

DOTT. ARCH. ELISA MANZIN

Tenuta Buzzoletto Nuovo 6 - 28070 Garbagna Novarese (No) - Cel.3497779280- elisa.mec@alice.it

VARIANTE ALLO
STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
Ambito A 56 – Zc1
Torrion Quartara - Novara

Arch. Elisa Manzin

AR / H	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
NV / O	ARCHITETTO
sezione A/a	Manzini Elisa 

Arch. Paolo Monsù

AR / H	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
NV / O	ARCHITETTO
sezione A/a	Monsu' Paolo  n° 475

BOZZA DI CONVENZIONE

tra il Comune di Novara e concernente l'attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo avente per oggetto l'insediamento di nell'area denominata.

L'anno il giorno del mese di in Novara Avanti me 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 senza l'assistenza di testimoni, per avervi i comparenti, che hanno i requisiti di legge, rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso, è presente il signor (denominato in prosieguo Soggetto Attuatore):

Sig. nato a il giorno in proprio [oppure] nella sua qualità di legale rappresentante della società con sede in capitale sociale Euro iscritta presso il Registro delle Imprese di al n. Partita IVA; proprietario rispettivamente dei terreni distinti catastalmente al Foglio , n° costituenti l'area oggetto del Piano ;

Sig. nato a il giorno 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 in prosieguo Comune), 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.

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

- 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;
- che la suddetta area di complessivi mq. 29.819,00 di Superficie Territoriale oggetto di trasformazione, sulla quale sono calcolati gli indici urbanistici, risulta dunque classificata nel P.R.G.C. come area a destinazione Mix R (art.13, art.16.1), attuabile attraverso la formazione di SUE;
- con determinazione n. 479 del 07/12/2016 la Regione Piemonte autorizza gli interventi modificativi dello stato dei luoghi relativi all'ambito A56 - Zc1, zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica relativamente alle opere di urbanizzazione;
- con autorizzazione paesaggistica n.7/2022 prot. n. 46150 del 06.05.2022 è stato rilasciato il rinnovo della Determinazione n. 479/2016;
- con deliberazione n° del esecutiva in data è stato approvato uno Strumento Urbanistico Esecutivo (denominato in prosieguo SUE), ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 38, 39, 40, 43 e 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche e integrazioni, relativo all'area denominata Ambito A56-Zc1, sita in Novara, fraz. Torrion Quartara;
- con deliberazione n° del esecutiva in data è stata approvata la variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo (denominato in prosieguo SUE), ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 38, 39, 40, 43 e 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche e integrazioni, relativo all'area denominata Ambito A56-Zc1, sita in Novara, fraz. Torrion Quartara.

Tutto ciò premesso e considerato, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo find'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 SUE finalizzato all'insediamento di edifici residenziali nell'area denominata AmbitoA56-Zc1, approvato dal con deliberazione n° del

Il termine di durata della presente convenzione è fissato in dieci anni dalla data di approvazione della Deliberazione di Giunta Comunale

Qualora, decorso tale termine, il SUE risultasse in tutto o in parte non attuato, troverà applicazione quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

ARTICOLO 2 (Richiami)

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

La presente convenzione fa espresso richiamo agli elaborati del Piano e in particolare:

a) Relazione tecnico-illustrativa con i seguenti allegati:

- All.1 RilievoFotografico;
- All.2b Scheda Calcolo e Verifica Superfici e Indici;
- All.3b Norme tecniche d'attuazione – NTA;
- All.4b Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione aggiornato all'edizione speciale di Luglio 2022;

b) Elaborati grafici così composti:

- Tav.1b prescrizioni urbanistiche, estratto catastale
- Tav.2b rilievo ambito A56, destinazioni d'uso e piano di coordinamento
- Tav.3b destinazioni subambitoZC1 e particolari viabilità
- Tav.4b planimetria e sezione del progetto di SUE
- Tav.5 illustrazioni e viste prospettiche d'insieme
- Tav.6 planimetria, sezioni e particolari delle opere di urbanizzazione
- Tav.7 planimetria del progetto definitivo delle opere di mitigazione
- Tav.8 prospetti e sezioni del progetto definitivo delle opere di mitigazione
- Tav.9 foto-inserimento del progetto definitivo delle opere di mitigazione

c) Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Tutta la documentazione sopra elencata risulta allegata alla già citata Delibera n° del e pertanto, con l'espresso consenso delle parti, che dichiarano di conoscerne pienamente il contenuto, non viene allegata alla presente convenzione.

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 da elaborati grafici allegati, come segue: Fg.113, mapp.150, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912; per totali 29.819,00 mq. di proprietà di

Il progetto di utilizzo della sopra citata area prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziale secondo il progetto del SUE e i parametri urbanistici ed edilizi previsti nelle Norme specifiche di attuazione del medesimo.

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

Superficie complessiva del SUE	mq	29.819,00
Superficie territoriale catastale trasformata e oggetto di applicazione degli iindici e parametri urbanistici	mq	29.819,00
Superficie fondiaria	mq	14.373,50
Aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria suddivise in: - Percorsi pedonali - Strade	mq	1.179,46 2.263,15
Aree da cedere per opere di urbanizzazione secondarie (standard urbanistici ex L.R. 56/77 art.21) suddivise in: - Verde pubblico + pista ciclopedonale - Parcheggi	mq	11.540,39 462,50
Impianti tecnologici	mq	0,00

L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente relative all'area, è finalizzato alla costruzione di nuovi fabbricati mediante il rilascio di distinti Permessi di Costruire o titoli equipollenti relativi a lotti autonomi e funzionali, quali risultano rappresentati negli elaborati grafici presenti nelle tavole del SUE.

L'esatta definizione e la verifica dei parametri edilizi relativi ai singoli lotti verrà effettuata per ogni singolo titolo abilitativo edilizio, fermo restando il rispetto delle quantità complessive di cui sopra.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche di massima sono indicati nelle tavole n°3b,4b,5.

I progetti degli edifici e gli accessi ai lotti, 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 atti tecnici a corredo dei titoli abilitativi edilizi.

Il SUE prevede la possibilità di essere attuato per sub-ambiti o lotti autonomi e funzionali.

Trattandosi di area sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ogni intervento dovrà acquisire specifica autorizzazione paesaggistica.

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati, rispettando l'ubicazione, la tipologia architettonica, l'omogeneità dei materiali e i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal SUE.

I titoli abilitativi edilizi costituiscono atto disgiunto dalla presente Convenzione e soggiacciono 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 da insediare, per una migliore razionalità del SUE, 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 SUE.

Non costituiscono variante al Piano Esecutivo:

- a) la distribuzione 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 degli edifici nel l'ambito dei lotti edificativi, nel rispetto delle distanze minime regolamentari previste dai confini e tra gli

- edifici e delle linee di massimo ingombro indicate dal Piano;
- c) la diversa collocazione dei passaggi privati interni ai lotti;
 - d) modeste e non sostanziali variazioni in sede di tracciamento delle opere;
 - e) le eventuali modifiche al perimetro di fabbrica dei singoli edifici, purché contenute nei limiti di massimo ingombro planimetrico riportati nella planimetria di cui alla tavola di progetto n°2b e 3b e conseguenti variazioni non sostanziali delle aree a servizi pubblici, purché nel rispetto delle quantità previste, dell'assetto generale del SUE e di quanto specificato ai successivi articoli 4 e 5.
 - f) le eventuali variazioni ai progetti delle opere di urbanizzazioni apportate in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva;
 - g) il trasferimento di volumetria tra i diversi sub-ambiti individuati all'interno del SUE avverrà nel rispetto dei limiti previsti all'art.20 delle N.T.A.

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 Piano, salvo quanto previsto ai punti precedenti.

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., 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 degli edifici, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti, il Soggetto Attuatore si impegna, anche per gli eventuali aventi causa, alla gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione, delle aree pubbliche previste dal SUE fino alla completa attuazione, mentre la gestione e manutenzione di quelle assoggettate ad uso pubblico rimarrà perennemente a carico dei Soggetti Attuatori o degli aventi causa.

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.

Il SUE sarà attuabile per singoli lotti funzionali di intervento, individuati all'interno delle sottozone di concentrazione dell'edificabilità (subZC1.1, 1.2, ecc.) indicate in tav. 2b e 3b e meglio descritte nell'elaborato "Norme tecniche d'attuazione – NTA di variante" del SUE; per ogni singolo lotto l'istanza di permesso di costruire farà riferimento agli indici della sottozona.

ARTICOLO 4

(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, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree necessarie per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, complessivamente così ripartite:

1. Strada carrabile pubblica e marciapiedi	mq.....	3.442,61
2. Verde pubblico + pista ciclopedonale	mq.....	11.540,39
3. Parcheggi	mq.....	462,50

Totale cessioni per opere di urbanizzazione interne al Piano mq..... 15.445,50

Il Soggetto Attuatore, al momento della cessione, dovrà garantire la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili 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 originale si allega al presente atto sotto la lettera omessane lettura per dispensa avutane dai comparanti;
- 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 SUE e della presente Convenzione, così come pure non comporteranno la necessità di modifica del SUE e della presente convenzione 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, saranno a pieno ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

Il SUE sarà attuabile per singoli lotti funzionali di intervento, individuati all'interno delle sottozone di concentrazione dell'edificabilità (subZC1.1, 1.2, ecc.) indicate in tav. 2b e 3b e meglio descritte nell'elaborato "Norme tecniche d'attuazione" del SUE; per ogni singolo lotto l'istanza di permesso di costruire farà riferimento agli indici della sottozona.

ARTICOLO 5 (prescrizioni VAS)

Gli impianti arborei/arbustivi, in applicazione dell'indice di compensazione, verranno realizzati secondo le indicazioni contenute nell'elaborato "Norme tecniche d'attuazione" del SUE del quale si riportano i provvedimenti dell'Autorità Competente per la VAS, formulati sulla base dei contributi espressi dai soggetti con competenza ambientale:

1) Siano attuate le misure di mitigazione e compensazione esplicitate nel rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, e indicate agli artt. 27ter e 27quater delle NTA del PRGC, riferite in particolare alla formazione dell'area a verde, l'inserimento della fascia boscata e dei filari arborei, quanto cioè previsto a salvaguardia e valorizzazione e riequilibrio dell'ecosistema locale.

Tali opere dovranno essere avviate contestualmente alle attività di realizzazione del piano, ovvero completate secondo le modalità temporali sopra specificate nelle presenti NTA, indicando di volta in volta le date in cui avverrà la messa a dimora delle specie vegetali e comunicandone l'avvenuto impianto in conformità al progetto. Ciò al fine di garantire la piena ottemperanza con le prescrizioni del piano sovraordinato e consentire agli uffici comunali di organizzare le attività di monitoraggio sulla esecuzione dell'opera.

2) prima dell'inizio dei lavori il Proponente dovrà adempiere alla stipula, a favore del comune di Novara, di polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere di

compensazione di cui al punto1), ovvero alla garanzia della manutenzione per i successivi 5 anni ai fini del loro corretto ed efficace attecchimento, consumi di energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, privilegiando comunque nella progettazione e realizzazione degli edifici costruzioni in elevata classe energetica, individuando azioni ulteriormente mitigative delle emissioni residue atte al raggiungimento di elevati standard energetici, anche superiori ai limiti di legge, condizione che renderebbe ancora più sostenibile l'intervento.

3) In attuazione al principio di invarianza idraulica, al fine di evitare impatti sul regime idrico del cavo Dassi, causati da immissioni di volumi idrici eccessivi in tempi brevi, particolare attenzione dovrà essere posta allo scarico delle acque meteoriche risultanti dal drenaggio dell'area, fermo restando l'adozione di sistemi che consentano la raccolta ed il riutilizzo delle acque.

4) Devono essere applicate misure di mitigazione atte a ridurre le emissioni inquinanti in fase di cantiere, tra cui in particolare polveri e rumore, prevedendo accorgimenti sia di tipo logistico/amministrativo che e tecnico/costruttivo, prestando attenzione a ristagni ed accumuli non impermeabilizzati onde evitare la percolazione in suolo ed in falda di sostanze potenzialmente inquinate.

Adottare inoltre tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/soilo fertile contenenti semi vegetativi di specie infestanti invasive.

Dell'assolvimento delle predette prescrizioni deve essere dato conto mediante un documento tecnico, allegato ai progetti edilizi, da trasmettere alla Autorità Competente per la VAS.

ARTICOLO 6

(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., si assume l'obbligo di eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano, così come individuate e descritte nella Relazione tecnica illustrativa, nel Computo metrico estimativo e nelle Tavole grafiche allegate.

Le opere oggetto di cessione al Comune, il cui importo complessivo di progetto ammonta a € 560.203,43 (IVA esclusa), risultano più dettagliatamente specificate e quantificate nella relazione del progetto e nel computo metrico estimativo facente parte del Piano, e redatto sulla base del prezzario della Regione Piemonte, fatti salvi gli aggiornamenti annuali previsti in dettaglio:

- Strada carrabile pubblica e marciapiedi € 424.889,38
- Verde pubblico + pista ciclopedonale € 78.231,97
- Parcheggi € 57.082,08

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 permessi di costruire, viene determinato applicando, a quello risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo, una riduzione forfetaria pari al 20%.

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, ferme 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% 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 dei singoli permessi 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, 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 15 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.

ARTICOLO 7

(Opere di urbanizzazione esterne al perimetro del SUE)

Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di progettare e realizzare le opere infrastrutturali previste dal Piano e funzionali al medesimo, ancorché esterne alla sua perimetrazione, il cui importo verrà scomputato dalla quota degli oneri di urbanizzazione sottoponendole alle stesse procedure dell'art.6.

Le aree interessate dalle suddette opere, sono già di proprietà del soggetto attuatore o sono nella disponibilità del Comune (strade pubbliche).

Il Comune s'impegna fin'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.

Le opere previste, il cui importo complessivo di progetto ammonta a € 72.883,37 (IVA esclusa), risultano più dettagliatamente specificate e quantificate nella relazione del progetto e nel computo metrico estimativo facente parte del Piano, e redatto sulla base del prezzario della Regione Piemonte, fatti salvi gli aggiornamenti annuali previsti.

ARTICOLO 8

(Progettazione e affidamento delle opere di urbanizzazione)

Il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto dell'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 con le modalità, la tempistica e le garanzie definite nei successivi articoli, scomputando dagli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione ai titoli abilitativi edilizi l'importo come determinato nei precedenti articoli.

I progetti definitivi e/o 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.

I progetti definitivi e/o esecutivi delle opere di urbanizzazione saranno redatti a cura e spese del Soggetto Attuatore, in conformità al D.P.R. n° 207/2010, e secondo le specifiche tecniche di legge e quelle impartite dagli Uffici Tecnici del Comune e dalle Società erogatrici dei servizi istituzionalmente preposti.

Contestualmente o preliminarmente alla presentazione del primo titolo edilizio dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come il progetto delle opere esterne al SUE.

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 sovra comunali 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).

I progetti esecutivi saranno approvati con determina dirigenziale.

Sarà possibile la realizzazione tramite stralci funzionali solo per le opere relative al verde e alla pista ciclopedonale, mentre tutte le altre opere interne ed esterne al SUE, il cui inizio lavori dovrà essere data entro un anno dall'approvazione con Determina Dirigenziale, dovranno essere ultimate entro 5 anni dalla data dell'inizio lavori ed essere realizzate contestualmente alla costruzione degli 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. n° 50/2016 e s.m.i. e dal regolamento di attuazione D.P.R.207/2010 e s.m.i. o da specifiche linee guide che verranno emanate in seguito in attuazione del D.Lgs n° 50/2016 e s.m.i. per la realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore assume ogni responsabilità correlata alla corretta esecuzione delle opere.

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

ARTICOLO 9

(Realizzazione delle opere di urbanizzazione – Collaudi – Agibilità)

Il termine di inizio lavori non può essere superiore a n. 1 (uno) anno dalla data di approvazione della Determina Dirigenziale

Il Soggetto Attuatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione dei lotti, delle costruzioni e quanto altro attiene al Piano, 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.

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.

Considerato che l'importo delle opere è inferiore alla soglia prevista dalla vigente normativa per l'effettuazione del collaudo, lo stesso sarà sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori.

Gli uffici tecnici comunali eserciteranno la vigilanza sull'esecuzione delle opere, le quali, come meglio precisato al successivo art.15, saranno trasferite in piena proprietà al Comune, previa redazione di Certificato di Regolare Esecuzione.

Il trasferimento al Comune di Novara delle descritte opere di urbanizzazione, realizzate sulle aree già cedute al Comune, avverrà entro 6 (sei) mesi dalla loro ultimazione definitiva.

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 trasferimento in proprietà al Comune, ogni onere di gestione e manutenzione delle opere stesse compete al concessionario, fatto salvo quanto già precisato al precedente art.3.

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 6; 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, l'agibilità degli edifici avverrà ai sensi dell'art.24 del T.U. DPR 381/01.

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

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria interni ed esterni alla perimetrazione del SUE, come meglio precisato al precedente art. 6, devono essere compiuti contestualmente a quelli di realizzazione degli edifici ed essere terminati entro 3 anni dall'inizio dei lavori.

In particolare si intende che le agibilità si formeranno per ogni singolo permesso di costruire qualora siano state ultimate tutte 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.13: "Garanzie Finanziarie".

A seguito del trasferimento della proprietà, delle opere stesse e delle relative aree al Comune ed a seguito di attestazione scritta dal Comune medesimo, potrà dunque essere proporzionalmente ridotta o svincolata la fideiussione di cui al successivo art.13. 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 norma della presente convenzione.

ARTICOLO 10

(Tempi di realizzazione degli interventi. Sanzioni)

L'ultimazione degli interventi edilizi dovrà avvenire entro il termine di validità del Piano e cioè 10 (dieci) anni dalla data della sua efficacia. Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune di Novara nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del Piano.

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 dei Soggetti attuatori. In ogni caso non dovrà essere superato il termine di cui al primo comma.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione relativamente al verde pubblico e alla pista ciclopedonale dovrà avvenire entro il termine massimo di anni 10 (dieci) dalla data dell'efficacia del Piano e comunque entro e non oltre mesi 6 (sei) dall'ultimazione dell'ultimo fabbricato, fatto salvo quanto precisato al successivo comma.

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.

ARTICOLO 11

(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.

ARTICOLO 12

(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.

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.18:

- a) tutte le fasi del procedimento di affidamento e di 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 ed 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.

ARTICOLO 13 (Garanzie finanziarie)

In relazione al disposto del 1° comma, punto n°2 dell'art. 45 della legge regionale 56/1977, il Soggetto Attuatore ha costituito le seguenti cauzioni mediante fideiussioni assicurative o bancarie, che verranno consegnate al momento della stipula della presente convenzione, aventi i seguenti importi:

- ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria (interne e esterne alla perimetrazione del SUE) da eseguire direttamente da parte del Soggetto Attuatore e pari a euro 424.889,38 (euroQuattrocentoventiquattomilaottocentootantanove/38) maggiorato del 20% e pertanto pari a euro 509.867,26 (euroCinquecentonovemilaottocentosessantasette/26), arrotondato a euro 509.867,00 (euroCinquecentonovemilaottocentosessantasette/00);
- ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire direttamente da parte del Soggetto Attuatore e pari a euro 135.314,05 (euroCentotrentacinquemilatrecentoquattordici/05), maggiorato del 20% e pertanto pari a euro 162.376,86 (euroCentosessantaduemilatrecentosettantasei/86), arrotondato a euro 162.376,00 (euroCentosessantaduemilatrecentosettantasei/00).

Il Proponente si obbliga inoltre alla presentazione di un'ulteriore garanzia fideiussoria relativamente all'attecchimento e la manutenzione degli impianti vegetazionali, al fine di garantirne le piantumazioni per i successivi 5 anni da presentare al momento della comunicazione dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione secondaria (verde) oltre alla polizza quanto indicata nell'art.5.2 relativamente alla compensazione.

Tali 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 relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere ridotte fino alla corrispondenza dell'80% (ottanta per cento), in relazione ai relativi stati di

avanzamento dei lavori, vistati dal D.L. tenuto conto del valore delle opere ancora da eseguire, mediante trasmissione agli uffici competenti della determinazione dirigenziale, di approvazione del collaudo o la certificazione di regolare esecuzione. 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 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.

ARTICOLO 14

(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, oltretutto l'incameramento della penale convenzionale pari al 20% sul valore delle opere.

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 fideiussoria 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. 13.

ARTICOLO 15

(Trasferimento degli impianti al Comune)

Le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, realizzate dal Soggetto Attuatore, passeranno gratuitamente nel pieno possesso del Comune soltanto quando, a seguito di Certificato di Regolare Esecuzione, sarà stata accertata la loro totale realizzazione e la loro esecuzione a regola d'arte.

Il trasferimento delle opere nel pieno possesso del Comune dovrà comunque intervenire entro il termine di dieci anni decorrenti dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del SUE.

ARTICOLO 16

(Trasferimento degli obblighi)

Qualora si 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 dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 30 (trenta) giorni dall'atto, mentre tra gli acquirenti dei singoli lotti dovrà essere costituito un soggetto giuridico unico per l'esecuzione della presente convenzione.

Nel caso in cui gli obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione non vengano trasferiti agli 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 suoi successori o aventi causa, resta 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.

ARTICOLO17

(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 competenti del Comune.

ARTICOLO18

(Alta Vigilanza)

Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione e, più in generale, sull'adempimento degli obblighi in capo ai Soggetti attuatori 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-quinquies 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.i. il Responsabile Unico del Procedimento

ARTICOLO19

(Trascrizione della convenzione)

La convenzione 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.

ARTICOLO20

(Controversie)

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

ARTICOLO21

(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.

ARTICOLO22

(Rinvio a norma di legge)

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia, e in particolare alle Leggi 17 agosto 1942 n° 1150, 28 gennaio 1977 n° 10, 5 agosto 1978 n° 457, 17 febbraio 1992 n° 179, nonché alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m.i. ed al D.P.R. n°380/2001.

ARTICOLO23

(Disposizioni finali)

Le parti convengono che nell'attuazione della presente convenzione 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.

Richiesto io Segretario Generale rogante ricevo questo atto da me redatto e scritto con elaboratore da persona di mia fiducia sotto la mia costante vigilanza su pagine di fogli, che viene letto ad alta ed intelligibile voce ai contraenti i quali, riconoscendolo regolare e conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono.