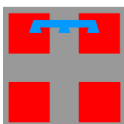


Regione
Piemonte



Provincia di
Alessandria



Comune di
Novi Ligure



RETAIL PARK NOVI-SERRAVALLE

AGGIORNAMENTO N. 2 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

LA PROPRIETA' E IL PROMOTORE:



NOVIPRAGA S.r.l.
(L'amministratore unico)

IL PROGETTISTA:



R & P Engineering S.r.l.

via Moriassi, 1/B21
15061 - Arquata Scrivia (AL)
ITALIA
Tel. 0039-(0)143-637098
Fax 0039-(0)143-637101
e-mail: rovedasrl@studioroveda.it

PROJECT MANAGEMENT:



PRAGA SERVICE REAL ESTATE S.r.l.

via Novi, 39
15069 - Serravalle Scrivia (AL)
ITALIA
Tel. 0039-(0)143-686293
Fax 0039-(0)143-634019
e-mail: pragaservice@pragaholding.it

IL TECNICO INCARICATO:

STUDIO TECNICO
(Arch. Paolo Morgavi)

ELABORATO:

9

ALLEGATO:

OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

CODICE PROGETTO:

SRPK

INTERVENTO:

CCSC

COMMESSA:

PESC

DATA:

Aprile 2015

SCALA:

-

INDICE REVISIONE:

2

FILE:

SRPK_CCSC_PESC_E9_Schema convenzione

NOTE:

-

REVISIONE:	DATA:	OGGETTO:	RED:	VER:	APP:
0	Febbraio 2014	Prima emissione	PT	PR	PM
1	Giugno 2014	Seconda emissione	PT	PR	PM
2	Aprile 2015	Terza emissione	PT	PR	PM
3					
4					
5					
6					
7					

ALLEGATO ALLA DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. DEL

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI NOVI LIGURE E LA SOCIETÀ “NOVIPRAGA S.r.l.” AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno [•], in Novi Ligure, in Via [•] civico numero [•].

Innanzi a me Dott. [•], Notaio in [•], iscritto al Ruolo presso il Collegio Notarile del Distretto di [•], sono presenti i Signori:

1) [•], nato a [•] il [•], domiciliato per la carica a Novi Ligure (AL), Via [•] civico [•], il quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del:

- **"COMUNE DI NOVI LIGURE"**, con sede in Novi Ligure (AL), Via Paolo Giacometti civico 22, titolare del Codice Fiscale – Partita IVA 00160310066 (di seguito il **"Comune di Novi Ligure"**), nella sua qualità di [•] e pertanto autorizzato in forza dell’articolo 107, Capo III del D.Lgs. 18 agosto 2000 Numero 267 recante “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”, a quanto infra in esecuzione della Delibera della Giunta Comunale in data [•] Numero [•], divenuta esecutiva in data [•], che, in copia conforme all’originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane dai Signori Comparenti che si dichiarano edotti del contenuto;

per una parte

2) [•], nato a [•] il [•], domiciliato per la carica a [•], Via [•] civico [•], Codice Fiscale [•], il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di [•] con tutti i poteri per quanto infra della Società:

- **"NOVIPRAGA S.r.l."**, società soggetta all’attività di Direzione e Coordinamento di Augusto S.p.A., con sede in Serravalle Scrivia (AL), Via Novi n. 39, con capitale sociale di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), interamente versato, iscritta presso la Camera di Commercio, Industria ed Agricoltura di Alessandria al Numero 219216 del REA, titolare del Codice Fiscale – Registro Imprese 02016850063 Partita IVA Numero 02016850063, (di seguito definita la **"Proponente"**).

per l’altra parte

(Il Comune di Novi Ligure e la Proponente sono di seguito anche indicati separatamente come la **"Parte"** e congiuntamente come le **"Parti"**).

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio rogante sono certo, 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 P.R.G. approvato con D.G.R. n. 48-1721 del 19.11.1990, pubblicato sul B.U.R. n. 1 del 02.01.1991, sul quale si sono innestate numerose varianti, di cui, per l'area denominata "ex Saflan", rilevano le seguenti:
1. deliberazione C.C. n. 48 del 24.07.2000 – adeguamento del P.R.G. alla normativa regionale in materia di commercio, individuazione degli addensamenti commerciali e definizione dei criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali;
 2. deliberazione C.C. n. 78 del 11.12.2000 – variante parziale ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i. – modifiche ed integrazione delle N.d.A. in relazione alle disposizioni regionali in materia di commercio;
 3. deliberazione C.C. n. 10 del 02.03.2004 – variante parziale ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i. – ampliamento ex S.S. 35 bis al confine con Serravalle (area ex Saflan);
 4. deliberazione C.C. n. 67 del 21.09.2009 – variante parziale ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i. – adeguamento alle disposizioni regionali in materia di commercio.
- B)** La Proponente è proprietaria esclusiva degli immobili siti in Novi Ligure (AL) ed evidenziati nell'Elaborato n. 6 "Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi delle proprietà", allegato all'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. (come *infra* definito) denominato "Retail Park Novi-Serravalle" e precisamente:

Catasto Terreni

- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 376, Vigneto, Classe II, Ettari 00.03.80, Reddito Dominicale € 3,83, Reddito Agrario € 2,45;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 392, Seminativo, Classe II, Ettari 00.08.30, Reddito Dominicale € 6,86, Reddito Agrario € 5,36;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 397, Seminativo, Classe II, Ettari 00.07.40, Reddito Dominicale € 6,11, Reddito Agrario € 4,78;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 404, Seminativo, Classe II, Ettari 00.02.25, Reddito Dominicale € 1,86, Reddito Agrario € 1,45;

- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 413, Seminativo, Classe II, Ettari 00.06.05, Reddito Dominicale € 5,00, Reddito Agrario € 3,91;
 - Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 415, Seminativo, Classe II, Ettari 00.02.55, Reddito Dominicale € 2,11, Reddito Agrario € 1,65;
 - Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 387, Area Urbana, Ettari 00.43.00;
 - Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 388, Area Urbana, Ettari 01.31.70;
 - Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 389, Area Urbana, Ettari 00.00.20;
 - Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 424, Area Urbana, Ettari 00.09.15;
 - Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 125, Ente Urbano, Ettari 02.66.30;
 - Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 233, Ente Urbano, Ettari 00.05.30;
 - Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 234, Ente Urbano, Ettari 00.02.00;
 - Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 235, Ente Urbano, Ettari 00.22.20;
 - Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 236, Ente Urbano, Ettari 00.06.40;
 - Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 379, Ente Urbano, Ettari 00.23.80;
- per una superficie catastale complessiva pari a mq. 54.040.

Catasto Fabbricati

- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappali 125, 233, 234, 235 e 236, Strada Serravalle n. 166, piano: T - 1 – 2, Categoria D/1, Rendita Catastale € 0,00;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 379 Subalterno 1, Strada Serravalle n. 167 piano: S1 – T, Categoria A/3, Classe II, Vani 6,5, Rendita Catastale € 486,76;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 379 Subalterno 2, Strada Serravalle n. 167, piano: T – 1, Categoria A/3, Classe II, Vani 6, Rendita Catastale € 449,32;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 379 Subalterno 3, Strada Serravalle n. 167, piano: T, Categoria C/6, Classe III, Metri quadrati 24, Rendita Catastale € 64,45;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 379 Subalterno 5, Strada Serravalle n. 167, piano: T, Bene comune non censibile;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 387, Strada Serravalle, piano: T, Area Urbana di metri quadrati 4.300;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 388, Strada Serravalle, piano: T, Area Urbana di metri quadrati 13.170;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 389, Strada Serravalle, piano: T, Area Urbana di metri quadrati 20;

- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 424, Strada Serravalle, n. SN, Area Urbana di metri quadrati 915;

Detti beni sono pervenuti in forza dei seguenti atti:

- atto di scissione della Società “Triangolo 81 S.r.l.” a rogito Notaio Andrea Fusaro di Genova in data 16.10.2003, Rep. n. 27.110, Raccolta n. 13.449;
- atto integrativo al rogito di scissione della Società “Triangolo 81 S.r.l.” a firma Notaio Andrea Fusaro di Genova in data 18.02.2004, Rep. n. 27.713, Raccolta n. 13.863;
- atto di scissione della Società “Multipraga S.p.A.” a rogito Notaio Franco Borghero di Novi Ligure in data 06.10.2006, Rep. n. 51.153, Raccolta n. 16.417.

C) Parte degli immobili di cui alla precedente lett. B) e precisamente quelli distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Novi Ligure al Foglio 55 Mappali 125, 233, 234, 235, 236, 379, 387, 388, 389 e 424 nonché al Catasto Terreni del Comune di Novi Ligure al Foglio 55 Mappale 376, aventi una superficie catastale complessiva pari a mq. 51.385, costituiscono l'intera area soggetta all'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. (come *infra* definito), formato ai sensi dell'art. 43 e seguenti della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., denominato “Retail Park Novi–Serravalle”.

D) Gli immobili oggetto dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. (come *infra* definito) sopra descritti hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n. 55 Mappali n. 125 (parte), 387 (parte), 388 (parte), 233, 234, 235, 236 e 424, per un totale complessivo di mq. 43.175 circa:

AREE DA RIORDINARE:

- Artigianato di produzione (A1)
- Artigianato di servizio (A2)

Le disposizioni normative sono riportate al Titolo III, Capo 5, artt. 29.2, 27.2.1, 27.2.2, delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Foglio n. 55 Mappale n. 379 per un totale di mq. 2.380:

AREE DESTINATE A USI RESIDENZIALI di sottoclasse A) Residenziale abitativa:

- Classi di intervento: II – tessuto edilizio di impianto recente
- Capacità Insediativa Esaurita (m)

Le disposizioni normative sono riportate al Titolo III, Capo 3, art. 24.a delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Foglio n. 55 Mappale n. 125 (parte), 387 (parte) 388 (parte), 376 e 389 per un totale complessivo di mq. 5.830 circa:

- Discariche per inerti

Le disposizioni normative sono riportate al Titolo IV, Capo 3, art. 75 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

E) La restante parte degli immobili di cui alla precedente lett. B) e precisamente quelli distinti al Catasto Terreni del Comune di Novi Ligure al Foglio 55 Mappali 392, 397, 404, 413 e 415, aventi una superficie catastale complessiva pari a mq. 2.655, ai sensi del P.R.G. vigente hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Aree residenziali N1:** le disposizioni normative sono riportate al Titolo III, Capo 2, art. 24.f delle Norme di Attuazione del P.R.G. di cui:
 - o **Spazi pubblici urbani costituenti sistema integrato e non (Va – Verde attrezzato – V5 verde d’arredo)** per mq. 2.190 circa: le disposizioni normative sono riportate al Titolo III, Capo 2, art. 15 delle Norme di Attuazione del P.R.G.;
 - o **Viabilità in ampliamento o in progetto** per mq. 465 circa: le disposizioni normative sono riportate al Titolo III, Capo 2, art. 18 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

Dette aree non rientrano all’interno della perimetrazione dell’Aggiornamento n. 2 al P.E.C. (come *infra* definito), formato ai sensi dell’art. 43 e seguenti della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. denominato “Retail Park Novi–Serravalle”.

F) In data 26.01.2004 con prot. n. 2843 la Proponente congiuntamente a “Multipraga S.p.A.” presentava istanza di approvazione del piano esecutivo convenzionato denominato “Retail Park Novi-Serravalle” (di seguito definito il “**P.E.C. Originario**”), successivamente approvato da parte del Consiglio Comunale con Deliberazione n. 22 del 19.04.2004; il punto 5 della citata deliberazione consiliare n. 22/04 prevede espressamente: *“Di dare atto che, qualora entro un anno dalla data del presente provvedimento, l’avente titolo non addivenga alla sottoscrizione dell’atto di convenzione..(omissis)..con esclusione di ritardi dovuti a cause non dipendenti dalla sua volontà, l’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla revoca del presente provvedimento”*.

G) In data 27.04.2005 è stato sottoscritto il protocollo d’intesa tra la Provincia di Alessandria, i comuni di Novi Ligure e Serravalle Scrivia, le Società Multipraga S.p.A., Sturla S.r.l. e la Proponente, avente ad oggetto il potenziamento della viabilità nella zona compresa tra Novi Ligure e Serravalle Scrivia (di seguito il “**Protocollo d’Intesa**”).

- H)** Con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 20 in data 21.03.2005, n. 20 in data 15.05.2006, n. 23 in data 07.05.2007, n. 23 in data 23.04.2008, n. 29 in data 07.04.2009, n. 36 in data 01.07.2010 e n. 25 in data 17.05.2011 sono state concesse n. 7 proroghe annuali al termine temporale di sottoscrizione della convenzione urbanistica, a causa dei ritardi nel recepimento delle previsioni del suddetto Protocollo d'Intesa nei rispettivi strumenti urbanistici del Comune di Novi Ligure e del Comune di Serravalle Scrivia.
- I)** In data 28.02.2011 è stato sottoscritto un nuovo protocollo d'intesa tra la Provincia di Alessandria, i comuni di Novi Ligure e Serravalle Scrivia, le Società Pragasei S.r.l., Praganove S.r.l. e la Proponente approvato con deliberazione di G.C. n. 15 del 23.03.2011, con cui sono state ridefinite ed aggiornate le previsioni di potenziamento della viabilità nella zona compresa tra Novi Ligure e Serravalle Scrivia (di seguito il **“Nuovo Protocollo d'Intesa”**).
- J)** Il Nuovo Protocollo d'Intesa prevede, tra l'altro, la realizzazione del collegamento tra la S.P. 35 bis dei Giovi di Serravalle e la nuova S.P. 35 ter tramite un tratto di viabilità, posto interamente in Comune di Serravalle Scrivia, denominato II Lotto della Bretella, in alternativa al Ramo Trasversale previsto dal Protocollo d'Intesa.
- K)** In data 30.12.2011 la Proponente ha presentato al Comune di Novi Ligure la proposta di aggiornamento n. 1 al P.E.C. (l'**“Aggiornamento n. 1 al P.E.C.”**) nella quale: (i) si prevedeva una modesta modifica alle previsioni urbanistiche, (ii) si recepivano i disposti del Nuovo Protocollo d'Intesa.
- L)** Il Comune di Novi Ligure con lettera prot. n. 3784 del 07.02.2012 ha richiesto alla Proponente alcune integrazioni agli elaborati della proposta di Aggiornamento n. 1 al P.E.C..
- M)** In data 27.03.2012 la Proponente, in risposta alle osservazioni di cui al comma precedente, ha presentato al Comune di Novi Ligure gli elaborati revisionati e contestualmente ha richiesto la proroga del termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica.
- N)** In data 12.04.2012 con lettera prot. 9674 il Comune di Novi Ligure ha comunicato l'esito della seduta di Giunta Comunale in merito alla proposta di cui alla precedente nota del 27.03.2012.
- O)** Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 17.04.2012 il Comune di Novi Ligure ha concesso un'ulteriore proroga al termine temporale di sottoscrizione della convenzione urbanistica alla data del 18.04.2013.

- P)** In data 08.08.2012 prot. n. 21142 la Proponente ha trasmesso la revisione n. 1 degli elaborati di cui alla precedente lettera K).
- Q)** In data 09.10.2012 con nota prot. n. 26890 il Comune di Novi Ligure ha provveduto a comunicare alla Proponente alcune osservazioni in merito alla revisione n. 1 della proposta di aggiornamento al P.E.C..
- R)** In data 22.10.2012 con prot. n. 28378 la Proponente ha trasmesso la revisione n. 2 degli elaborati di cui alla precedente lettera Q).
- S)** A seguito di ulteriori confronti con l'Amministrazione Comunale, in data 19.11.2012 la Proponente ha trasmesso la revisione n. 3 degli elaborati all'Aggiornamento n. 1 al P.E.C..
- T)** L'Amministrazione Comunale in data 28.11.2012 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 189 decideva di escludere dalla procedura di V.A.S. l'Aggiornamento n. 1 al P.E.C..
- U)** L'Amministrazione Comunale in data 06.02.2013 con Delibera di Giunta Comunale n. 24 approvava l'Aggiornamento n. 1 al P.E.C. e stabiliva il termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica entro un anno dalla data della delibera stessa, ossia entro il 06.02.2014.
- V)** In data 17.07.2013 la Provincia di Alessandria, con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 207, ha approvato l'aggiornamento del Nuovo Protocollo d'Intesa (l'“**Aggiornamento del Nuovo Protocollo d'Intesa**”), avente ad oggetto un'ulteriore modifica della pianificazione del sistema viabilistico programmato nei territori del Comune di Novi Ligure e di Serravalle Scrivia, area interessata dallo sviluppo di futuri insediamenti commerciali.
- W)** In data 25.07.2013 è stato sottoscritto tra la Provincia di Alessandria, il Comune di Novi Ligure, il Comune di Serravalle Scrivia e le società Pragasei S.r.l., Novipraga S.r.l., Praganove S.r.l., Cascina Praga S.r.l., Pragadieci S.r.l. e Pragaundici S.r.l., l'Aggiornamento del Nuovo Protocollo d'Intesa.
- X)** In data 30.12.2013, alla luce delle variate esigenze di mercato, la Proponente, ha presentato al Comune di Novi Ligure la proposta di aggiornamento n. 2 al P.E.C. “Retail Park Novi-Serravalle”;
- Y)** In data 31.01.2014 la Proponente ha presentato al Comune di Novi Ligure la richiesta di differimento dei termini per la stipula della convenzione urbanistica del P.E.C. “Retail Park Novi-Serravalle” al 30.06.2014.

- Z)** In merito alla proposta di aggiornamento n. 2 al P.E.C. “Retail Park Novi-Serravalle”, il Comune di Novi Ligure rispondeva con nota prot. n. 3143 del 03.02.2014 richiedendo alcune modifiche alla proposta formulata.
- AA)** In data 03.03.2014 la Proponente ha provveduto a presentare l’aggiornamento n. 2 al P.E.C. “Retail Park Novi-Serravalle” (di seguito l’**“Aggiornamento n. 2 al P.E.C.”**), adeguato sulla base delle richieste del Comune di Novi Ligure.
- BB)** Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 47 del 05.03.2014 il Comune di Novi Ligure ha concesso un’ulteriore proroga al termine temporale di sottoscrizione della convenzione urbanistica procrastinando lo stesso al 31.12.2014.
- CC)** Il Comune di Novi Ligure, con nota prot. n. 11315 del 23.04.2014, formulava alcune osservazioni in merito all’Aggiornamento n. 2 al P.E.C..
- DD)** In data 10.06.2014 la Proponente ha provveduto a trasmettere le controdeduzioni alla nota di cui alla precedente lettera CC) e ha presentato la revisione n. 1 all’Aggiornamento n. 2 al P.E.C. (di seguito **“Revisione n. 1”**).
- EE)** In merito alla Revisione n. 1 il Comune di Novi Ligure rispondeva con nota n. 33007 del 09.11.2014, richiedendo l’integrazione dell’Elaborato n. 7 “Norme tecniche di attuazione specifiche del P.E.C.”.
- FF)** In data 17.12.2014 la Proponente ha provveduto a presentare la revisione n. 2 all’Aggiornamento n. 2 al P.E.C. (di seguito **“Revisione n. 2”**), sulla base delle richieste del Comune di Novi Ligure e contestualmente la richiesta di differimento dei termini per la stipula dell’atto di convenzione urbanistica del P.E.C. “Retail Park Novi-Serravalle”.
- GG)** Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 273 del 29.12.2014 il Comune di Novi ligure ha concesso un’ulteriore proroga al termine temporale di sottoscrizione della convenzione urbanistica procrastinando lo stesso al 30.06.2015.
- HH)** In data [•] la Proponente ha provveduto a presentare la revisione n. 3 all’Aggiornamento n. 2 al P.E.C. (di seguito **“Revisione n. 3”**), nella quale è prevista, tra l’altro, la progettazione e la realizzazione di un nuovo tratto viario (di seguito **“Nuova Strada Cascine Barbellotta”**) quale ulteriore opera urbanizzativa non a scomputo, esterna al perimetro del P.E.C. e non attuativa del P.E.C. residenziale.
- II)** Lo sviluppo urbanistico delle aree di proprietà della Proponente, come individuate alla precedente lettera C), è soggetto alla formazione ed attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., secondo i disposti delle Norme di Attuazione e dei Quadri Sinottici del P.R.G., che ne

- prescrivono le destinazioni d'uso, la tipologia d'intervento, il tipo di strumento urbanistico esecutivo ed i relativi criteri di progettazione.
- JJ)** In relazione alla facoltà prevista dall'art. 6 delle Norme di Attuazione del P.R.G. il perimetro del presente Aggiornamento n. 2 al P.E.C. è stato adeguato allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente, addivenendo ad una Superficie territoriale (St) pari a mq. 51.385, come riportato alla anzidetta lettera C).
- KK)** La capacità edificatoria utilizzata nell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. è esclusivamente quella connessa all'area A1A2/p2 individuata nella cartografia di P.R.G., pari a mq. 43.175.
- LL)** L'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. prevede la realizzazione di un insediamento commerciale ed artigianale secondo i principi e gli obiettivi del P.R.G. vigente.
- MM)** Circa l'Aggiornamento n. 2 al P.E.C.:
- l'Organo Tecnico ne ha proposto l'esclusione dalla VAS con Verbale della seduta svoltasi in data 01.04.2014 e la Giunta Comunale ha approvato l'esclusione con D.G.C. n. 226 del 28.10.2014;
 - la Commissione Edilizia Comunale si è espressa favorevolmente con parere in data [•] Verbale n. [•];
 - il Responsabile del Settore Urbanistica ha deciso l'accoglimento con atto n. [•] del [•];
 - l'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. è stato depositato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i. presso la Segreteria, nel sito informatico del Comune ed infine pubblicato per estratto all'Albo Pretorio per il periodo di 15 giorni consecutivi e più precisamente dal [•] al [•];
 - nei quindici giorni successivi e più precisamente dal [•] al [•]: (i) non sono pervenute osservazioni, (ii) nel pubblico interesse sono pervenute n. [•] osservazioni e precisamente [•];
 - la relazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 14.12.1998 n. 40 e s.m.i. (Allegato E all'Elaborato n.1) è stata pubblicata, ai sensi e per gli effetti della suddetta legge e del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., per 15 giorni consecutivi e precisamente dal [•] al [•] (contestualmente alla pubblicazione della proposta di Aggiornamento n. 2 al P.E.C.). Nei successivi 15 giorni (i) non sono pervenute osservazioni, (ii) nel pubblico interesse sono pervenute n. [•] osservazioni e precisamente [•];
 - La Giunta Comunale ha deciso l'approvazione dell'Aggiornamento n.2 al P.E.C. con deliberazione n. [•] in data [•] divenuta esecutiva in data [•].

NN) La Proponente dichiara di essere in grado di assumere ed effettivamente assume gli obblighi secondo quanto previsto dalla presente convenzione urbanistica (di seguito la "**Convenzione Urbanistica**") e pertanto le parti convengono e

STIPULANO

dando atto che le premesse costituiscono parte integrante della Convenzione Urbanistica, quanto segue.

Articolo 1

PREMESSE

1.1 Le premesse alla presente Convenzione Urbanistica formano parte integrante e sostanziale della stessa e costituiscono altrettanti patti tra le Parti.

Articolo 2

OGGETTO DELL'AGGIORNAMENTO N. 2 AL P.E.C.

2.1 L'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., formato ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree site in Comune di Novi Ligure ed elencate alla lettera C) delle Premesse, normate dagli artt. 6 - 26 - 26 bis - 27 delle Norme di Attuazione del P.R.G. e dalla tabella n. 30 dei quadri sinottici.

2.2 L'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATO	ALLEGATO	OGGETTO	SCALA
Elaborato 0A		Riperimetrazione di cui all'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.	1:1500
Elaborato 0B		Proposta di programma di intervento Area N. 1	Varie
Elaborato n 1*		Relazione illustrativa	
	Allegato A	Rilievo plano-altimetrico	1:500
	Allegato B	Documentazione fotografica	-
	Allegato C	Relazione geologico-tecnica	-
	Allegato D	Verifiche idrauliche acque bianche e nere	-
	Allegato E	Analisi di compatibilità ambientale	-
	Allegato F***	Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione	-
Elaborato n 2		Planimetria delle previsioni di P.R.G.C. relative al territorio oggetto del P.E.C.	Varie
Elaborato n 3***		Planimetria del P.E.C.	1: 500
Elaborato n 4.A		Opere di urbanizzazione: parcheggi e verde	Varie
Elaborato n 4.B		Opere di urbanizzazione: fognature acque bianche	Varie

Elaborato n 4.C		Opere di urbanizzazione: fognature acque nere	Varie
Elaborato n 4.D		Opere di urbanizzazione: rete telefonica	1: 500
Elaborato n 4.E		Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica	1: 500
Elaborato n 4.F		Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica	1: 500
Elaborato n 4.G		Opere di urbanizzazione: rete gas metano	1: 500
Elaborato n 4.H		Opere di urbanizzazione: rete acquedotto	1: 500
Elaborato n 4.I		Opere di urbanizzazione: Nuova Strada Cascine Barbellotta	Varie
Elaborato n 5***		Progetto planivolumetrico di indirizzo	1: 500
Elaborato n 6		Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi delle proprietà	1:2000
Elaborato n 7**		Norme tecniche di attuazione specifiche del P.E.C.	-
Elaborato n 8		Planimetria del P.E.C. ridotta alla scala del P.R.G.	1:2000
Elaborato n 9***		Schema di convenzione	-
Elaborato di raffronto tra la proposta di P.E.C. (gennaio 2004), l'aggiornamento n. 1 al P.E.C. (ottobre 2012) e l'aggiornamento n. 2			1: 500

* Revisione n. 1 all' Aggiornamento n. 2 al P.E.C. protocollato in data 10.06.2014;

** Revisione n. 2 all' Aggiornamento n. 2 al P.E.C. protocollato in data 17.12.2014;

*** Revisione n. 3 all' Aggiornamento n. 2 al P.E.C. protocollato in data [•].

- 2.3** Gli elaborati di cui al precedente punto 2.2 sono stati approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n. [•] in data [•] e quindi hanno già acquisito qualifica di atti pubblici.
- 2.4** La Proponente che li ha proposti ed il Comune di Novi Ligure che li ha approvati, dichiarano di conoscerli in ogni dettaglio.
- 2.5** Ne viene omessa l'allegazione alla presente Convenzione Urbanistica, della quale comunque costituiscono parte integrante e sostanziale, essendo i loro originali approvati con la suddetta D.G.C. n. [•] del [•] ed essendo essi depositati presso il Servizio Urbanistica del Comune di Novi Ligure.
- 2.6** Il Comune di Novi Ligure ne cura, come per legge, la conservazione, consentendone la visione e provvedendo al rilascio di copie a chi ne abbia titolo e ne faccia formale richiesta.

Articolo 3

ATTUAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO N. 2 AL P.E.C.

- 3.1** L' Aggiornamento n. 2 al P.E.C. attua il P.R.G. secondo quanto previsto:
- dagli artt. 6, 26, 26 bis, 27 e 29 – area A1A2/p2 – delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente;
 - dalla tabella n. 30 dei quadri sinottici del P.R.G..
- 3.2** L' Aggiornamento n. 2 al P.E.C. prevede le seguenti quantità e destinazioni d'uso in termini di Superficie Utile Lorda (Sul):

Destinazione	Superficie Utile Lorda (Sul)
COMMERCIALE	Mq. 14.881
PRODUTTIVA	Mq. 1.654
TOTALE	Mq. 16.535

- 3.3** La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate nell'Elaborato n. 5 "Progetto planivolumetrico di indirizzo", hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda dei singoli titoli edilizi abilitativi.
- 3.4** Come meglio specificato al successivo art. 16, in sede di progettazione definitiva potranno essere apportate modifiche ai suddetti elementi, in quanto essi costituiscono esclusivamente indirizzi progettuali di massima e non requisiti prescrittivi e vincolanti.
- 3.5** La quota di Sul consentita dal P.R.G. vigente non pianificata nell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., pari a mq. 2.893,75 in base all'U.t. a destinazione Commerciale-Produttiva, rimarrà a disposizione della Proponente per tutta l'efficacia dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C..

Articolo 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 4.1** La Proponente e/o suoi aventi causa si obbliga, nei confronti del Comune di Novi Ligure, affinché siano realizzate, attraverso l'esecuzione diretta e/o con la compartecipazione delle società fornitrici/concessionarie di pubblici servizi, le opere di urbanizzazione individuate nei seguenti elaborati:
- | | |
|---|-------------|
| Elaborato n. 4.A Opere di urbanizzazione: parcheggi e verde | Scala Varie |
| Elaborato n. 4.B Opere di urbanizzazione: fognature acque bianche | Scala Varie |
| Elaborato n. 4.C Opere di urbanizzazione: fognature acque nere | Scala Varie |
| Elaborato n. 4.D Opere di urbanizzazione: rete telefonica | Scala 1:500 |
| Elaborato n. 4.E Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica | Scala 1:500 |
| Elaborato n. 4.F Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica | Scala 1:500 |
| Elaborato n. 4.G Opere di urbanizzazione: rete gas metano | Scala 1:500 |
| Elaborato n. 4.H Opere di urbanizzazione: rete acquedotto | Scala 1:500 |
- 4.2** Gli elaborati hanno i contenuti dei progetti di massima come richiesto all'art. 39, comma 1, punto 4) della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i..

- 4.3** Gli elaborati 4.A, 4.B, 4.C, e 4.F individuano le opere di urbanizzazione di competenza del Comune di Novi Ligure.
- 4.4** Gli elaborati 4.D, 4.E, 4.G e 4.H individuano le opere di urbanizzazione non di competenza del Comune di Novi Ligure, che saranno realizzate in accordo diretto e con eventuale partecipazione delle società fornitrici/concessionarie di tali servizi, che provvederanno alla loro gestione e manutenzione.
- 4.5** L'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. prevede: (i) opere di urbanizzazione già realizzate nonché (ii) la realizzazione di opere di urbanizzazione sia esterne che interne al perimetro di P.E.C..
- 4.5.1** Le opere di urbanizzazione già realizzate sono rappresentate da (i) ampliamento a quattro corsie della S.P. 35 bis dei Giovi di Serravalle prospiciente all'area oggetto di intervento e della rotatoria "Marco Pantani" e (ii) due tratti di fognatura per acque bianche e nere che attraversano la suddetta rotatoria "Marco Pantani" come individuato negli Elaborati 4.B e 4.C. Detti segmenti di aste fognarie risultano realizzati contestualmente alla esecuzione della rotatoria "Marco Pantani".
- 4.5.2** Le opere di urbanizzazione in progetto esterne al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. sono:
- realizzazione tratto di fognatura per acque bianche che dipartirà dalla tubazione esistente al di sotto della rotatoria "Marco Pantani" e vedrà come recapito finale il Rio Gazzo, come risulta dall'Elaborato 4.B;
 - realizzazione di tratto di fognatura per acque nere che dipartirà dalla tubazione esistente al di sotto della rotatoria "Marco Pantani" e vedrà come recapito finale il collettore consortile per acque nere esistente in Località Barbellotta, come risulta dall'Elaborato 4.C
- 4.5.3** Le opere di urbanizzazione in progetto interne al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. si possono così riassumere:
- realizzazione area a standard destinata a parcheggio e verde, con i relativi sottoservizi, di superficie pari a mq. 13.435 circa, quale risulterà dai frazionamenti catastali.

Articolo 5

MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 5.1** La Proponente e/o suoi aventi causa si obbliga ad effettuare i diversi livelli della progettazione nonché a far sì che vengano realizzate le singole opere di urbanizzazione in progetto, sia interne che esterne al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., come previste dagli Elaborati 4.A, 4.B, 4.C, 4.D, 4.E, 4.F, 4.G, e 4.H. La disposizione planimetrica e le

caratteristiche tipologiche individuate in tali elaborati rivestono carattere indicativo del prodotto che si intende realizzare, e saranno oggetto di ulteriori fasi progettuali di maggior dettaglio con la redazione degli atti tecnici che saranno presentati a corredo delle domande per l'ottenimento dei singoli titoli edilizi abilitativi, nel rispetto dei principi e dei criteri di progettazione illustrati nei succitati elaborati, nonché delle disposizioni di legge vigenti al momento. Nei successivi gradi di progettazione potranno pertanto essere apportate modeste modifiche ai suddetti elementi senza che ciò costituisca condizione di variante allo strumento urbanistico esecutivo, come peraltro stabilito al successivo art. 16, in quanto costituiscono indirizzi progettuali di massima e non requisiti prescrittivi e vincolanti.

- 5.2 La Proponente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, sia interne che esterne al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., nel rispetto dei disposti di legge stabiliti dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e/o vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori.
- 5.3 Il Comune di Novi Ligure eserciterà, tramite i propri uffici, tutti i poteri di controllo e di vigilanza che competono alla pubblica amministrazione al fine di assicurare il rispetto e la conformità delle opere ai progetti approvati e la migliore funzionalità delle stesse.
- 5.4 Il Comune di Novi Ligure con apposito provvedimento da adottare entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data odierna, nominerà il responsabile unico del procedimento di vigilanza sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione (di seguito il **"R.U.P."**), comunicandolo alla Proponente per iscritto entro i successivi 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi.
- 5.5 Egli avrà il compito di svolgere l'attività di verifica sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché di curare la predisposizione ed adozione degli atti di competenza comunale (es.: nomina del collaudatore, presa in consegna delle opere di urbanizzazione, riduzioni e svincolo delle polizze fidejussorie, ecc.).
- 5.6 La Proponente nominerà il direttore dei lavori per ogni singola opera e comunicherà l'inizio dei lavori contestualmente alla designazione dell'impresa esecutrice, nonché la loro ultimazione effettiva e/o parziale in caso di eventuale necessità.
- 5.7 Ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., il R.U.P., entro il termine di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'avvenuta comunicazione di inizio lavori da parte della Proponente, provvederà alla nomina di un collaudatore (di seguito il **"Collaudatore"**), che avrà il compito di svolgere ed organizzare tutte le attività di cui al successivo art. 9 della presente Convenzione Urbanistica. Il Collaudatore nominato potrà, dal R.U.P., essere sostituito con altro collaudatore nel corso del procedimento.

Articolo 6

TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 6.1** Le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, hanno seguito il seguente iter autorizzativo:
- Permesso di Costruire n. 60 rilasciato dal Comune di Novi Ligure in data 15.07.2008;
 - Comunicazione di Inizio Lavori trasmessa al Comune di Novi Ligure in data 21.07.2008 prot. n. 24094;
 - Collaudo delle opere realizzate a firma Ing. Silvano Carrea in data 21.11.2008.
- 6.2** Per le opere di urbanizzazione pianificate con l'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., la Proponente si impegna a presentare, al Comune di Novi Ligure, i relativi progetti definitivi per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi e per gli adempimenti spettanti al Comune stesso ai sensi del successivo art. 7, o per l'avvio delle procedure previste dalle normative vigenti al momento, anteriormente o contestualmente alla richiesta del primo titolo edilizio abilitativo per l'esecuzione di opere private, attuative delle previsioni dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C.
- 6.3** Il/i titolo/i edilizio/i abilitativo/i relativo/i alle opere di urbanizzazione indicherà/indicheranno i termini di inizio ed ultimazione dei lavori; ai sensi dell'art. 49, comma 13 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i. saranno ammesse proroghe con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del titolare del/i titolo/i edilizio/i abilitativo/i che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, fatto salvo quanto diversamente disposto da eventuali differenti disposizioni vigenti al momento
- 6.4** Le opere di urbanizzazione primarie dovranno essere ultimate funzionalmente prima del rilascio dei certificati di agibilità degli edifici alle quali sono connesse.

Articolo 7

RIPARTO DEGLI OBBLIGHI URBANIZZATIVI

- 7.1** In merito alle opere di urbanizzazione esterne al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. la Proponente dichiara per sé e/o suoi aventi causa ed il Comune di Novi Ligure prende atto e riconosce quanto segue:
- 7.1.1** il tracciato delle fognature per acque bianche e nere esterne al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., riportate negli Elaborati 4.B e 4.C., interesseranno, tra gli altri, quota parte dei terreni distinti a Catasto Terreni come segue:

Catasto Terreni

- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 24, Seminativo, Classe II, Ettari 01.36.00, Reddito Dominicale € 112,38, Reddito Agrario € 87,80;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 25, Seminativo, Classe II, Ettari 00.62.80, Reddito Dominicale € 51,89, Reddito Agrario € 40,54;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 422, Ente Urbano, Ettari 00.17.50;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 152 Porzione AA, Seminativo, Classe II, Ettari 00.03.00, Reddito Dominicale € 2,48, Reddito Agrario € 1,94;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 152 Porzione AB, Frutteto, Classe U, Ettari 00.02.60, Reddito Dominicale € 6,58, Reddito Agrario € 2,42;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 26, Seminativo, Classe II, Ettari 01.33.55, Reddito Dominicale € 110.36, Reddito Agrario € 86,22;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 283, Seminativo, Classe II, Ettari 00.05.35, Reddito Dominicale € 4,42, Reddito Agrario € 3,45;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 284, Ente Urbano, Ettari 00.01.80;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 40, Ente Urbano, Ettari 00.03.70;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 42, Ente Urbano, Ettari 00.11.28;
- Comune di Novi Ligure Foglio 55 Mappale 419, Seminativo arboreo, Classe II, Ettari 00.57.78, Reddito Dominicale € 59,68, Reddito Agrario € 40,29;

7.1.2 I mappali sopra riportati non risultano di proprietà della Proponente; il Comune di Novi Ligure si obbliga pertanto, nei confronti della Proponente e/o suoi aventi causa, a mettere a disposizione gratuitamente, e nei tempi utili all'attuazione delle previsioni dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. nonché di quanto disposto all'art. 6.4 della presente Convenzione Urbanistica, le aree di sua proprietà e/o di proprietà di terzi, eventualmente acquisite mediante l'espletamento di procedure espropriative, necessarie per la realizzazione delle fognature per acque bianche e nere.

7.2 L'elenco dei mappali sopra riportati potrà subire modifiche in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, anche in virtù di trasferimenti di proprietà e modifiche catastali.

7.3 La Proponente e/o suoi aventi causa provvederà a rimborsare al Comune di Novi Ligure l'importo dell'indennità di esproprio/asservimento e occupazione su richiesta scritta e documentata del Comune stesso.

Articolo 8

GARANZIE RELATIVE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 8.1** A garanzia degli obblighi assunti ai sensi degli artt. 4 e 10 della presente Convenzione Urbanistica, la Proponente presterà una o più polizze fidejussorie rilasciate da primaria compagnia di cauzioni, fidejussioni e garanzie o da primario istituto bancario.
- 8.2** Le polizze fidejussorie dovranno contenere una garanzia di importo pari all'ammontare del computo metrico estimativo analitico del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, allegato al progetto definitivo di cui agli artt. 4 e 5, aumentato del 50%, ai sensi della Deliberazione Comunale n. [10 del 31.03.2014] e dovranno essere consegnate al Comune di Novi Ligure dalla Proponente e/o suoi aventi causa prima o contestualmente al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi gratuiti, ovvero prima o contestualmente all'avvio di eventuali diverse procedure adottabili secondo le norme vigenti al momento.
- 8.3** Le polizze fidejussorie potranno essere uniche per tutte le opere oppure suddivise per le singole categorie di opere.
- 8.4** Le polizze fidejussorie, nell'ammontare indicato, costituiscono presupposto per il rilascio del primo titolo edilizio abilitativo attuativo delle previsioni dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C..
- 8.5** L'importo delle garanzie contenuto nelle polizze fidejussorie dovrà essere gradualmente ridotto in corso d'opera, su richiesta della Proponente, in base agli stati di avanzamento lavori asseverati dal direttore dei lavori e visti dal R.U.P..
- 8.6** Le polizze fidejussorie potranno essere estinte:
- i. previo collaudo tecnico o certificazione di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e di ogni altro adempimento da esse direttamente garantito, con esito favorevole;
 - ii. a seguito dell'eliminazione dei vizi e/o difetti rilevati in sede di collaudo;
 - iii. alla scadenza del termine di cui al successivo art. 9.3.
- 8.7** Ogni polizza fidejussoria dovrà contenere una specifica clausola che impegni l'istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Novi Ligure, con rinuncia di ogni eventuale eccezione ed esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 c.c. e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 c.c..

Articolo 9

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 9.1** Le opere di urbanizzazione esterne al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., già realizzate, sono state collaudate come di seguito:

- i. realizzazione dell'ampliamento a quattro corsie della S.P. 35 bis dei Giovi di Serravalle prospiciente all'area oggetto di intervento e della rotatoria "Marco Pantani" nonché tratti di fognatura per acque bianche e nere posti al di sotto della suddetta rotatoria "Marco Pantani" sulla S.P. 35 bis dei Giovi di Serravalle, collaudate a firma dell'Ing. Silvano Carrea in data 21.11.2008.
- 9.2** Circa le opere di urbanizzazione ancora da realizzare, una volta ultimate complessivamente o porzioni delle stesse funzionalmente connesse al/i lotto/i attuato/i o all'/gli intervento/i, ed ogni altro adempimento costruttivo ad esse correlato, la Proponente presenterà al Comune di Novi Ligure una dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- 9.3** Entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di dichiarazione di ultimazione dei lavori, il Collaudatore provvederà alle operazioni di collaudo o il Direttore dei Lavori provvederà all'emissione del certificato di regolare esecuzione, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e del D.P.R. 05/1/2010 n. 207 e s.m.i..
- 9.4** Per espresse ragioni e motivata richiesta della Proponente, il R.U.P. potrà far sì che sia disposto il collaudo parziale o la certificazione di regolare esecuzione di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale. In tal caso si procederà con le stesse modalità di cui al precedente punto 9.3.
- 9.5** Il termine di cui al punto 9.3 rimarrà sospeso per il periodo occorrente all'esecuzione dei lavori necessari per eliminare eventuali vizi e/o difetti rilevati dal Collaudatore o dal direttore dei lavori.
- 9.6** Anche in caso di collaudo o certificazione di regolare esecuzione favorevole, la Proponente non rimarrà esonerata dalle garanzie stabilite dal Codice Civile per i vizi che le operazioni di collaudo non abbiano evidenziato.
- 9.7** A seguito di collaudo o emissione di certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione con esito favorevole il trasferimento degli obblighi avverrà come indicato al successivo art. 10.

Articolo 10

CONSEGNA, CESSIONE E ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 Consegna

- 10.1.1** A seguito di collaudo o emissione di certificato di regolare esecuzione con esito favorevole, da effettuarsi ai sensi dell'art. 9, la Proponente si obbliga a consegnare: (i) al Comune di Novi

Ligure, che si impegna ad accettare, le fognature per acque bianche e nere esterne al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., sia quelle in progetto che quelle già realizzate individuate negli Elaborati 4B e 4C; (ii) alle Società fornitrici/concessionarie delle reti le opere di urbanizzazione di rispettiva competenza individuate negli elaborati 4.D, 4.E, 4.G e 4.H.

10.2 Cessioni

10.2.1 La Proponente si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Novi Ligure l'area in proprietà esterna al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. stesso, di superficie catastale pari a mq. 2.655, catastalmente individuata con il foglio 55 mappali 397, 392, 404, 413, e 415, contestualmente al più lontano dei seguenti atti:

- i. atto di cessione gratuita, da parte della Proponente al Comune di Novi Ligure, della Nuova Strada Cascine Barbellotta ai sensi del successivo art. 14.5;
- ii. atto di assoggettamento ad uso pubblico, ai sensi del successivo art. 10.3, delle aree di proprietà della Proponente destinate a standard a parcheggio e verde individuate nell'Elaborato 3.

La quota di Volumetria a destinazione residenziale consentita in detta area dal P.R.G. vigente, pari a mc. 796,50 in base all'It., rimarrà a disposizione della Proponente.

Inoltre, specificatamente per il terreno distinto al foglio 55 mappale 397, il Comune di Novi Ligure si impegna, sin da ora, a metterne successivamente a disposizione gratuitamente la quota parte necessaria alla realizzazione delle fognature per acque bianche e nere.

10.2.2 L'area di cui al precedente punto 10.2.1 verrà ceduta dalla Proponente al Comune di Novi Ligure:

- gratuitamente e a parziale soddisfacimento degli standard urbanistici relativi al presente Aggiornamento n. 2 al P.E.C.; conseguentemente la stessa non potrà essere utilizzata per il soddisfacimento degli standard urbanistici dell'area residenziale denominata "DI NUOVO IMPIANTO N1", all'interno della quale la medesima risulta compresa;
- nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ad esclusione di quanto previsto al successivo articolo 14;
- riservandosi per intero in capo alla Proponente i diritti edificatori derivanti dall'area stessa.

10.2.3 A garanzia dell'obbligo assunto al precedente art. 10.2.1, la Proponente, contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, consegna al Comune di Novi Ligure polizza n. [•] del [•] per un importo complessivo di € 265.500,00

(duecentosessantacinquemilacinquecento virgola zero zero) rilasciata da [•]; detta polizza verrà svincolata al momento della cessione gratuita dell'area al Comune di Novi Ligure.

10.3 Assoggettamenti ad uso pubblico

10.3.1 A seguito di collaudo o emissione di certificato di regolare esecuzione con esito favorevole, effettuato ai sensi del precedente art. 9, la Proponente si obbliga ad assoggettare gratuitamente ad uso pubblico, le aree di proprietà destinate a standard a parcheggio e verde, comprensivi dei relativi sottoservizi, interne al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., per un totale complessivo di mq. 13.435 circa, quali risulteranno dai frazionamenti catastali, individuate nell'Elaborato n. 3 del presente Aggiornamento n. 2 al P.E.C..

10.3.2 A garanzia dell'obbligo assunto al precedente art. 10.3.1, la Proponente, contestualmente al rilascio del relativo permesso di costruire gratuito, consegnerà al Comune di Novi Ligure una o più polizze fidejussorie rilasciate da primaria compagnia di cauzioni, fidejussioni e garanzie o primario istituto bancario per un importo da stabilirsi in base al regolamento allora vigente e comunque non superiore a 20 (venti) €/mq; detta polizza verrà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto di assoggettamento ad uso pubblico dell'area a standard da essa direttamente garantita.

10.4 L'atto di assoggettamento gratuito ad uso pubblico dell'area di cui al precedente comma, dovrà essere effettuato tra le Parti a cura e spese della Proponente entro e non oltre 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dall'atto di collaudo o dalla certificazione di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 9.3 oppure dallo scadere dei termini di cui all'art. 9.5.

10.5 A consegna avvenuta e ad atto stipulato, la gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione sarà normata secondo quanto predisposto al successivo art. 11.

Articolo 11

GESTIONE E MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

11.1 La Proponente manterrà a proprio carico gli oneri ed i costi afferenti la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione, specificate nel precedente art. 4, fino alla loro consegna al Comune di Novi Ligure o alle Società fornitrici/concessionarie dei pubblici servizi come previsto al precedente punto 10.1.1.

11.2 A seguito della consegna delle reti fognarie delle acque bianche e nere esterne al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. a favore del Comune di Novi Ligure e delle reti alle rispettive società fornitrici/concessionarie, secondo le tempistiche e le disposizioni di cui al precedente art. 10, tutti gli oneri ed i costi afferenti la gestione e la manutenzione ordinaria e

straordinaria delle stesse, passeranno a carico al Comune di Novi Ligure o alle società fornitrici/concessionarie.

- 11.3** A seguito dell'assoggettamento gratuito ad uso pubblico delle opere di urbanizzazione destinate a standard, effettuato secondo le tempistiche e le disposizioni di cui al precedente art. 10, gli oneri ed i costi afferenti la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse rimarranno in carico esclusivo alla Proponente e/o suoi aventi causa; i relativi pubblici sottoservizi passeranno in carico alle Società fornitrici/concessionarie di tali servizi e il Comune di Novi Ligure provvederà ad informare le suddette Società mediante comunicazione scritta da inviare entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'avvenuto assoggettamento gratuito ad uso pubblico delle opere.
- 11.4** Le aree adibite a standard assoggettate ad uso pubblico potranno essere utilizzate dalla collettività indifferenziata; per ragioni di sicurezza e di ordine pubblico il Comune di Novi Ligure potrà disporre limitazioni (ad es. notturna, ecc.) all'utilizzazione dei parcheggi, delle viabilità di servizio ai parcheggi e delle aree verdi, concordando con la Proponente le relative modalità operative e gestionali.

Articolo 12

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 12.1** In dipendenza dell'estensione di territorio interessato e della complessità e rilevanza delle urbanizzazioni, per la verifica dei contributi afferenti il rilascio dei titoli edilizi abilitativi è stato utilizzato il criterio analitico ai sensi del punto 1 – criteri generali – e del punto 3.4 della D.C.R. 179/CR-4170 del 26.05.1977.
- 12.2** La Proponente è tenuta a realizzare tutte le opere di urbanizzazione indicate al precedente art. 4, indipendentemente dal loro effettivo costo.
- 12.3** Gli oneri di urbanizzazione primaria sono quelli determinati in via analitica nell'Allegato F all'Elaborato n. 1 e sono assolti con l'esecuzione diretta delle opere da parte della Proponente e/o suoi aventi causa.
- 12.4** A scopo unicamente comparativo è stata effettuata una stima previsionale di massima dell'importo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria con il metodo sintetico. Applicando le aliquote comunali stabilite con Deliberazione Comunale n. 10 del 31.03.2014 alle massime capacità edificatorie delle diverse destinazioni d'uso previste nell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., risultano dovuti al Comune di Novi Ligure:

OO.UU. 1° € 569.839,00

come determinati in modo dettagliato nella tabella contenuta nell'Elaborato n. 1 Allegato F "Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione" dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C..

- 12.5** L'importo totale dei costi relativi all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione è stimato preliminarmente in € **1.649.861,48** (unmilione seicento quarantanove mila ottocentosessantuno virgola quarantotto) oltre l'I.V.A. in misura di Legge, di cui € **1.560.472,18** (unmilione cinquecentosessantamila quattrocentosettantadue/18) a scomputo, come risulta specificato in dettaglio nell'Elaborato n. 1 Allegato F "Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione" dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C..
- 12.6** Il sistema analitico per la determinazione degli effetti del carico urbanistico portato dagli interventi previsti nell'attuazione dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. comporta l'assorbimento dell'intera misura degli oneri urbanizzativi primari.
- 12.7** L'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria calcolato in modo analitico è superiore a quello computato in base alle aliquote tabellari comunali, per cui non sarà dovuto alcun conguaglio relativo agli oneri di urbanizzazione in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi.

Articolo 13

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- 13.1** La Proponente e/o suoi aventi causa si obbliga a corrispondere al Comune di Novi Ligure gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 16, comma 8 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..
- 13.2** A scopo unicamente comparativo è stata effettuata una stima previsionale di massima dell'importo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria con il metodo sintetico. Applicando le aliquote comunali stabilite con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 31.03.2014 alle massime capacità edificatorie delle diverse destinazioni d'uso previste nell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., risultano dovuti al Comune di Novi Ligure:

OO.UU. 2° € 80.858,80

come determinati in modo dettagliato nella tabella contenuta nell'Elaborato n. 1 Allegato F "Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione" dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C..

- 13.3** L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà calcolato in sede di rilascio di ogni singolo titolo edilizio abilitativo in base alle aliquote comunali ed alle modalità di versamento vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativi stessi.

Articolo 14

ULTERIORE IMPEGNO CONVENZIONALE

- 14.1** La Proponente e/o suoi aventi causa si impegnano alla progettazione ed alla realizzazione della Nuova Strada Cascine Barbellotta, secondo quanto previsto dall' Elaborato n. 4.I Opere di urbanizzazione: Nuova Strada Cascine Barbellotta, allegato all'Aggiornamento n.2 al P.E.C., per consentire la chiusura, per motivi di sicurezza, del collegamento esistente sulla S.P. 35 bis dei Giovi di Serravalle a favore di un collegamento sulla rotatoria Marco Pantani, quale ulteriore opera urbanizzativa non a scomputo, esterna al perimetro dell' Aggiornamento n. 2 al P.E.C. e non attuativa del P.E.C. "Aree residenziali N1".
- 14.2** Entro 180 giorni dalla data di presentazione del progetto definitivo, da parte della Proponente al Comune di Novi Ligure, della Nuova Strada Cascine Barbellotta, il Comune di Novi Ligure si impegna a:
- i mettere a disposizione gratuitamente della Proponente le aree di proprietà di terzi su cui verrà realizzata la Nuova Strada Cascine Barbellotta;
 - ii rilasciare il titolo abilitativo necessario per la realizzazione della Nuova Strada Cascine Barbellotta.
- Decorsi i suddetti 180 giorni decadrà l'impegno a carico della Proponente per la realizzazione della Nuova Strada Cascine Barbellotta.
- 14.3** I termini per la realizzazione della Nuova Strada Cascine Barbellotta coincideranno con i termini del/i titolo/i edilizio/i abilitativo/i relativo/i alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.4.
- 14.4** Entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di dichiarazione di ultimazione dei lavori, il Collaudatore provvederà alle operazioni di collaudo o il Direttore dei Lavori provvederà all'emissione del certificato di regolare esecuzione, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e del D.P.R. 05/1/2010 n. 207 e s.m.i..
- 14.5** A seguito di collaudo o emissione di certificato di regolare esecuzione con esito favorevole, la Proponente si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Novi Ligure entro e non oltre 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi la Nuova Strada Cascine Barbellotta; a consegna avvenuta e ad atto stipulato, la gestione e la manutenzione della Nuova Strada Cascine Barbellotta sarà in capo al Comune di Novi Ligure.

Articolo 15

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

- 15.1** La Proponente e/o suoi aventi causa si obbliga a corrispondere al Comune di Novi Ligure il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16, comma 9 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 ove dovuto.
- 15.2** L'importo del contributo relativo al costo di costruzione verrà calcolato in sede di rilascio di ogni singolo titolo edilizio abilitativo in base alle aliquote comunali ed alle modalità di versamento vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativi stessi.

Articolo 16

VARIANTI ALL'AGGIORNAMENTO N. 2 AL P.E.C.

- 16.1** Nel presente Aggiornamento n. 2 al P.E.C. hanno natura vincolante la quantità minima delle aree a standard pianificate e la qualità delle stesse.
- 16.2** Modifiche ai suddetti elementi saranno ammesse, nel rispetto del P.R.G. vigente, solo mediante variante allo strumento urbanistico esecutivo.
- 16.3** In sede di progettazione definitiva per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, o in sede di attivazione di altra procedura prevista da norme di legge vigenti al momento, è consentito apportare modificazioni all'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., senza che dette modificazioni costituiscano variante allo strumento urbanistico esecutivo, a condizione che:
- i. non alterino le caratteristiche di impostazione funzionale delle opere di urbanizzazione, previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C.,
 - ii. non incidano sulla tipologia di destinazione d'uso e sul dimensionamento totale, previsto della presente Convenzione Urbanistica,
 - iii. non diminuiscano la dotazione e la qualità di aree previste per gli standard pubblici.
- 16.4** Le previsioni delle opere di urbanizzazione, fermo restando il rispetto del complessivo assetto urbanistico, potranno subire quelle modificazioni che le esigenze di migliore funzionalità dovessero evidenziare, accertabili nel passaggio dalla progettazione preliminare a quella definitiva.
- 16.5** Le modifiche non rientranti tra le ipotesi di cui ai precedenti commi devono essere preventivamente autorizzate con una variante di piano esecutivo convenzionato, la quale dovrà tener conto di quanto già realizzato. Detta variante seguirà l'iter procedurale di un nuovo piano esecutivo convenzionato.

Articolo 17

EFFICACIA DELL'AGGIORNAMENTO N. 2 AL P.E.C.

- 17.1** L'Aggiornamento n. 2 al P.E.C. ha efficacia di dieci anni dalla data odierna, prorogabile da parte del Comune di Novi Ligure su istanza motivata della Proponente.
- 17.2** Entro il decennio dovranno essere chiesti i titoli edilizi abilitativi attuativi dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., i quali potranno essere utilizzati, anche oltre il decennio, nel periodo di loro efficacia.
- 17.3** Superato il decennio, ove si determinino eventuali lotti fondiari residui con Sul ancora da attuare, dotati completamente delle opere di urbanizzazione primaria collaudate, potranno essere utilizzati secondo i contenuti dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., mediante intervento diretto, avendo lo strumento urbanistico esecutivo già conseguito il suo scopo.

Art. 18

SANZIONI CONVENZIONALI

- 18.1** Qualora la Proponente effettui mutamenti delle destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 8 della L.R. 08.07.1999 n. 19 che determinino eccedenza rispetto alle Sul indicate nel presente Aggiornamento n. 2 al P.E.C., o che introducano destinazioni non previste dalle N.T.A. del P.R.G. o dall'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., si applicheranno le sanzioni previste dal D.P.R. 380/01 e s.m.i., o dalle norme vigenti al momento. Il Comune potrà richiedere la risoluzione della convenzione, come indicato al punto 18.3.
- 18.2** Oltre il decennio dalla data di ultimazione dell'ultimo edificio che completa l'area fondiaria dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., il mutamento sarà regolato in base alle norme generali del P.R.G. all'epoca vigente e/o in salvaguardia, nonché dagli artt. 7-8 della citata L.R. 08.07.1999 n. 19 o dalle altre disposizioni di Legge allora vigenti.
- 18.3** Nei casi di gravi inadempimenti ed in particolare:
- i. esecuzione delle urbanizzazioni in sostanziale difformità dai progetti approvati;
 - ii. rifiuto a stipulare gli atti di assoggettamento ad uso pubblico delle aree;
 - iii. mancato inserimento da parte della Proponente, negli atti di alienazione, del trasferimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica;
 - iv. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente Convenzione Urbanistica;

il Comune di Novi Ligure potrà chiedere la risoluzione della Convenzione Urbanistica stessa in danno della Proponente; la risoluzione potrà essere chiesta dopo che il Comune di Novi Ligure abbia contestato l'infrazione e constatato la mancata ottemperanza al termine assegnato per porre rimedio.

18.4 Le sanzioni convenzionali si cumulano con quelle di legge.

Art. 19

FORO COMPETENTE

19.1 Le Parti convengono che per qualsiasi controversia derivante dalla o relativa alla presente Convenzione Urbanistica sarà adita al foro territorialmente competente.

Art. 20

AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA REGIONALE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI

20.1 La presente Convenzione Urbanistica sarà integrata, se necessario, con gli atti unilaterali d'obbligo (da registrarsi e trasciversi) che contengano i vincoli di cui al comma 9 dell'art. 26 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. o eventuali vincoli che dovessero discendere dalla programmazione regionale attuativa dell'art. 6, commi 1 e 2, del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i..

Art. 21

SPESE DI CONVENZIONE

21.1 Le spese per la stipula della presente Convenzione Urbanistica sono a carico della Proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.1943 n. 666 e s.m.i., oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

21.2 Le spese per i frazionamenti, variazioni catastali, registrazione, trascrizione e stipula degli atti di assoggettamento, integrazioni e/o modifiche alla presente Convenzione Urbanistica, faranno capo alla Proponente.

21.3 Saranno rimborsate, previa accettazione preventiva da parte della Proponente, al Comune di Novi Ligure, su semplice richiesta scritta e documentata dal Comune stesso, le seguenti spese:

- i. costi relativi all'attività di vigilanza sulla realizzazione dei lavori esercitata dal R.U.P. e/o da funzionari comunali/tecnici esterni da quest'ultimo incaricati;
- ii. costi delle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione;

- iii. costi relativi all'asservimento delle fognature acque bianche e nere nei tratti esterni al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C.;
- iv. costi degli espropri per l'acquisizione delle aree interessate dai tratti di fognature acque bianche e nere esterni al perimetro dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C..

Art. 22

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

- 22.1** Nel caso in cui la Proponente e/o suoi aventi causa ceda la proprietà di immobili o parte di immobili, da attuare o attuati, in tutto o in parte, in esecuzione dell'Aggiornamento n. 2 al P.E.C., nei relativi atti di trasferimento dovranno essere esplicitati quali diritti, impegni ed obblighi specifici, che scaturiscono dalla presente Convenzione Urbanistica, oltre a quelli generati per legge, ricadranno sugli acquirenti o rimarranno in capo alla Proponente e/o suoi aventi causa.
- 22.2** Nel caso in cui la Proponente e/o suoi aventi causa ceda la proprietà di aree non ancora attuate oppure attuate solo in parte, è onere comunicare al Comune di Novi Ligure gli atti di cessione entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla stipula degli stessi.

Art. 23

RINVIO A NORME DI LEGGE

- 23.1** Per quanto non contenuto nella presente Convenzione Urbanistica si fa riferimento alle leggi statali, regionali ed ai regolamenti comunali in vigore ed in particolare alla Legge 17.08.1942 n. 1150, alla L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. e al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.

Art. 24

REGISTRAZIONI E TRASCRIZIONI

- 24.1** La presente Convenzione Urbanistica e le sue eventuali e successive modifiche ed integrazioni vengono registrate e trascritte ai sensi di legge. Il Comune di Novi Ligure rinuncia all'eventuale ipoteca legale con esonero al Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto e l'ho letto ai Signori Comparenti i quali, a seguito di mia domanda, dichiarano di riconoscerlo pienamente conforme alla loro volontà e, approvatolo, essendo le ore

con me Notaio lo sottoscrivono in questi

fogli di cui consta scritti in parte a macchina con nastro dattilografico ad inchiostrazione indelebile da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio per pagine

fino a questo punto.