

CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI NOVI LIGURE E LA SOCIETA' NORTH AFRICA CONNECTION (N.A.C.) SRL AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 DELLA L.R. 05.12.1977 N° 56 e s.m.i.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ in via _____
Innanzi a me _____ notaio in Novi Ligure, iscritto nel Ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Alessandria, Acqui terme e Tortona sono personalmente comparsi i signori:

- _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica presso il Comune di Novi Ligure, il quale interviene nella presente convenzione urbanistica non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Novi Ligure, C.F. _____ (di seguito il "Comune di Novi Ligure") in forza della Delibera n° _____ del _____, che in copia autentica rilasciata in data _____ viene allegata al presente atto sotto la lettera "A" omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti che si dichiarano edotti del contenuto

per una parte

- Sig. Fabio Mandirola, Amministratore Unico della North Africa Connection S.r.l., nato a Tortona (AL) il 04/07/1970, domiciliato per la carica in Francavilla Bisio, Via Novi n. 9, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di agire non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico della Società North Africa Connection S.r.l., con sede in Milano Piazza IV Novembre n. 4, a quanto infra autorizzato in forza di _____

per l'altra parte

detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio rogante sono certo ed alla continua presenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere e di ritenere questo pubblico atto per far loro constatare con il medesimo quanto segue:

Premesse

- A. Il Comune di Novi Ligure è dotato di PRG vigente approvato con DGR n° 48 – 1721 del 19/11/1990 successivamente integrato e modificato da diverse Varianti. L'area oggetto della presente Convenzione, individuata tramite la sigla "I 1" è ricompresa tra le aree extraurbane del polo industriale di nord-ovest di nuovo impianto da attuare tramite strumento urbanistico esecutivo;
- B. L'attuazione dell'area è avvenuta con il seguente iter urbanistico ed amministrativo:
 1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 19.12.2005 è stato approvato il Programma degli Interventi dell'area produttiva I1 con previsione di sei sub-aree distinte, individuate in relazione allo stato di fatto dei lotti e alla pianificazione urbanistica attuativa già in vigore, indicando la tipologia e i criteri generali di progettazione o aggiornamento degli strumenti urbanistici attuativi;
 2. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 25.07.2006 il suddetto Programma degli Interventi è stato aggiornato allo scopo di poter procedere con la redazione dello S.U.E. dell'area produttiva I1 – sub area I1/5 necessario per consentire l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti.
 3. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 3.03.2022 sono state approvate alcune modifiche al Programma di Intervento della sub area I1/5 consistenti nella trasformazione del SUE assegnato al lotto di proprietà della società N.A.C. srl da Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in Piano esecutivo di iniziativa privata (P.E.C.)
- C. La Società proponente è proprietaria esclusiva degli immobili siti in Novi Ligure, Area industriale I1 sub-area I1/5 evidenziati nell'elaborato tav. 1 estratti

catastali e censiti a Catasto _Fg. 21 mapp. 204-205-232-233-234-235-236_____

D. la Società proponente ha presentato un PEC relativo alle aree di proprietà in data 01/08/2022 prot 0024305 successivamente integrato a seguito di richiesta dell'ufficio.

E. Sul progetto di PEC:

1. la Commissione Edilizia Comunale si è espressa favorevolmente con parere in data _____;
2. il Sindaco ha deciso l'accoglimento con atto n° _____ del _____;
3. il progetto di PEC è stato depositato presso la Segreteria e pubblicata per estratto all'Albo Pretorio per il periodo di 15 giorni consecutivi e più precisamente dal _____ al _____;
4. nei quindici giorni successivi e più precisamente dal _____ sono/non sono pervenute osservazioni;
5. si è espresso l'organo tecnico di VAS escludendo il PEC dalla Valutazione Ambientale Strategica
6. la Giunta Comunale ha deciso l'approvazione con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva il _____;

I Proponenti dichiarano di essere in grado di assumere ed effettivamente assumono gli obblighi secondo quanto indicato nella presente Convenzione urbanistica e pertanto si conviene e si

STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse.

- 1.1 Le premesse della presente Convenzione formano parte integrante e sostanziale della medesima.

Art. 2 - Oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato

- 2.1 Il PEC è formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. e ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree di proprietà North Africa Connection (N.A.C.) site in Novi Ligure, nell' area Industriale classificata dal PRG con la sigla I 1/5 di cui alla lettera C delle Premesse.
- 2.2 Dette aree sono normate dagli artt. 27 e 29.4 delle Norme di Attuazione del PRG vigente e dal pertinente quadro sinottico tab. 25.I e dal programma degli Interventi di cui in premessa;
- 2.3 Il PEC è costituita dagli elaborati indicati nell'allegato A al presente atto.
- 2.4 Gli elaborati di cui al precedente punto sono stati approvati con la deliberazione di Giunta Comunale n° _____ del _____ ed hanno, pertanto, assunto la qualifica di atti pubblici.
- 2.5 La Società Proponente, che li ha proposti al Comune di Novi Ligure che li ha approvati, dichiara di conoscerli dettagliatamente.
Essi non vengono allegati alla presente Convenzione, della quale, tuttavia, costituiscono parte integrante e sostanziale, essendo i loro originali parte della citata deliberazione del G.C. n° _____ del _____ ed essendo agli atti del Settore Urbanistica del Comune di Novi Ligure.
- 2.6 Il Comune di Novi Ligure ne cura la conservazione e la pubblicazione secondo le disposizioni della vigente normativa in materia.

Art. 3 - Contenuto del PEC.

- 3.1 L'attuazione degli interventi consentiti nel PEC può avvenire tramite uno o più permessi di costruire.
- 3.2 Il PEC attua il PRG nel rispetto:

- degli indici stabiliti nel quadro sinottico Tab 25 I del PRG;
 - delle destinazioni d'uso fissate all'art. 27 delle N.D.A. del PRG;
 - delle condizioni preliminari agli interventi fissate all'art. 28 delle NdA del PRG;
 - degli standard urbanistici previsti;
 - del "Programma di Intervento dell'Area I1/5 approvato dal Comune di Novi Ligure.
- 3.3 Il Piano Esecutivo Convenzionato è organizzato secondo la struttura descritta nella Tabella di cui all'Allegato B.
- 3.4 La ripartizione delle SUL edificabili all'interno dei lotti è prevista secondo la tabella di cui all'Allegato C.
- 3.5 La suddivisione in lotti del PEC, fermo restando la superficie fondiaria totale ammissibile
- 3.6 È indicativa la suddivisione in lotti d'intervento, la disposizione e la configurazione planivolumetrica degli edifici ferma restando la quantità complessiva delle superfici utili lorde (SUL) previste nel totale del PEC, le distanze da confini, da strade e tra fabbricati, il rapporto di copertura.
- 3.7 I contenuti indicativi di cui al punto 3.6 e le caratteristiche architettoniche degli edifici saranno definiti al momento della richiesta dei singoli permessi di costruire.

Art. 4 - Opere di urbanizzazione

- 4.1 La società proponente si obbliga alla diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione individuate nel P.E.C. secondo quanto rappresentato nella tav.5.a) Opere di urbanizzazione: marciapiede, illuminazione pubblica e sistemazione aree verdi;
- 4.2 gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione hanno i contenuti del progetto di fattibilità tecnica ed economica in conformità alle norme sui lavori pubblici di cui al D.lgs. 50/2016;
- 4.3 La sistemazione delle aree verdi dovrà avvenire mediante una semina sparsa per prato misto, la messa a dimora di essenze arboree caducifolia tipo *Acer platanoides* con altezza minima di 2,5 mt ed arbustive costituito da un mix di esemplari autoctoni e specifici dell'area di altezza minimo di 1,00 mt, fornite nelle migliori condizioni possibili per un rapido ed efficace attecchimento.

Art. 5 – Modalità di esecuzione delle urbanizzazioni

- 5.1 La società proponente dovrà predisporre la progettazione definitiva delle singole opere di urbanizzazione secondo quanto disposto dall'Art. 23 (Livelli della progettazione per gli appalti, per le concessioni di lavori nonché per i servizi) del D.lgs. 50/2016. Tale progettazione costituirà documentazione necessaria per richiedere/ottenere i permessi di costruire. Essa sarà predisposta in accordo con le società erogatrici dei pubblici servizi e con il Comune di Novi Ligure, per quanto di competenza.
- 5.2 Il comune eserciterà, tramite i propri uffici e/o professionisti esterni incaricati, la vigilanza assicurando il rispetto dei progetti approvati.
- 5.3 La società proponente o suoi aventi causa, dovrà comunicare l'inizio dei lavori, la designazione del direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, la fine dei lavori relativamente alle opere di urbanizzazione.

Art. 6 - Termini per l'esecuzione delle urbanizzazioni

- 6.1 Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato prima o contestualmente alla richiesta del primo permesso di costruire ancorché non riguardante la

costruzione di capannoni ma la trasformazione dell'area non a carattere edificatorio per la realizzazione di piazzali per l'attività produttiva.

6.2 Tenuto conto dell'entità delle opere da realizzare a cura del proponente, resta inteso che l'ultimazione dei lavori e l'emissione del favorevole collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazioni dovrà avvenire entro e non oltre tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Art. 7- Garanzie

7.1 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione (marciapiede, illuminazione pubblica e sistemazione aree verdi) dovrà essere garantita da fideiussione bancaria o assicurativa di compagnia di primaria importanza di gradimento del Comune.

7.2 La polizza fideiussoria dovrà garantire un importo pari all'ammontare del computo metrico estimativo (redatto sulla base del prezzario regionale vigente) del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, maggiorato del 50%, allegato al progetto definitivo approvato e dovrà essere consegnata al Comune di Novi Ligure prima del rilascio del relativo permesso.

7.3 Tenuto conto dell'entità delle opere di urbanizzazione non si procederà a riduzioni delle fideiussioni in corso d'opera, in base allo stato di avanzamento dei lavori.

7.4 L'estinzione della polizza avverrà previo favorevole collaudo finale o certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

7.5 La cessione dell'area per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (marciapiede) al Comune di Novi Ligure avverrà ad opere ultimate e collaudate a seguito di regolare frazionamento dell'area oggetto di cessione.

7.6 La cessione dell'area di cui al punto 7.5 dovrà essere garantita da garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di compagnia di primaria importanza di gradimento del Comune di importo pari ad € 9.210,00 determinato applicando alla superficie da cedere la tariffa comunale vigente (€ 30 al mq); la fideiussione dovrà essere consegnata al Comune prima del rilascio del primo permesso di costruire come precisato al precedente art. 6.

7.7 L'estinzione della polizza avverrà al momento del perfezionamento dell'atto di cessione al Comune di Novi Ligure;

7.8 Le polizze fideiussorie di cui ai precedenti punti dovranno contenere specifica clausola che impegni il fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Novi Ligure con esclusione di ogni beneficio ed in particolare di quello previsto dall'art. 1944 del CC.

Art. 8 - Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione

8.1 Ad avvenuta ultimazione dei lavori di urbanizzazione (marciapiedi, illuminazione pubblica e aree verdi) la società proponente presenterà al Comune la prevista dichiarazione di fine lavori;

8.2 Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori il Direttore dei Lavori previo sopralluogo congiunto con gli uffici comunali, provvederà a verificare le opere ed a certificare conseguentemente la regolare esecuzione dei lavori eseguiti.

8.3 Anche in caso di certificato di regolare esecuzione favorevole la società proponente non è esonerata dalle garanzie stabilite dal Codice civile per i vizi non emersi nelle operazioni di verifica delle opere.

Art. 9 – Cessione delle opere di urbanizzazione e delle aree per standard

9.1 A seguito di emissione di certificato di regolare esecuzione e di avvenuto frazionamento delle aree la società proponente si obbliga a cedere gratuitamente ed a consegnare al Comune di Novi Ligure una superficie pari a mq 307 di marciapiede pubblico.

9.2 L'atto di cessione gratuita dovrà essere effettuato tra le parti, a cura e spese della società proponente, entro e non oltre 30 giorni dall'emissione del certificato di regolare esecuzione. A seguito dell'atto di cessione il Comune prenderà in consegna il marciapiede pubblico.

9.3 Le superfici di terreno previste per standard sono riportate e individuate nelle tavole grafiche nr. 2 e 3

9.4 Le aree verdi poste a cortina dell'area che avranno anche lo scopo di abbattere la CO2 assommano a mq. 5.509 e si propone il loro asservimento ad uso pubblico, in modo da poterne garantire una costante e corretta manutenzione in considerazione delle problematiche comunali inerenti la gestione del patrimonio a verde complessivo della città. A dette aree, la società proponente si impegna a garantire l'accesso da parte del personale comunale, durante il periodo di apertura delle attività, attraverso il varco di accesso principale ai lotti fondiari in corrispondenza della portineria.

9.5 E' impegno della società proponente provvedere alla cura e manutenzione delle aree sistemate a verde anche provvedendo alla sostituzione delle essenze arboree e arbustive che non dovessero attecchire, o che dovessero seccare o ammalarsi.

9.6 Al fine di garantire un migliore controllo, manutenzione e cura delle aree verdi, le stesse saranno delimitate con idonee cordolature, ovvero ricomprese all'interno della recinzione perimetrale dei lotti fondiari. Dette aree concorreranno alla verifica delle superfici permeabili dei lotti fondiari.

9.7 Le aree a standard assommano a mq. 9009,60 per cui i restanti mq. 3500,60 non individuabili all'interno del PEC, saranno monetizzati come da successivo art. 11.

9.8 L'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per standard individuate nelle tavole grafiche nr. 2 e 3 del PEC dovrà essere effettuato tra le parti, a cura e spese della società proponente, entro e non oltre 30 giorni dall'emissione del certificato di regolare esecuzione.

Art. 10 – Oneri urbanizzativi

10.1 In relazione alla rilevanza delle opere urbanizzative da eseguire è previsto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dei costi per la realizzazione del marciapiede pubblico e della pubblica illuminazione in luogo del versamento del corrispondente contributo per il rilascio dei permessi di costruire.

10.2 A titolo comparativo si è provveduto ad effettuare una stima dell'importo del contributo per il rilascio dei permessi di costruire applicando le aliquote in vigore nel Comune di Novi Ligure alle previsioni progettuali contenute nel P.E.C. Il totale dovuto per l'insieme dei lotti è stimato pari a circa € 870.620,28

10.3 l'importo totale delle opere di urbanizzazione è stimato in € 114.376,57 da realizzarsi direttamente dalla società proponente ___ e di cui € 70.455,64, relativi al marciapiede pubblico e alla pubblica illuminazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

Art. 11 – Monetizzazione aree

11.1 Si dà atto che l'area a standard non individuabile nel P.E.C. pari a mq. 3.500,60 è stata monetizzata secondo le tariffe ad oggi vigenti (€ 30,00/mq) per un totale di € 105.018,00 interamente versati dalla società NORTH AFRICA CONNECTION S.R.L. come risulta da bonifico bancario

Art. 12 - Costo di costruzione

12.1 Il costo di costruzione non è dovuto in quanto trattasi di edifici ad attività produttiva.

Art. 13 – Agibilità

13.1 Si conviene che il Comune di Novi Ligure non accoglierà alcuna segnalazione certificata di agibilità dei locali di ogni edificio, se non quando la soc. Proponente od i suoi

aventi causa avranno adempiuto agli obblighi della presente convenzione ed alle prescrizioni dei singoli permessi di costruire

Art. 14 – Efficacia del PEC

14.1 Il PEC ha efficacia di anni 10 dalla data di stipula, salvo proroghe concesse dal Comune su richiesta della società proponente.

14.2 Entro il termine di cui sopra dovranno essere richiesti i PdC attuativi del PEC, che potranno essere utilizzati, anche oltre il decennio, nel periodo della loro validità.

Art. 15 - Sanzioni convenzionali

15.1 Nel caso in cui la Società Proponente effettui modifiche delle destinazioni d'uso non previste della Nda del PRG il Comune di Novi Ligure potrà revocare l'agibilità che si intende rilasciata per la specifica destinazione precisata nel permesso di costruire.

15.4 Le sanzioni convenzionali si cumulano con quelle di legge.

Art. 16– Trasferimento degli obblighi.

16.1 Nel caso in cui la NAC cedesse la proprietà di aree o fabbricati da attuare o attuati in esecuzione del presente PEC, negli atti di trasferimento dovranno essere inserite specifiche clausole che trasferiscano agli aventi causa le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione urbanistica.

16.2 Nel caso in cui la Società Proponente trasferisca la proprietà di aree inedificate la stessa dovrà comunicare al Comune gli atti di cessione entro 30 giorni dalla stipula degli stessi.

Art. 17 – Clausola arbitrale.

17.1 Ogni controversia derivante dalla interpretazione, validità, efficacia o risoluzione della convenzione, sarà decisa da arbitrato svolto da apposito Collegio Arbitrale, i cui tre membri saranno scelti uno per parte ed il terzo nominato dai primi due, con funzioni di Presidente.

17. 2 Il Collegio deciderà secondo diritto. In ipotesi di mancato accordo, l'arbitro sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Alessandria, su richiesta della parte più diligente.

Art. 18 – Spese di convenzione

18.1 Le spese del presente atto sono a carico della NAC così come le spese per eventuali frazionamenti, stipula atti di cessione e di assoggettamento ad uso pubblico, registrazione e trascrizione, modifiche ed integrazioni della presente convenzione.

Art. 19 – Rinvio a norme di Legge.

19.1 Per quanto non contenuto nella presente Convenzione Urbanistica si fa riferimento alle leggi statali, regionali e regolamenti comunali; in particolare alla L. 1150/42 alla LR 56/77 e smi ed al DPR 380/2001.

Art. 20 – Trascrizioni

20.1 La presente convenzione e sue eventuali modifiche e/o integrazioni saranno trascritte nei Registri Immobiliari.

Allegato A

- Relazione tecnico illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione finanziaria opere di urbanizzazione: marciapiede, pubblica illuminazione e sistemazione aree verdi;
- Valutazione Previsionale Impatto acustico
- Relazione Geologica- Relazione Idrologica-Idraulica
- Relazione sulla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica)
- Bozza di convenzione
- tav1) Corografia -stato attuale
- tav2) Conteggi planovolumetrici, planimetria generale PEC
- tav3) Superfici dei lotti
- tav4) Ipotesi progettuale
- tav5) Reti: fogna, acqua, elettrica, idrica, gas, telefonica
- tav5.a) Opere di urbanizzazione: marciapiede, illuminazione pubblica e sistemazione aree verdi;
- tav6) Schema impianto di trattamento acque
- tav7) Viabilità interna

Allegato B

| DATI DEL PEC | | | | NOTE |
|--------------|-----------------------------------|-------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a | Superficie territoriale | mq | 45.048 | Fg 21 mapp. 204-205-232-233-234-235-236 Fg.21 mapp.204-232-234 dedotti mq307 per marciapiede |
| b | Superficie fondiaria | mq | 37.886 | |
| c | Verde pubblico standard | mq | 5.509 | |
| d | Viabilità pubblica | mq | 1.346 | |
| e | Superf. Verde pubblico da cedere | mq | 5.509 | |
| | | | | |
| | | | | |
| f | Rapporto di copertura | % | 50 | |
| g | Indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 1 | |
| h | Distanza minima dai confini | ml | ½ H edifici min 7,5 | |
| i | Distanza minima dalla viabilità | ml. | 10 | |
| l | Altezza massima | ml. | 15 | |
| m | Superf. Coperta max realizzabile | mq | 18.942 | |
| | | | | |
| | | | | |

Allegato C

| LOTTI | Sup. Fondiaria SF | SUL | Sup. Permeabile 20%SF | Verde Priv. 10% SF | Parcheggio Privato 10% SF |
|---------------|----------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 1.102,00 | 179,84 | 220,40 | 110,20 | 110,20 |
| 2 | 7677,00 | 3593,10 | 1533,40 | 766,70 | 766,70 |
| 3 | 13.083,00 | 5.978,79 | 2.616,60 | 1.308,30 | 1.308,30 |
| 4 | 16.034,00 | 7.668,32 | 3.206,80 | 1.603,40 | 1.603, 40 |
| Totali | 37.886,00 | 17.420,05 | 7.577,20 | 3.788,60 | 3.788,60 |
| | | | | | Per le verifiche dei minimi ed ulteriori dettagli si rimanda alla tabella di Tav.3 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |