tramite stralci funzionali, contestualmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi relativi agli edifici privati. È sempre fatta salva la possibilità per i Soggetti Attuatori di presentare direttamente un progetto definitivo/esecutivo, da approvarsi nei termini previsti per i progetti definitivi. Ai fini dell'edificazione all'interno di ciascuno sub-comparto risulterà totalmente ininfluente lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione di competenza degli altri sub-comparti.

f) L'affidamento e la conduzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione da parte dei Soggetti Attuatori 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, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione, dovranno essere in possesso dei requisiti generali e speciali previsti, laddove applicabili, dal predetto D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e dal

D.P.R. n. 207/2010 per le parti ancora in vigore o dal successivo regolamento di attuazione del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. ovvero dalle specifiche linee guide che verranno emanate in attuazione del medesimo D.Lgs..

g) I Soggetti Attuatori assumono, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, ogni responsabilità correlata alla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione. Il Comune di Novara, pertanto, resta estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo da ciascun Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere.

Art. 8 (Realizzazione delle opere di urbanizzazione - Collaudi – Agibilità

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

b) I Soggetti Attuatori si obbligano a tracciare a propria cura e spese le strade, le costruzioni e quanto altro attiene al PPE, riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

c) I Soggetti Attuatori dovranno realizzare le opere di urbanizzazione a perfetta regola d'arte e in conformità al progetto approvato.

d) 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 dei Soggetti Attuatori.

e) Il trasferimento al Comune di Novara della proprietà e del possesso delle medesime aree e delle opere di urbanizzazione ivi realizzate avverrà, previo collaudo delle opere stesse con esito favorevole, entro 6 (sei) mesi dalla loro ultimazione definitiva. Nel caso in cui l'importo delle opere sia inferiore alla soglia prevista dalla vigente normativa per l'effettuazione del collaudo, lo stesso potrà essere sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori.

f) Il Comune provvederà a nominare il Collaudatore in corso d'opera e finale delle opere entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.
I disciplinari d'incarico relativi a ciascun sub-comparto, prevederanno la facoltà dell'Amministrazione di procedere alla revoca dell'incarico, qualora lo stesso non venga espletato entro i termini previsti di 6 (sei) mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, prevedendo specifiche clausole di risarcimento del danno in caso di inadempienza.

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

h) Per ciascun sub-comparto e per quanto di rispettiva competenza, 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 in materia di 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 art. 5 lett. d); 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.

i) Qualora venissero riscontrate, nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, 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. 14 "Garanzie Finanziarie".

l) 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 la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-contabile ex D. Lgs. n. 50/2016, laddove applicabile, delle opere di volta in volta ultimate, con spese a carico del Soggetto Attuatore. Decorso inutilmente il predetto termine di 2 (due) mesi, il Soggetto Attuatore avrà la facoltà di nominare un tecnico collaudatore, sempre a proprie spese, affinché le operazioni di collaudo possano concludersi entro 6 (sei) mesi dalla data di comunicazione di ultimazione dei lavori.

A seguito del collaudo favorevole, la proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate su aree pubbliche o cedute, come previsto al successivo art. 16, sarà trasferita gratuitamente al Comune ed a seguito di attestazione scritta dal Comune medesimo, potrà dunque essere proporzionalmente ridotta o svincolata la fideiussione di cui all'art. 14. Resta inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del Soggetto Attuatore o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a normadella presente Convenzione.

m) Le predette operazioni di collaudo dovranno essere comunque concluse entro e non oltre 6 mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori che il Soggetto Attuatore si impegna a dare per iscritto. Una volta collaudata ciascuna opera di urbanizzazione, verrà proporzionalmente ridotto l'importo delle garanzie finanziarie dicui al successivo art. **14)**.

n) In particolare, in relazione alle opere d'importo superiore alla soglia comunitaria come previsto dal 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 dal predetto D. Lgs. e dei requisiti specifici per l'intervento da realizzare previsti dal D.P.R. n. 207/2010 o dal successivo regolamento di attuazione del D. Lgs. n. 50/2016e s.m.i. ovvero

dalle specifiche linee guide che verranno emanate in attuazione del medesimo D. Lgs..

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.

o) Per i lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria ex art. 35 del D. Lgs. n. 50/2016, il certificato di collaudo dei lavori ed il certificato di verifica di conformità - così come previsto all'art. 102, comma 2, del predetto D. Lgs.- nei casi espressamente individuati dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di cui al comma 8 del medesimo art. 102 possono essere sostituiti dal certificato di regolare esecuzione rilasciato, per i lavori, dal direttore dei lavori. Fino alla data di entrata in vigore del predetto emanando decreto ministeriale si applica l'art. 216, comma 16, del suindicato D. Lgs. nonché le disposizioni normative ivi richiamate.

p) 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 Collaudatore.

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

q) In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la soluzione della controversia avverrà secondo quanto indicato al successivo art. 22 "Controversie".

r) L'agibilità per i fabbricati edificati avverrà a norma delle vigenti disposizioni nazionali e regionali. È ammessa l'agibilità parziale, secondo quanto previsto dall'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

s) I lavori relativi alle opere di urbanizzazione devono essere compiuti contestualmente a quelli di realizzazione degli edifici ed essere terminati secondo le tempistiche stabilite al successivo art. 9. In particolare, si intende che l'agibilità potrà intervenire qualora, relativamente alle opere private previste in ciascun titolo abilitativo edilizio, siano state ultimate tutte le opere di urbanizzazione primaria di competenza, con la sola eccezione del manto bituminoso stradale e del verde.

Art. 9 (Tempi di realizzazione degli interventi. Sanzioni)

a) L'ultimazione di tutti gli interventi dovrà avvenire entro il termine di validità del Piano particolareggiato e cioè di 10 (dieci) anni dalla data della sua efficacia così come stabilito dall'art. 2 lett. b). Tutte le istanze per il conseguimento dei titoli abilitativi edilizi devono essere presentate nei tempi utili a consentire il rispetto del predetto termine.

b) Il Comune, 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 precedente comma.

c) L'ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà parimenti avvenire entro il termine massimo di anni 10 (dieci) dalla data dell'efficacia del PPE e comunque non oltre 6 mesi dall'ultimazione dell'ultimo fabbricato.

d) Relativamente alle opere infrastrutturali esterne alla perimetrazione del sub-ambito A42a di cui al precedente art. 6, si conviene che le stesse verranno realizzate, previo ottenimento del relativo titolo abilitativo edilizio, soltanto una volta che tutte le aree, attualmente di proprietà di terzi, interessate da dette opere infrastrutturale esterne al perimetro del PPE saranno nella disponibilità del Soggetto Attuatore competente.

e) Se i lavori inerenti alla realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione riferiti al singolo titolo abilitativo edilizio non saranno iniziati entro i relativi termini di legge, il titolo abilitativo edilizio sarà considerato decaduto. Essi potranno essere rinnovati qualora non siano in contrasto con eventuali nuove prescrizioni edilizie o urbanistiche.

f) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

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

h) Il Comune di Novara potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del Soggetto Attuatore o degli aventi diritto ed a loro totale carico, con azione di regresso delle spese.

Art. 10 (Compiti del Comune ed oneri a suo carico)

Fermo restando l'obbligo di prestare ai Soggetti Attuatori 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 ai Soggetti Attuatori l'utilizzazione temporanea - sino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione - delle aree di proprietà del 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 dei Soggetti Attuatori delle aree cedute al Comune nella misura strettamente necessaria all'impianto del cantiere inerente ai fabbricati privati da realizzare e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.
- attivare, in subordine all'acquisizione da parte dei Soggetti Attuatori delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del PPE, le procedure previste dal

D.P.R. 327/2003 in materia di espropri perpubblica utilità.

Art. 11 (Oneri diversi a carico dei Soggetti Attuatori)

a) Le spese relative alla redazione dei progetti, alla loro verifica e validazione, alla direzione dei lavori ed al collaudo delle opere, saranno a pieno ed esclusivo carico dei Soggetti Attuatori, ciascuno per quanto di rispettiva competenza.

b) Sono altresì a carico dei Soggetti Attuatori 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, laddove applicabili.

   A tal fine, ciascuno dei Soggetti Attuatori nomina il Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) di ciascun sub-comparto, che provvede, tra l'altro a:

   i. richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
   ii. richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente) 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;
   iii. curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;
   iv. ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (L. n. 136/2010 e s.m.i.).

c) Il R.U.P. provvede altresì a comunicare al Responsabile del Procedimento designato dal Comune ai sensi del successivo art. 19:

   i. tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
   ii. il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione -ai sensi del D.P.R. n. 445/2000- relativa al fatto 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);
   iii. 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);
   iv. i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

d) Ciascun Soggetto Attuatore ha il divieto di affidare incarichi, a qualsiasi titolo correlati al PPE oggetto della presente Convenzione e agli interventi dallo stesso previsti, a soggetti che negli ultimi tre anni siano stati dipendenti del Comune di Novara.

Art. 12 (Interventi di compensazione degli impatti ambientaliderivanti dall'attuazione del S.U.E.)

Il Soggetto Attuatore, a titolo di compensazione degli impatti ambientali connessi all'attuazione delle

previsioni edificatorie previste nel PPE., con particolare riferimento al consumo di suolo, si impegna a realizzare, a propria cura e spese, quanto previsto nel Parere Motivato VAS e precisamente:

_____

_____

_____

_____

_____.

Art. 13 (Contributo sul costo di costruzione e/o contributo relativo al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti)

I Soggetti Attuatori ed i relativi aventi causa, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, sono altresì tenuti a corrispondere al Comune la quota del contributo afferente al costo di costruzione, l'eventuale contributo relativo al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e l'eventuale contributo relativo alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche così come stabilito all'art. 19 del DPR 380/01 es.m.i., relativi ai singoli titoli abilitativi edilizi rilasciati o assentiti con riguardo agli interventi edilizi privati oggetto del presente PPE., da calcolarsi al momento del rilascio dei predetti titoli abilitativi in base alle caratteristiche dei fabbricati e con riferimento al valore base e alle modalità e alle tempistiche che saranno allora vigenti nel Comune di Novara.

Art. 14 (Garanzie finanziarie)

a) In relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, n. 2) della L.R. n. 56/1977, i Soggetti Attuatori prestano cauzione mediante fideiussione bancaria o assicurativa, dell'importo -corrispondente all'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione infrastrutturali viabilistiche da eseguirsi direttamente da parte dei predetti Soggetti Attuatori o dei loro aventi causa - maggiorato del 20%, pari a:
   € 4.643.174,28 per le opere di urbanizzazione del sub-comparto ZC1;
   € 529.588,10 per le opere di urbanizzazione del sub-comparto ZC2;
   € 1.654.143,90 per le opere di urbanizzazione del sub-comparto ZC3.
   Quanto invece alle fideiussioni bancarie o assicurative, dell'importo corrispondente all'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione costituite dai parcheggi pubblici e dal verde pubblico, da eseguirsi direttamente da parte dei predetti Soggetti Attuatori o loro aventi causa, le stesse verranno prestate da questi ultimi al momento del rilascio/ottenimento dei singoli titoli abilitativi edilizi riguardanti i vari fabbricati a cui dette opere di urbanizzazione si riferiscono.
b) Tali fideiussioni prevedono/deranno espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., nonché l'operatività delle garanzie medesime entro trenta giorni dal ricevimento di richiesta scritta e motivata del beneficiario con indicazione delle inadempienze del Soggetto garantito.

c) Le fideiussioni di cui sopra, fino alla corrispondenza dell'80% del loro importo, verranno ridotte in relazione agli stati di avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione vistati dal D.L., tenuto conto del valore delle opere ancora da eseguire, mediante trasmissione alla Tesoreria Comunale ed agli Uffici competenti della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo o della certificazione di regolare esecuzione da parte del Settore LL.PP.. I vari atti di approvazione o i vari certificati di regolare esecuzione conterranno specifica e puntuale indicazione delle somme riducibili o svincolabili.

d) Le fideiussioni saranno completamente svincolate, con conseguente restituzione degli originali delle polizze fideiussorie nelle mani dei Soggetti Attuatori entro 60 giorni dalla presa in carico definitiva delle opere di urbanizzazione da parte del Comune.

Art. 15 (Esecuzione sostitutiva)

a) 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 sei mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento dei danni.

b) Il rimborso delle spese sostenute dal Comune dovrà avvenire entro 180 giorni dalla richiesta scritta dello stesso, dopodiché il Comune avrà il diritto di rivalersi sulla garanzia fideiussoria prestata dal Soggetto Attuatore inadempiente senza alcuna formalità particolare se non la semplice richiesta scritta di corresponsione dell'importo delle spese sostenute.

Art. 16 (Trasferimento degli impianti al Comune)

Le opere di urbanizzazione realizzate da ciascun Soggetto Attuatore, passeranno gratuitamente in proprietà al Comune soltanto quando, in sede di collaudo, o a seguito di certificato di regolare esecuzione nei casi previsti dalla vigente normativa in materia, sarà stata accertata la loro totale realizzazione e la loro esecuzione a regola d'arte.

Art. 17 (Trasferimento degli obblighi convenzionali)

a) Qualora i Soggetti Attuatori procedano all'alienazione totale o parziale delle aree oggetto della presente Convenzione, gli stessi, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, potranno decidere se trasferire o meno in capo agli aventi causa gli obblighi e gli oneri di cui alla presente Convenzione; ciascun Soggetto Attuatore dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato, entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta registrazione e trascrizione dell'atto di alienazione.

b) Laddove tutte le obbligazioni previste nella presente Convenzione vengano trasferite agli aventi causa mediante atto registrato e trascritto comunicato al Comune entro il termine sopraindicato, non sussiste responsabilità solidale della dante causa, sia in caso di alienazione totale che di alienazione parziale

delle aree oggetto del presente S.U.E..

c) Nel caso in cui gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presente Convenzione non vengano trasferiti ai futuri aventi causa, unico responsabile verso il Comune per l'adempimento degli obblighi e oneri non trasferiti agli acquirenti degli immobili rimarrà il Soggetto Attuatore alienante.

d) In caso, invece, di trasferimento soltanto parziale degli obblighi e degli oneri sopra riferiti, il Soggetto Attuatore ed i suoi successori o aventi causa, restano responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili, anche in seguito all'alienazione dell'area.

e) La sostituzione o lo svincolo parziale o totale delle garanzie prestate dal singolo 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.

Art. 18 (Modifiche della Convenzione)

Ogni integrazione o modificazione della presente Convenzione 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 competentidel Comune.

*

Art. 19 (Alta Vigilanza)

a) 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 a ciascun Soggetto Attuatore derivanti dalle leggi, dalle norme locali e dalla presente Convenzione.

b) In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire ciascun Soggetto Attuatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela atti illegittimamente posti in essere, ex art. 21- nonies, e revocare nei casi previsti dall'art. 21-quinquies della L. n. 241/1990 e s.m.i. e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti a ciascun Soggetto Attuatore mediante la presente Convenzione.

c) 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.

d) Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina -ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i) il proprio Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.).

Art. 20 (Registrazione e trascrizione della Convenzione e relative spese)

a) Le Parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari alla registrazione e alla trascrizione della presente Convenzione e delle sue eventuali successive integrazioni o modifiche presso

la Conservatoria dei registri Immobiliari, affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, con esonero dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

b) Le spese relative, accessorie e conseguenti alla presente Convenzione, sono a carico dei Soggetti Attuatori, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, i quali invocano l'applicazione del trattamento fiscale nonché di tutti gli eventuali ulteriori benefici più favorevoli.

Art. 21 (Rinuncia ad ipoteca legale)

I Soggetti Attuatori, nelle persone di cui in premessa, dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale nei Registri Immobiliari, che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente Convenzione.

Art. 22 (Controversie)

Tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e delle condizioni della presente Convenzione, le quali non si siano potute definire in via amministrativa, saranno devolute all'Autorità Giudiziaria competente ai sensi di legge. Ai fini della competenza le parti danno atto che sarà competente il foro di Novara.

Art. 23 (Rinvio alla normativa generale)

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia, e in particolare, alla L. n. 1150/1942 e s.m.i., al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., al D.Lgs. n. 50/2016 laddove applicabile, nonché alla L.R. n. 56/1977 e s.m.i..

Art. 24 (Trattamento dei dati personali)

I Soggetti Attuatori ed il Comune di Novara autorizzano reciprocamente il trattamento dei dati personali sensibili ai fini della stipula e dell'esatto adempimento della presente Convenzione ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i..

Art. 25 (Disposizioni finali)

Le Parti convengono che nell'attuazione della presente Convenzione agiranno secondo principi di leale collaborazione e potranno stipulare appositi accordi procedimentali, 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.

Letto, confermato e sottoscritto.Novara, lì

Il Comune di Novara

I Soggetti Attuatori Il Comune