

**Comune di San Pietro Mosezzo
Provincia di Novara****Ambito Sud
Piano Esecutivo Convenzionato**

In ricepimento della DCC n. 22 del 24.10.2022, recante “*Interpretazione autentica della norma urbanistica ai sensi dell'art. 42, co. 2, lett. b), del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i. e modifica al PRGC ai sensi dell'art. 17, co. 12, lett. a), Legge Regionale Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.*”

Bozza di convenzione**Elaborato 21P23-D-00-AU-030-RR-00**

00	13/10/2022	Emissione per PEC		GF	GF	AM
REV.	DATE	DESCRIPTION	PAGES	PREPARED BY	CHECKED BY	AUTHORIZED BY

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI SAN PIETRO MOSEZZO
(Provincia di Novara)

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC) – AMBITO SUD DELLE
AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO DI CUI ALL'ART. 3.5.5
DELLE NTA DEL VIGENTE PRG COMUNALE

Ai sensi degli artt. 43 e 45 della LR 56/1077 e s.m.i.

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC) RELATIVO ALL'AMBITO SUD
DELLE AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO DEL VIGENTE PRG COMUNALE**

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno [●], nel mese di [●], il giorno [●], in [●] ([●]), innanzi a me, Dottor [●], Notaio con studio professionale in [●], Via [●], iscritto presso il Collegio Notarile di [●], al n. [●], senza l'assistenza dei testimoni, per espressa e concorde rinuncia fattane dalle parti, con il mio consenso sono comparsi i signori:

[●], nato a [●] ([●]), il [●], domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale, in San Pietro Mosezzo (No), Via Marinone, 13, il quale interviene a seguito di espressa autorizzazione contenuta nella deliberazione della Giunta comunale n. [●] del [●], nella sua qualità di [●], in nome e per conto del

COMUNE DI SAN PIETRO MOSEZZO

con sede in San Pietro Mosezzo (No), Via Marinone, 13, C.F./P.IVA 00415190032, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. [●] del [●], esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato - Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto del vigente PRG comunale, il cui verbale in copia conforme (omessi gli allegati), si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- di seguito anche solo "Comune"

E

[●], nato a [●] ([●]), il [●], che interviene al presente atto – munito degli occorrenti poteri – nella sua qualità di legale rappresentante *pro tempore* della

SOCIETA' SVILUPPO E PROGETTI RE S.r.l.

con sede in Milano, Piazza Giovine Italia, 3 – CF e P.IVA n. IT 10951190965, nella sua qualità promissaria acquirente (in forza di contratto preliminare di compravendita immobiliare registrato dal Notaio Monica Gramatica, in Verbania, in data 03.08.2021 al n. 4208 Serie 1T) del compendio immobiliare costituito dall'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto del vigente PRG comunale,

- di seguito, anche "Soggetto Proponente" o "Soggetto Attuatore"

UNITAMENTE A

i Soggetti qui di seguito elencati, che intervengono al presente Atto nella loro qualità di proprietari e promittenti venditori delle aree incluse nell'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto, in attuazione della variante parziale n. 3 al vigente PRGC, approvata - ai sensi dell'art. 17, comma 5, LR 56/77 s.m.i. - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30.04.202 e successiva deliberazione del medesimo Consiglio Comunale n. 22 del 24.10.2022 di interpretazione autentica dell'art. 3.5.5, comma 12, lett. e) delle NTA di PRGC:

RENZO SALSA, nato a Novara il 30 ottobre 1971, residente in San Pietro Mosezzo, Località Tenuta Cascinetta n.8, C.F. SLSRNZ71R30F952H;

STEFANO SALSA, nato a Novara il 20 agosto 1995, residente a San Pietro Mosezzo, località Tenuta Cascinetta n.8, C.F. SLSSFN95M20F952G;

CARMELINA MIGLINO, nata a Novi Velia il 16 Dicembre 1950, residente in San Bartolomeo al Mare, via della Resistenza n.4, C.F. MGLCML50T56F967Z;

ALBERTINA SALSA, nata a Novara il 22 maggio 1970, residente a San Pietro Mosezzo, località Tenuta Cascinetta n.8. CF SLSLRT70E62F952Q,

- di seguito, anche "Soggetti Proprietari"

Comparenti tutti della cui identità personale e piena capacità di agire io Notaio sono certo, i quali premettono, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE

A. I Signori STEFANO SALSA, RENZO SALSA, CARMELINA MIGLINO e ALBERTINA SALSA, sono proprietari, nei termini infra riportati (e così come meglio precisati nella specifica Tavola e nella Tabella, entrambe allegate alla presente convenzione sub doc. 1), delle aree sotto indicate:

- o (1/2 – 1/6 – 1/6– 1/6 rsb), Foglio 12, mappale 54, risaia stab., in estensione catastale pari a 4 ha, 21 are, 30 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 42.130,00, inclusa nel perimetro di PEC per un'estensione pari a mq. [●];
- o (3/6 – 1/6 – 1/6– 1/6 rsb), Foglio 12, mappale 56, semin. irrig., in estensione catastale pari a 12 are, 70 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 1.270,00, interamente inclusa nel perimetro di PEC;
- o (3/6 – 1/6 – 1/6– 1/6 rsb), Foglio 12, mappale 58 porz AA, semin. irrig., in estensione catastale pari a 7 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 7,00, interamente inclusa nel perimetro di PEC;
- o (3/6 – 1/6 – 1/6– 1/6 rsb), Foglio 12, mappale 58 porz AB, risaia stab, in estensione catastale pari a 33 are e 23 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 3.323,00, interamente inclusa nel perimetro di PEC;
- o (3/6 – 1/6 – 1/6– 1/6 rsb), Foglio 12, mappale 435, risaia stab, in estensione catastale pari a 10 are e 80 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 1.080,00, inclusa nel perimetro di PEC per un'estensione pari a mq. [●];
- o (3/6 – 1/6 – 1/6– 1/6 rsb), Foglio 12, mappale 436, risaia stab, in estensione catastale pari a 47 are e 90 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 4.790,00, interamente inclusa nel perimetro di PEC;
- o (3/6 – 1/6 – 1/6– 1/6 rsb), Foglio 12, mappale 437, risaia stab, in estensione catastale pari a 12 ha 40 are e 80 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 124.080,00, inclusa nel

- perimetro di PEC per un'estensione pari a mq. [●];
- o (3/6 – 1/6 – 1/6– 1/6 rsb) foglio 12, mappale 438, risaia stab, in estensione catastale pari a 23 ha 39 are e 80 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 233.980,00, interamente inclusa nel perimetro di PEC;
- B.** relativamente alle suddette aree, la società Sviluppo e Progetti RE s.r.l. ha stipulato specifico contratto preliminare di compravendita immobiliare (registrato dal Notaio Monica Gramatica in Verbania in data 3.8.2021 al n. 4208, Serie 1T), assumendo in questa sede la predetta società la qualifica di Soggetto Proponente / Soggetto Attuatore;
- C.** le aree di cui sopra - unitamente a quella (non individuata catastalmente) costituente il sedime di parte del Cavo Cattedrale, avente estensione (come da rilievo) pari a mq. 885,53 - sono a loro volta incluse dal vigente PRG del Comune di San Pietro Mosezzo (approvato con DGR n. 31-11859 del 28.7.2009, successivamente modificato con DGR n. 37.3747 del 27.4.2012, ulteriormente modificato a seguito dell'approvazione di tre Varianti Parziali, l'ultima delle quali approvata con DCC n. 17 del 30.04.2021 ed oggetto di interpretazione autentica – quanto alle previsioni di cui all'art. 3.5.5, comma 12, lett. "e" delle NTA di PRGC – con DCC n. 22 del 24.10.2022) nella perimetrazione dell'Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo impianto e nelle Aree a verde di rispetto Ambientale. Nel loro complesso, le aree oggetto del PEC, cui la presente convenzione accede, hanno estensione territoriale complessiva reale e rilevata pari a mq. 281.701,30 (= mq. 280.815,77 + mq. 885,53);
- D.** dal punto di vista urbanistico, lo sviluppo delle aree di cui sopra è regolamentato dall'art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC, che reca la disciplina delle "*Aree Produttive di nuovo impianto*" (a loro volta per l'appunto articolate in Ambito Nord ed in Ambito Sud), costituite - a norma di quanto disposto dal comma 1 del sopra citato art. 3.5.5 delle NTA – dalle "*aree, localizzate in adiacenza all'area industriale di San Pietro, destinate all'insediamento di attività economiche - produttive con un mix di destinazioni funzionali, oltreché per la rilocalizzazione di attività presenti sul territorio provenienti da aree urbane o dalle aree produttive configurate con inadeguata accessibilità o difficoltà di espansione*";
- E.** relativamente, in particolare, ai parametri edificatori assegnati ai sedimi ricompresi nell'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto, si dà atto che l'art. 3.5.5 delle NTA, comma 8, reca le seguenti previsioni di dettaglio:
- | | |
|--|--|
| <i>Ut (Utilizzazione Territoriale)</i> | = Ambito Sud = 0,5 mq/mq; |
| <i>Rc (Rapporto di Copertura)</i> | = Ambito Sud = 50% della Sf; |
| <i>D (distanza costruzioni)</i> | = 10 m.; |
| <i>Dc (distanza confini)</i> | = 10 m.; |
| <i>Ds (distanza strade)</i> | = 10 m. o fasce di rispetto; |
| <i>Df (visuale libera)</i> | = art. 1.2.3; |
| <i>H (altezza)</i> | = 12 m. per edifici multipiano, altezza libera per edifici |

a 1 piano fuori terra e volumi tecnici; gli edifici multipiano collegati fisicamente a quelli ad un piano solo possono essere di pari altezza, anche se eccedenti i 12 m.

Standard aree produttive = *dovrà essere garantita, nei modi previsti dall'art.*

5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e/o terziario, nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e punto 3;

- F. per quel che concerne, invece, le destinazioni funzionali di prevista realizzazione in sito, si dà atto che ii PEC – in conformità ai disposti di cui all'art. 3.5.5, comma 2 delle NTA di PRGC – prevede l'allocazione in sito di attività di stoccaggio di beni e merci in genere (b4), con movimentazione merci di tipo mono-modale nella percentuale minima (delle *"destinazioni d'uso proprie"*) del 60% nonché di attrezzature e servizi per gli addetti (g3) e di servizi tecnologici (g4);
- G. quanto, infine, alle ulteriori prescrizioni contenute all'art. 3.5.5 delle NTA di PRGC, il PEC assicura il rispetto:
- o delle previsioni di cui al comma 9, anche in correlazione ai disposti di cui al successivo comma 11, che prescrive la necessità che *"la pianificazione urbanistica esecutiva"* sia *"predisposta nel rispetto degli impegni contenuti nell'Accordo di pianificazione, con particolare trattazione per le condizioni minime da conferire alla dotazione qualitativa degli Ambiti al fine di realizzare "Aree Ecologicamente attrezzate"*;
 - o delle disposizioni di cui al comma 10, dandosi atto che la proposta di PEC è stata preceduta dal deposito in data 11/01/2023 (prot. in atti comunali n. [●]) del prescritto "Studio Generale";
 - o delle previsioni di cui al comma 12 ed, in particolare, di quelle di cui alla lettera e), oggetto di interpretazione autentica giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 24.10.2022, che ne ha innovato il testo nei termini qui di seguito riportati: *"e) il progetto di organizzazione delle "Aree a verde di rispetto ambientale" (cfr. art. 4.3.3) ricomprese nei parametri d'ambito ed aventi funzioni di filtro ambientale, ambiente prospettico delle costruzioni, schermatura delle aree adibite a deposito di materiali, merci o attrezzature; dette aree possono costituire quota parte (pari alla percentuale massima del 50%) della dotazione di standard a verde (pari ad una percentuale massima del 60% della dotazione prescritta ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e smi), hanno specifica destinazione a verde alberato e potranno rimanere di proprietà privata con stipula di convenzione; la realizzazione sarà contestuale a quella degli interventi edilizi; il trasferimento di "quota parte" dello standard a verde sulle "aree a verde di rispetto ambientale", genera incremento della Superficie fondiaria (Sf) e di conseguenza sia della Superficie coperta (Sc) che dei parametri ad essa collegati"*;
 - o delle disposizioni di cui ai successivi commi 13 e 14, atteso che il PEC cui la presente Convenzione accede assicura il reperimento di aree a verde alberato in estensione pari a mq. 19.510,00, in dimensionamento dunque maggiore al parametro di 1/10 della SF (= mq.

$194.387,56 \text{ [SF]} \times 10\% = \text{mq. } 19.438,76 < \text{mq. } 19.510,00$) nonché il reperimento di parcheggi privati *“per la sosta, la manovra, l’accesso degli autoveicoli”* in estensione pari a mq. 36.045,62, in dotazione, dunque superiore al prescritto parametro di *“1 mq/10mc di costruzione”* (pari a mq. 30.517,94 < mq. 36.045,62).

DATO ATTO CHE

- H. A seguito dell’intervenuto deposito, in data 11/01/2023, prot. in atti comunali n. [●], dello “Studio Generale” prescritto dall’art. 3.5.5, comma 10 delle NTA, il Soggetto Proponente, Società Sviluppo Progetti RE s.r.l., ha dato corso al deposito agli atti comunali in data [●], tramite Portale Telematico dello Sportello Unico dell’Edilizia, proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, *in toto* conforme alle previsioni contenute nel vigente PRGC ed ai contenuti dello Studio generale di cui sopra, corredato dal Rapporto Preliminare Ambientale per l’espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, formulando al Comune di San Pietro Mosezzo contestuale richiesta di procedere alla relativa approvazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e s.s. della LR 56/1077.

RILEVATO CHE

- I. La proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, depositata agli atti comunali nei termini di cui alla precedente lettera H), reca la prevista realizzazione, a valere sulle aree ricomprese nella perimetrazione dell’Ambito Sud, di un complesso a destinazione logistica (e per le altre funzioni indicate alla precedente lettera F), avente dimensionamento pari a mq. 101.726,46 di SUL (inferiore, dunque, alla capacità edificatoria massima pari a mq. 140.407,89 [= ST x 0,5]) ed una SC (calcolata in applicazione dei disposti della sopra richiamata deliberazione C.C. n. 22/2022 di interpretazione autentica) di mq. 97.190,17, a fronte di una SC massima ammissibile di mq. 97.193,78 (> mq. 97.190,17);
- J. quanto alla dotazione di standard urbanistici, delle aree di mitigazione ambientale e dei parcheggi privati pertinenziali, il Piano Esecutivo Convenzionato assicura il reperimento delle seguenti aree e superfici:
- o **mq. 56.163,15** di aree e superfici a titolo di standard urbanistici, computate (in conformità a quanto disposto dall’art. 3.5.5, comma 8, delle NTA) in rapporto al parametro del 20% della Superficie territoriale reale rilevata dell’Ambito Sud, calcolata al netto della quota parte delle aree del Cavo Cattedrale incluse nel perimetro di PEC (= mq. 280.815,77 [ST] x 20% = mq. 56.163,15), destinate:
 - (i) in parte - in estensione pari a mq. 16.848,94 - a verde di rispetto ambientale (conteggiate in quota parte a titolo di standard in forza di quanto disposto dagli artt. 3.5.5, comma 10, lettera “e” delle NTA di PRG (nella versione oggetto di interpretazione autentica giusta DCC n. n. 22 del 24.10.2022) e dall’art. 4.3.3 delle medesime NTA;

(ii) in parte - in estensione pari a mq. 22.465,26 - a parcheggi, corselli, spazi di manovra, oggetto di previsto asservimento perpetuo ad uso pubblico;

(iii) in parte - in estensione complessiva pari a mq. 16.848,95 - a titolo di dotazioni urbanistiche reperite all'interno dell'area produttiva (e all'esterno del verde di rispetto ambientale), da destinare rispettivamente a verde pubblico, alla realizzazione di percorso ciclabile interno all'ambito e a fermata bus.

Il tutto, dunque, per una dotazione complessiva di aree e superfici a standard di mq. 56.163,15 (= mq. 16.848,94 + mq. 22.465,26 + mq. 16.848,95 = mq. 56.163,15);

- o **mq. 30.265,06** di aree a verde di rispetto ambientale (opere di urbanizzazione indotta);
- o **mq. 19.510,00** di aree a verde privato alberato, computate (in conformità a quanto disposto dall'art. 3.5.5, comma 13 delle NTA) in rapporto al parametro del 10% della Superficie fondiaria dell'Ambito (= mq. 194.387,56 [SF] x 10% = 19.438,76);
- o **mq. 36.045,62** di aree e superfici destinate a parcheggi privati pertinenziali, in dimensionamento, dunque, maggiore a quello minimo (pari a mq. 30.517,94) previsto in applicazione dei disposti di cui al comma 14 dell'art. 3.5.5 delle NTA di PRGC;

K. la proposta di PEC contempla, altresì, al proprio interno, l'approntamento di una serie integrata e coordinata di opere pubbliche, costituite da:

- o opere di urbanizzazione primaria di prevista realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
- o opere di urbanizzazione indotta (superfici a verde di rispetto ambientale);
- o opere aggiuntive non direttamente funzionali allo sviluppo dell'Ambito Sud e non oggetto di scomputo, costituite dalla sistemazione del parco di quartiere in Via Firenze;

L. in via ulteriore, la presente convenzione reca l'impegno aggiuntivo del Soggetto Attuatore a progettare e a realizzare – a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale – la nuova rotatoria all'intersezione tra Via Dante Alighieri e la Strada Provinciale n. 11/B "di Biandrate", comprensiva del correlato percorso ciclopeditoneo, procedendo, altresì, alla cessione gratuita al Comune delle aree di relativa insistenza, nel caso in cui non dovesse a ciò dar corso il Soggetto attuatore del PEC riferito al Comparto Attuativo 3 dell'Ambito Nord delle Aree Produttive di Nuovo Impianto, a cui è stata posta in carico la realizzazione della suddetta opera;

M. la presente Convenzione reca, altresì, l'impegno del Soggetto Attuatore alla realizzazione delle opere di compensazione ambientale previste nel contesto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS espletata relativamente alla proposta di PEC.

RILEVATO, ALTRESI', CHE

N. Il PEC cui la presente Convenzione accede, oltre ad essere conforme alle previsioni del vigente PRG comunale nonché coerente alla vigente disciplina legislativa e regolamentare, statale e regionale, è

corredata dagli elaborati tecnici e progettuali di cui all'art. 43 della LR 56/1977, qui di seguito elencati:

21P23D00 AU000 ED 00 - Elenco documenti;

21P23D00 AU001 GA 00 – Quadro di riferimento programmatico: strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati – Stralci PTR – PPR – PTP;

21P3D00 AU002 GA 00 – Quadro di riferimento programmatico: estratto PRGC vigente – Estratto catastale; Calcolo Superficie Comparto Attuativo Ambito Sud;

21P3D00 AU003 GA 00 – Rilievo, piano quotato e documentazione fotografica;

21P3D00 AU004 GA 00 – Quadro di riferimento programmatico: ricognizione dei vincoli insistenti a valere sulle aree ricomprese nel perimetro dell'Ambito Sud – Individuazione fascia di rispetto ambientale prevista dall'art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC;

21P3D00 AU005 GA 00 – Planimetria di coordinamento – Ipotesi complessiva per lo sviluppo e il coordinamento degli interventi previsti e specificazione delle aree assoggettate all'uso pubblico;

21P3D00 AU006 GA 00 – Planimetria generale – Ipotesi di insediamento;

21P3D00 AU007 GA 00 – Fabbricato A – Pianta Piano Terra, Piano Uffici e Pianta Copertura;

21P23D00 AU008 VW 00 – Fabbricato A – Prospetti e Sezioni;

21P3D00 AU009 GA 00 – Fabbricato B – Guardiania – Piante, prospetti e sezioni;

21P23D00 AU010 GA 00 – Fabbricato C – Cabina ENEL – Piante, prospetti e sezioni;

21P23D00 AU011 GA 00 – Fabbricati D ed E – Stazione di pompaggio e riserva idrica – Piante, prospetti e Sezioni;

21P23D00 AU012 GA 00 – Verifiche urbanistiche: superficie territoriale, superficie fondiaria e superfici a standard;

21P23D00 AU013 GA 00 – Verifiche urbanistiche: SUL, SC, verde privato alberato e parcheggi privati;

21P23D00 AU014 GA 00 – Verifiche analitiche: Superficie Utile Lorda (SUL), Superficie Coperta (SC);

21P23D00 AU015 GA 00 – Standard a verde e opere di urbanizzazione indotta: sviluppo del verde;

21P23D00 AU016 GA 00 – Opere a standard: verde, parcheggi e fermata bus – Cavo Cattedrale;

21P23D00 AU017 GA 00 – Planimetria generale: rete smaltimento acque meteoriche;

21P23D00 AU018 GA 00 – Planimetria generale: rete di smaltimento acque nere e rete idrica di adduzione – Intercettazione rete dati e rete elettrica;

21P23D00 AU019 RR 00 – Relazione tecnica illustrativa – Rete smaltimento acque meteoriche – Rete acque nere – Rete idrica di adduzione;

21P23D00 AU020 GA 00 – Opere aggiuntive: riqualificazione parco sulla Via Firenze;

21P23D00 AU021 RR 00 – CME OOUU;

21P23D00 AU022 RR00 – NTA Piano Esecutivo Convenzionato;

21P23D00 AU023 RR00 – Studio di Impatto sulla viabilità;

21P23D00 AU024 RR 00 – Rilievi del traffico veicolare;

21P23D00 AU025 RR 00 – Simulazioni della rete viaria;

21P23D00 AU026 RR 00 – Relazione geologica;

21023D00 AU027 RR 00 – Relazione Tecnica;

21023D00 AU028 RR 00 – Relazione Economica Finanziaria;

21023D00 LI029 RR 00 – Planimetria generale illuminazione;

21P23D00 AU030 RR 00 – Bozza di Convenzione;

21P23D00 AU031 RR 00 – Relazione di Valutazione previsionale di impatto acustico;

21P23D00 AU032 RR 00 – Relazione barriere architettoniche;

21P23D00 AU033 RR 00 – Relazione di studio idraulico cavo Cattedrale – Interferenza con area Ambito Sud;

- A. Il PEC - con riferimento a quanto disposto dall'art. 3.5.5, comma 10 e dall'art. 5.1.6 delle NTA di PRGC – è corredato dalla documentazione sotto elencata relativa alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006:

- P220362_VerVAS_PEC_Ambito Sud;
- P220362_All-A_Val_Emi_Acu_PEC_Ambito Sud;
- P220362_All-B_Salute_PEC_Ambito Sud;
- P220362_All-C_Paesaggio_PEC_Ambito Sud;
- P220362_All-D_Bio_PEC_Ambito Sud;
- P220362_All-E_BilEco_PEC_Ambito Sud;
- P220362_All-F_VPIAc_PEC_Ambito Sud.

RILEVATO, ULTERIORMENTE, CHE

- B. Il PEC, in conformità ai disposti dell'art. 23, comma 01 del DPR 380/2001, contiene *“precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive”*, sussistendo, dunque, i presupposti per l'attuazione degli interventi mediante ricorso a SCIA alternativa al Permesso di Costruire.

DATO ATTO CHE

- O. In merito alla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato sono stati acquisiti i pareri resi dagli Enti e dai Soggetti nel contesto della procedura di Conferenza dei Servizi, positivamente conclusasi con determinazione n. [●] del [●];
- P. a seguito di espletamento di rituale istruttoria, la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. [●] del [●] ha disposto l'accoglimento della proposta di PEC;
- Q. conseguentemente, con nota prot. n. [●] del [●], il Comune di San Pietro Mosezzo ha formalmente comunicato – ai sensi di quanto previsto dall'art. 43, comma 3 della LR 56/1977 e s.m.i. – l'intervenuto accoglimento, nei termini di cui sopra, della proposta di PEC relativa al Comparto unico riferito all'Ambito Sud delle Aree Produttive di nuovo Impianto del vigente PRGC comunale, dando atto dell'intervenuta messa a disposizione (sul sito ufficiale del Comune di San Pietro Mosezzo, nella

Sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio – Piano Esecutivo Convenzionato [PEC] all'indirizzo [●]), per pubblica visione, della deliberazione G.C. n. [●] del [●] corredata dai relativi elaborati di PEC, e ciò per la durata di 30 giorni consecutivi (ovverosia dal [●] al [●]), indicando nella data del [●] il termine per la presentazione di eventuali osservazioni;

- R. ad esito della fase di pubblicizzazione, risultano essere pervenute al protocollo comunale, entro i termini assegnati, le seguenti osservazioni: [●];
- S. *[conseguentemente, con provvedimento prot. n. [●] del [●] (Codice Pratica [●]), notificato a mezzo PEC in data [●], l'Amministrazione comunale di San Pietro Mosezzo ha comunicato al Soggetto Proponente le controdeduzioni alle osservazioni pervenute, assegnando al medesimo il termine di 60 giorni per provvedere – in termini corrispondenti al suddetto provvedimento – alla modifica / integrazione degli elaborati di PEC ivi meglio indicati;*
- T. *In ottemperanza a quanto sopra, il Soggetto Proponente, con nota a mezzo PEC del [●], ha provveduto a depositare agli atti del Comune di San Pietro Mosezzo la documentazione integrativa / modificativa richiesta nei termini di cui sopra;]*
- U. con deliberazione della Giunta Comunale n. [●] del [●], e previa emissione, da parte di [●], del provvedimento n. [●] del [●] di non assoggettamento a VAS della proposta di PEC, è stato approvato, in conformità al vigente PRG comunale, il Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Comparto Attuativo Unico riferito all'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto, unitamente al correlato schema della presente Convenzione, da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e 45 della LR 56/1977.

Tutto ciò premesso e considerato, da ritenere parte integrante e sostanziale di quanto seguente, tra le Parti così come sopra individuate,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Con riserva delle approvazioni definitive di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il Soggetto Proponente, società Sviluppo e Progetti RE s.r.l.

ART. 1 – PREMESSE E DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le premesse, gli atti e gli elaborati ivi richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. Il Soggetto attuatore, in conformità al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 3, della L.R. n. 56/77, ed in conformità a quanto stabilito dall'art. 5.1.4 delle NTA di PRG vigente, si obbliga di per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a stipulare la presente Convenzione entro e non oltre 90 giorni dalla data di esecutività del PEC o prima del rilascio / perfezionamento del primo titolo edilizio abilitativo alla realizzazione degli edifici privati, salvo eventuali e motivate richieste di proroga.

ART. 2 - ELABORATI ANNESSI AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

1. L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare a valere sulle aree meglio identificate in premessa (*i.e.* Ambito Nord delle Aree Produttive di Nuovo Impianto del vigente PRGC) avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di PEC, allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. [●] del [●] di definitiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, anche se non materialmente allegati.
2. In conformità con quanto indicato dagli artt. 39, 43 e 45 della LR 56/77, il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dagli elaborati qui di seguito elencati:

21P23D00 AU000 ED 00 - Elenco documenti;

21P23D00 AU001 GA 00 – Quadro di riferimento programmatico: strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati – Stralci PTR – PPR – PTP;

21P3D00 AU002 GA 00 – Quadro di riferimento programmatico: estratto PRGC vigente – Estratto catastale; Calcolo Superficie Comparto Attuativo Ambito Sud;

21P3D00 AU003 GA 00 – Rilievo, piano quotato e documentazione fotografica;

21P3D00 AU004 GA 00 – Quadro di riferimento programmatico: ricognizione dei vincoli insistenti a valere sulle aree ricomprese nel perimetro dell'Ambito Sud – Individuazione fascia di rispetto ambientale prevista dall'art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC;

21P3D00 AU005 GA 00 – Planimetria di coordinamento – Ipotesi complessiva per lo sviluppo e il coordinamento degli interventi previsti e specificazione delle aree assoggettate all'uso pubblico;

21P3D00 AU006 GA 00 – Planimetria generale – Ipotesi di insediamento;

21P3D00 AU007 GA 00 – Fabbricato A – Pianta Piano Terra, Piano Uffici e Pianta Copertura;

21P23D00 AU008 VW 00 – Fabbricato A – Prospetti e Sezioni;

21P3D00 AU009 GA 00 – Fabbricato B – Guardiana – Pianta, prospetti e sezioni;

21P23D00 AU010 GA 00 – Fabbricato C – Cabina ENEL – Pianta, prospetti e sezioni;

21P23D00 AU011 GA 00 – Fabbricati D ed E – Stazione di pompaggio e riserva idrica – Pianta, prospetti e Sezioni;

21P23D00 AU012 GA 00 – Verifiche urbanistiche: superficie territoriale, superficie fondiaria e superfici a standard;

21P23D00 AU013 GA 00 – Verifiche urbanistiche: SUL, SC, verde privato alberato e parcheggi privati;

21P23D00 AU014 GA 00 – Verifiche analitiche: Superficie Utile Lorda (SUL), Superficie Coperta (SC);

21P23D00 AU015 GA 00 – Standard a verde e opere di urbanizzazione indotta: sviluppo del verde;

21P23D00 AU016 GA 00 – Opere a standard: verde, parcheggi e fermata bus – Cavo Cattedrale;

21P23D00 AU017 GA 00 – Planimetria generale: rete smaltimento acque meteoriche;

21P23D00 AU018 GA 00 – Planimetria generale: rete di smaltimento acque nere e rete idrica di adduzione – Intercettazione rete dati e rete elettrica;

21P23D00 AU019 RR 00 – Relazione tecnica illustrativa – Rete smaltimento acque meteoriche – Rete acque nere – Rete idrica di adduzione;

21P23D00 AU020 GA OO – Opere aggiuntive: riqualificazione parco sulla Via Firenze;

21P23D00 AU021 RR 00 – CME OOUU;

21P23D00 AU022 RR00 – NTA Piano Esecutivo Convenzionato;

21P23D00 AU023 RR00 – Studio di Impatto sulla viabilità;

21P23D00 AU024 RR 00 – Rilievi del traffico veicolare;

21P23D00 AU025 RR 00 – Simulazioni della rete viaria;

21P23D00 AU026 RR 00 – Relazione geologica;

21023D00 AU027 RR 00 – Relazione Tecnica;

21023D00 AU028 RR 00 – Relazione Economica Finanziaria;

21023D00 LI029 RR 00 – Planimetria generale illuminazione;

21P23D00 AU030 RR 00 – Bozza di Convenzione;

21P23D00 AU031 RR 00 – Relazione di Valutazione previsionale di impatto acustico;

21P23D00 AU032 RR 00 – Relazione barriere architettoniche;

21P23D00 AU033 RR 00 – Relazione di studio idraulico cavo Cattedrale – Interferenza con area Ambito Sud;

3. Oltre a quanto sopra, si dà atto che la proposta di PEC è stata corredata dalla documentazione qui di seguito elencata, per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, conclusasi con provvedimento di esclusione da VAS prot. n. [●] del [●]:

P220362 _VerVAS_PEC_ Ambito Sud;

P220362 _All-A_Val_Emi_Acu_PEC_ Ambito Sud;

P220362 _All-B_Salute_PEC_ Ambito Sud;

P220362 _All-C_Paesaggio_PEC_ Ambito Sud;

P220362 _All-D_Bio_PEC_ Ambito Sud;

P220362 _All-E_BilEco_PEC_ Ambito Sud;

P220362 _All-F_VPIAc_PEC_ Ambito Sud.

ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DELLE AREE OGGETTO DI PEC

1. Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede – nei termini meglio indicati al successivo comma 2 – l'utilizzazione urbanistica delle aree ricomprese all'interno del perimetro dell'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto, così come individuate dal vigente PRG comunale approvato con DGR n. 31-11859 del 28.7.2009, modificato con DGR n. 37.3747 del 27.4.2012 e successiva Variante parziale n. 3, approvata con DCC n. 17 del 30.04.2021; in particolare, le aree ricomprese nel PEC hanno estensione territoriale complessiva rilevata pari a mq. 281.701,30, comprensiva dei sedimi (in estensione pari a mq. 885,53) costituenti la porzione del Cavo Cattedrale insistente all'interno dell'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo impianto, dandosi atto che la

capacità edificatoria (SUL) massima ammissibile è stata comunque calcolata al netto delle suddette aree del Cavo Cattedrale (mq. 281.701,30 – mq. 885,53 = 280.815,77 x 0,50 = mq. 140.407,89 SUL max).

2. In conformità a quanto stabilito dal comma 6 dell'art. 3.5.5 delle N.T.A., lo Strumento Urbanistico esecutivo reca l'organizzazione spaziale e quantitativa delle capacità edificatorie e funzionali ivi dedotte; in tal senso, l'utilizzazione urbanistica delle aree oggetto di PEC viene attuata secondo le seguenti destinazioni, così come meglio rappresentate nelle Tavole di progetto allegate al PEC, e che vengono di seguito sintetizzate:

- a) aree di pertinenza degli edifici privati previsti in PEC, destinati ad attività di stoccaggio di beni e merci in genere, ad attrezzature e servizi per gli addetti e a servizi tecnologici: mq. 194.387,56 (SF);
- b) area demaniale costituente il sedime in parte del Cavo Cattedrale, in estensione - così come rilevata – pari a mq. 885,53;
- c) aree destinate a standard urbanistici in estensione pari a mq. 56.163,15, di cui:
 - mq. 16.848,94 a verde, reperite all'interno dell'area a verde di rispetto ambientale;
 - mq. 22.465,26 a parcheggi, corselli e spazi di manovra di previsto asservimento perpetuo all'uso pubblico;
 - mq. 16.848,95 a verde pubblico, percorso ciclabile interno all'ambito, fermata dell'autobus reperiti all'interno dell'area produttiva (e all'esterno dell'area a verde di rispetto ambientale);
- d) aree a verde di rispetto ambientale (opere di urbanizzazione indotta), in estensione pari a mq. 30.265,06;
- e) aree a verde alberato in estensione pari a mq. 19.510,00, calcolate in rapporto al parametro del 10% della Superficie Fondiaria (= mq. 194.387,56 [SF] x 10% = 19.438,76);
- f) aree e superfici destinate a parcheggi privati pertinenziali, in estensione pari 36.045,62.

Le modalità di utilizzazione e di attuazione delle suddette aree sono definite nei successivi articoli della presente Convenzione, precisandosi che la relativa articolazione potrà subire modeste rettifiche o arrotondamenti in fase di accatastamento finale.

4. A valere sulle aree di cui alla lettera a) del precedente comma 3 (ovverosia a valere sulle aree costituenti la Superficie Fondiaria privata) è prevista la realizzazione di una capacità edificatoria pari a mq. 101.726,46 di SUL (in dimensionamento, dunque, inferiore alla capacità edificatoria massima pari a mq. 140.407,89 [= ST x 0,5]) e di una Superficie Coperta (SC, calcolata in applicazione dei disposti della deliberazione C.C. n. 22/2022 di interpretazione autentica richiamata alle superiori premesse) di mq. 97.190,17 a fronte di una SC massima ammissibile di mq. 97.193,78.

5. In conformità ai disposti di cui all'art. 23, comma 01, del DPR 380/2001, il Comune di San Pietro Mosezzo riconosce che il PEC reca al proprio interno precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive che legittimano il ricorso, in fase attuativa, anche alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire. In sede di rilascio del / dei titolo / i edilizio / i abilitativo / i alla realizzazione degli edifici privati, il competente Organo comunale procederà alla verifica del rispetto delle percentuali stabilite dall'art.3.5.5, le quali sono riferite alla Superficie Utile Lorda realizzabile sull'insieme delle aree ricomprese nel perimetro del PEC.

6. In sede attuativa, è sempre ammessa, senza che ciò costituisca variante al PEC, la modifica di destinazioni d'uso tra quelle individuate dal comma 2 del citato art. 3.5.5 delle N.T.A. come "funzioni proprie". Analogamente, è ammessa senza che ciò costituisca variante al PEC, la modifica tra destinazioni d'uso proprie e destinazioni d'uso ammesse, a condizione che venga dimostrato, in conformità a quanto disposto dal comma 3 del citato art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC, il rispetto della relativa parametrizzazione massima, nella percentuale prevista del 40% della SUL prevista.

7. I progetti delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere extra comparto previste come dotazioni aggiuntive sono da predisporre a cura e spese del Soggetto Attuatore secondo le indicazioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico comunale e nel rispetto della vigente legislazione di settore e formeranno oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione comunale.

Per quel che concerne, in particolare, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria – *infra* ed *extra* comparto – in quanto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria – si dà atto che verrà effettuata direttamente dal Soggetto Attuatore in conformità di quanto disposto di cui all'art. 16, comma 2-*bis* del DPR 380/2001. Termini e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono disciplinate al successivo art. 7 della presente Convenzione.

8. Quanto, invece, alle aree (di cui al precedente comma 2, lettera c) reperite a titolo di dotazioni di standard urbanistici, in estensione pari a mq. 56.163,15, si dà atto che le stesse vengono assoggettate in perpetuo all'uso pubblico contestualmente alla firma della presente Convenzione e formeranno oggetto di migliore e puntuale identificazione in sede di accatastamento finale a seguito dell'intervenuta realizzazione e del positivo collaudo tecnico amministrativo delle opere pubbliche e di interesse pubblico e generale ivi insistenti. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di asservimento perpetuo all'uso pubblico permangono in capo al Soggetto Attuatore, senza insorgenza di alcun onere a carico dell'Amministrazione comunale di San Pietro Mosezzo, in conformità a quanto meglio specificato al successivo art. 14, comma 3 della presente Convenzione.

ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA DEL PEC PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE LOGISTICA (*i.e.* ATTIVITA' DI STOCCAGGIO DI BENI E MERCI IN GENERE) E DI ATTREZZATURE E SERVIZI PER GLI ADDETTI E PER SERVIZI TECNOLOGICI

1. Nelle aree di cui al precedente art. 3, comma 2, alla lettera a) è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

- **mq. 101.726,46 di SUL** (< mq. 140.407,89 SUL massima ammissibile) a destinazione logistica (*i.e.* attività di stoccaggio di beni e di merci in genere) e per altre "funzioni proprie", complementari e compatibili (*i.e.* attrezzature e servizi per gli addetti e per servizi tecnologici), così come indicate, rispettivamente, alla lettera b4) ed alle lettere g3) e g4) del comma 2 dall'art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC.

Per effetto di quanto sopra, la suddetta SUL di mq. 101.726,46 verrà destinata alla realizzazione di uno o più fabbricati per gli usi innanzi indicati, così come meglio rappresentato nelle Tavole annesse al PEC.

La suddetta SUL verrà realizzata a valere su una Superficie Coperta (SC) di mq. 97.190,17 (calcolata in applicazione dei disposti della deliberazione C.C. n. 22/2022 di interpretazione autentica richiamata alle superiori premesse) di mq. a fronte di una SC massima ammissibile di mq. 97.193,78 (> mq. 97.190,17).

2. Le parti si danno reciprocamente atto che la disposizione planimetrica di massima degli edifici all'interno dell'area fondiaria di pertinenza, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono parimenti indicati nelle Tavole annesse al PEC.

3. I progetti planivolumetrici degli edifici privati previsti nel PEC hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della richiesta di rilascio di Permesso di Costruire o equipollente SCIA alternativa ex art. 23 DPR 380/2001. La sagoma ed il numero degli edifici definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei singoli permessi di costruire (o di equipollenti SCIA alternative), fermo restando il rispetto delle distanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del PEC.

4. Come già precisato al precedente comma 3, il PEC potrà essere attuato mediante il rilascio di uno o più Permessi di Costruire, oppure mediante la formazione di equipollenti titoli abilitativi edilizi (SCIA alternativa di cui all'art. 23 del DPR 380/2001); nel primo caso, il Comune si impegna a rilasciare i Permessi di Costruire entro i termini legislativamente previsti.

5. Ai fini de conseguimento dell'agibilità degli edifici, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 24 del DPR 380/2001; in particolare, ai fini dell'agibilità la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle eventuali parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano stati certificati gli impianti e siano state completate le eventuali parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

6. In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del o dei permessi di costruire, oppure alla presentazione degli equipollenti titoli abilitativi edilizi, potranno essere apportate, così come previsto dalle NTA annesse al PEC, e senza necessità di previa approvazione di preventiva variante al Piano Esecutivo Convenzionato, modificazioni planivolumetriche che, oltre a non contrastare con la vigente disciplina di PRG, possiedano le seguenti caratteristiche: non alterino le caratteristiche tipologiche e di impostazione del PEC; non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti; non diminuiscano la dotazione di standard e di aree a verde alberato.

7. Ferma, dunque, restando la conformità a PRG vigente, non costituiscono variante al PEC e sono quindi assentibili direttamente in fase attuativa:

- a) realizzazione di plurimi corpi di fabbrica e modifiche della disposizione planivolumetrica degli edifici nell'ambito dell'area fondiaria privata, così come individuata dal PEC;
- b) modifiche alla forma e all'aspetto esteriore degli edifici; modifica delle partizioni interne della SUL, della localizzazione e distribuzione degli spazi accessori, compresi i parcheggi privati pertinenziali;
- c) modifica delle localizzazioni e delle caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione, motivate da esigenze tecniche, o finalizzate all'ottimizzazione della funzionalità degli impianti, e modifiche delle reti in gestione esclusiva di soggetti terzi, in relazione ai progetti di spostamento approvati da questi ultimi;
- d) modifica nella tipologia delle aree reperite a titolo di standard (verde pubblico e parcheggi), segnalandosi che costituisce invariante di PEC il reperimento di aree a verde di rispetto ambientale puntualmente individuate e localizzate dalla cartografia di PRGC ai sensi dell'art. 4.3.3 delle NTA del PRGC comunale, nel rispetto di quanto indicato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 24.10.2022, recante *"Interpretazione autentica della norma urbanistica ai sensi dell'art. 42, co. 2, lett. b), del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i. e modifica al PRGC ai sensi dell'art. 17, co. 12, lett. a), Legge Regionale Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i."*;
- e) modifiche conseguenti al concretarsi della fattispecie disciplinata al successivo art. 13 della presente Convenzione.

8. Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità delle aree fondiarie private e la loro superficie.

9. La sagoma ed il numero degli edifici definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei singoli permessi di costruire (o di equipollenti SCIA alternative), fermo restando il rispetto delle distanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del PEC.

10. Il Soggetto attuatore si impegna, per sé, per i successori e/o per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva per attività e funzioni logistiche affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti per tutta la durata della presente Convenzione.

ART. 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E MODALITA' DI SCOMPUTO – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E DELLA TASSA SMALTIMENTO RIFIUTI DI CUI ALL'ART. 19 DPR 380/2001 E MODALITA' DI RELATIVA CORRESPONSIONE

1. In relazione ai disposti di cui art. 16 del DPR 380/2001, gli **oneri di urbanizzazione primaria** relativi all'attuazione delle capacità edificatorie e funzionali contemplate nel PEC, calcolati secondo le tariffe vigenti in Comune di San Pietro Mosezzo, ammontano complessivamente ad **€ 187.176,69 (con arrotondamento a € 187.177,00) = €/mq. 1,84 x mq. 101.726,46 di SUL.**

Relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria è prevista la realizzazione – a cura e spese del Soggetto Attuatore, a scomputo del corrispettivo dovuto – delle opere di urbanizzazione primaria indicate al successivo art. 6.

2. Gli **oneri di urbanizzazione secondaria** relativi all'attuazione delle capacità edificatorie e funzionali contemplate nel PEC, calcolati secondo le tariffe vigenti in Comune di San Pietro Mosezzo, ammontano complessivamente ad **€ 64.087,67** = €/mq 0,63 x mq. 101.726,46 = euro **64.087,67**. Il suddetto importo sarà corrisposto al Comune prima del ritiro del titolo edilizio o contestualmente al deposito della SCIA alternativa. Resta inteso che il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore al momento del rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi e rapportato all'effettiva superficie dedotta dal titolo edilizio. L'eventuale rinnovo dei titoli dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

3. In conformità a quanto disposto dall'art. 19, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, il Soggetto attuatore si obbliga, altresì, a corrispondere al Comune gli **oneri derivanti dalle opere necessarie al trattamento/smaltimento dei rifiuti solidi liquidi gassosi**. Il relativo importo, calcolato secondo quanto previsto dalla tabella comunale degli oneri attualmente in vigore (di cui alla deliberazione G.C. n. 13 del 7 febbraio 2018), è pari – per quel che concerne alle attività logistiche – al 60% dell'importo complessivo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria [il cui ammontare complessivo è pari ad Euro 251.264,36]. Conseguentemente, l'importo da corrispondersi al Comune a titolo di contributo relativo alla tassa smaltimento rifiuti è pari ad Euro **150.758,62** [= Euro 251.264,36 x 60% (sessanta per cento)]. L'importo dovrà essere adeguato al valore degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio e dovrà essere rapportato alla effettiva superficie lorda ivi dedotta. Detto importo verrà corrisposto in unica soluzione all'atto della formazione del primo titolo edilizio (PdC o SCIA alternativa) abilitativo privato previsto nel PEC.

ART 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVUTI E OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA NON SOGGETTE A SCOMPUTO

1. A fronte degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, di importo pari ad € 187.177,00, è prevista la realizzazione – a cura e spese del Soggetto Attuatore, a relativo scomputo - delle opere di urbanizzazione primaria elencate al successivo comma 2.

Il valore delle suddette opere di urbanizzazione primaria - così come indicato nella Relazione Economica Finanziaria (allegata al PEC *sub* Elab. AU028), e come quantificato nel correlato computo metrico estimativo di massima (allegato al PEC *sub* Elab. AU021), già scontato del 15% - ammonta, complessivamente, ad **€ 1.320.965,45** oltre a oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a **€ 46.622,31**: conseguentemente, ed atteso che il valore delle opere di urbanizzazione primaria dedotte a scomputo (€ 1.367.587,76) è nettamente

superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti (€ 187.177,00), ne viene previsto l'integrale scomputo, senza conguaglio.

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione indotta non soggette a scomputo degli oneri (aree a verde di rispetto ambientale non a standard).

Il valore delle suddette opere di urbanizzazione indotta - così come indicato nella Relazione Economica Finanziaria (allegata al PEC *sub* Elab. AU028), e come quantificato nel correlato computo metrico estimativo di massima (allegato al PEC *sub* Elab. AU021), già scontato del 15% - ammonta, complessivamente, ad **€ 93.716,78** oltre a oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a **€ 3.307,65**.

2. Nel dettaglio, le opere di urbanizzazione primaria previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti sono relative ai seguenti interventi:

- Dotazioni a standard: superficie a verde di rispetto ambientale
(*Aree a verde di rispetto ambientale art. 4.3.3. NTA*) € 58.761,58;
- Dotazioni a standard: opere a verde € 18.554,45;
- Dotazioni a standard: percorso ciclo-pedonale interno all'Ambito Sud € 9.497,47;
- Dotazioni a standard: viabilità – parcheggi- fermata dell'autobus € 964.988,29;
- Sottoservizi: rete illuminazione pubblica (viabilità-parcheggi-fermata dell'autobus e percorso ciclo-pedonale interno all'Ambito Sud) € 151.875,03;
- Sottoservizi: rete smaltimento acque meteoriche pubblica (viabilità-parcheggi) € 80.065,82;
- Rivestimento tratto di Cavo Cattedrale € 37.222,81;
- Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso) € 46.622,31;

3. Le opere di urbanizzazione primaria a scomputo e le opere di urbanizzazione indotta che il Soggetto attuatore si obbliga ad eseguire direttamente sono declinate, a livello di maggiore dettaglio, nei progetti definitivi allegati al PEC. Per il calcolo analitico dei relativi costi si applicano ai computi metrici prodotti i prezzi unitari dell'Elenco Prezzi del Prezzario della Regione Piemonte 2022, ridotto del 15%. Le parti si danno reciprocamente atto che sono a carico del Soggetto attuatore le spese di progettazione, validazione, direzione lavori, coordinamento dei lavori in fase di progettazione ed esecuzione, oltre che quelle relative al collaudo tecnico amministrativo delle opere, con la precisazione che quest'ultima verrà svolta dal Comune o da tecnico dallo stesso nominato, con le modalità di cui al successivo art. 7. Il Soggetto attuatore, a fine lavori, emetterà al Comune regolare certificazione relativa all'ammontare delle opere realizzate pari all'importo risultante dal certificato di collaudo.

4. Come già precisato al precedente art. 3, comma 7, l'attuazione degli interventi previsti a titolo di opere di urbanizzazione primaria a scomputo e di opere di urbanizzazione indotta non a scomputo avverrà con le modalità ed in applicazione dei disposti di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

5. Al fine di assicurare la corretta e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste a scomputo e delle opere di urbanizzazione indotta non a scomputo, le Parti si danno reciprocamente atto che il Soggetto Attuatore, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, ha prodotto la specifica polizza fideiussoria di cui al successivo art. 9 della presente Convenzione.

ART. 7 - TEMPI E MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA

1. Il Soggetto attuatore, in conformità al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 3, della L.R. n. 56/77, ed in conformità a quanto stabilito dall'art. 5.1.4 delle NTA di PRG vigente, in correlazione alle opere di urbanizzazione primaria a scomputo e alle opere di urbanizzazione indotta indicate al precedente art. 6, si obbliga di per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) a depositare presso il Comune richiesta di rilascio di titolo edilizio abilitativo, corredata da tutti gli elaborati richiesti dalla vigente normativa (Progetto Esecutivo), relativamente alle opere di urbanizzazione la cui esecuzione è stata assunta a proprio carico dall'Attuatore medesimo ai sensi della presente Convenzione, in data antecedente o contestuale alla richiesta di rilascio del primo Permesso di Costruire (o equipollente SCIA alternativa) relativo ai fabbricati, interessando tutti gli Enti preposti all'espressione del parere sul Progetto Esecutivo;
- b) a dare comunicazione dell'inizio dei relativi lavori: il mancato rispetto dei termini provoca gli effetti di legge, ai sensi art. 15 del DPR 380/2001 e dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni; detta comunicazione dovrà contenere il nome dell'impresa esecutrice e le attestazioni di regolarità contributiva;
- c) a realizzare – ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 16, comma 2-*bis* del DPR 380/2001 - le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e le opere di urbanizzazione indotta non a scomputo, così come individuate dalle tavole di PEC AU 015 e AU 016, con inizio lavori antecedente o contestuale a quello di inizio lavori dell'edificio a cui sono funzionali e con ultimazione dei lavori entro il termine di legge (salvo proroghe per ragioni di comprovata necessità) e a provvedere alla relativa ultimazione comunque in via antecedente al conseguimento dell'agibilità del singolo fabbricato o porzioni dello stesso a cui le opere di urbanizzazione primaria sono direttamente funzionali o correlate, dando altresì attuazione anche alle eventuali prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio di rilascio / perfezionamento del correlato titolo edilizio abilitativo, documentando la loro regolare ultimazione con asseverazione del Direttore dei Lavori;
- d) ad ultimare le opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione indotta prima della relativa cessione al Comune, ovvero operarne l'assoggettamento ad uso pubblico entro i termini di conseguimento dell'agibilità del primo fabbricato realizzato;
- e) ad iniziare ed ultimare i lavori dei singoli edifici entro le tempistiche imposte dalla normativa vigente;

- f) a fornire, contestualmente al deposito – ex art. 24 DPR 380/2001 – della SCIA per il conseguimento dell'agibilità del primo fabbricato, certificato del Direttore dei Lavori di regolare ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione indotta, qualora il Comune rinunci a nominare il proprio collaudatore tecnico amministrativo.
2. Il Comune si impegna a rilasciare i Permessi di Costruire di cui al presente articolo - sia relativi agli interventi privati che alle correlate opere di urbanizzazione – entro i termini disciplinati dall'art. 20 del DPR 380/2001 – dalla richiesta da parte del Soggetto Attuatore. E' comunque ammesso, anche per le opere di urbanizzazione primaria ed indotta, il ricorso all'istituto della SCIA alternativa al Permesso di Costruire, di cui all'art. 23 del DPR 380/2001.
3. La conclusione effettiva dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed indotta è attestata con Verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetto Attuatore, il Direttore dei Lavori, l'impresa aggiudicataria/esecutrice. In alternativa al rilascio del Certificato di Regolare esecuzione da parte del Direttore dei Lavori, il Comune potrà nominare un Collaudatore Tecnico Amministrativo che rilascerà il Certificato di Collaudo Provvisorio entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del Verbale di fine lavori. Il Certificato di Collaudo Finale delle opere deve essere emesso dal collaudatore nominato dal Comune entro e non oltre 90 giorni dalla data di fine lavori. Il rilascio del Certificato di Collaudo Provvisorio consentirà il deposito della Segnalazione certificata di agibilità del primo immobile.
4. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, a condizione che ciò non comporti un incremento o un aggravio dei relativi costi economici.
5. Il Soggetto Attuatore riconosce al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione. Qualora in sede di controllo dovessero essere riscontrate inadempienze di qualsiasi natura, il Comune procederà ai sensi di quanto previsto dal successivo art. 9.
6. Il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a valersi della garanzia presentata ai sensi del successivo art. 12, comma 1, qualora le opere di urbanizzazione primaria e indotta non dovessero risultare, in tutto o in parte, realizzate in conformità ai progetti approvati, secondo il giudizio dell'Ufficio Tecnico, da rendersi comunque in contraddittorio con tecnico incaricato dal Soggetto attuatore.
7. Resta inteso che il Comune si riserva la facoltà, attraverso i propri uffici tecnici, di sorvegliare i lavori da effettuare a titolo di opere di urbanizzazione primaria e indotta.

ART. 8 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA

1. Per il collaudo delle opere di urbanizzazione potrà essere nominato dal Comune un collaudatore, diverso dal progettista e dal Direttore Lavori, con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

2. Il collaudo potrà essere richiesto dalle parti solo successivamente alla firma del Verbale di fine lavori, di cui al precedente art. 7, comma 3, primo alinea.

3. Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate, ordinariamente, entro 90 (novanta) giorni dalla data di ultimazione lavori, fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 7, comma 3, ultimo alinea.

ART. 9 - SANZIONI PER LA MANCATA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA

1. In caso di inadempimento degli obblighi e degli impegni assunti dal Soggetto attuatore in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e delle opere di urbanizzazione indotta non a scomputo, il Comune di San Pietro Mosezzo, con comunicazione notificata, inviterà il medesimo Attuatore, entro congrua scadenza temporale, all'espletamento degli impegni assunti in merito agli interventi ed ai lavori da eseguire.

2. Trascorsi inutilmente i termini prescritti, il Comune - previo avviso al Soggetto Attuatore inadempiente e senza bisogno di ulteriori formalità - procederà all'esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese del medesimo Soggetto Attuatore, avvalendosi della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 12, comma 1, fatta comunque salva ogni eventuale ulteriore azione per la tutela degli interessi dell'Ente.

ART. 10 – SERVITU'

1. Fino a quando le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e indotta non saranno cedute, ovvero asservite all'uso pubblico, le medesime si considereranno comunque assoggettate a servitù pubblica, e dovrà inoltre essere consentito l'eventuale allacciamento e collegamento sia delle strade che delle reti infrastrutturali delle aree confinanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dall'impianto delle reti esistenti.

2. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali, o numeri civici, non mutano le condizioni giuridiche della strada stessa. Analogamente le reti di fognatura, acqua, gas, telefono, ed eventuali altri servizi pubblici dell'area dovranno sopportare, quando sia ritenuto tecnicamente possibile, l'eventuale allacciamento di reti analoghe ivi esistenti o gravitanti.

ART. 11 – ULTERIORI OPERE PUBBLICHE PREVISTE DAL PEC, NON OGGETTO DI SCOMPUTO PREVISTE A TITOLO DI DOTAZIONI QUALITATIVE

1. Oltre alle opere di urbanizzazione primaria previste a scomputo ai sensi del precedente art. 6, comma 2 e delle opere di urbanizzazione indotta non a scomputo, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare - a propria cura e spese, ed a titolo di **dotazioni qualitative aggiuntive richieste dall'Amministrazione Comunale** – le opere di sistemazione e di riqualificazione del Parco di quartiere in via Firenze all'interno dell'abitato cittadino.

2. Il valore degli interventi di cui al precedente comma 1, così come accertato nella relazione economico-finanziaria allegata al PEC, ammonta ad euro 28.339,04 comprensivi degli oneri della sicurezza [sommano euro 27.372,94 (importo già scontato del 15%) + 966,10 (oneri non soggetti a ribasso)].

3. A garanzia della corretta esecuzione degli interventi qualitativi aggiuntivi previsti dal presente articolo, il Soggetto Attuatore presta la garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 12, comma 4.

ART. 12 – GARANZIE FIDEIUSSORIE

1. In virtù delle disposizioni contenute nella presente Convenzione, il Soggetto Attuatore, all'atto della relativa stipula, è tenuto a presentare idonea garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, contratta con compagnie autorizzate indicate nell'apposito elenco-albo approvato ai sensi di Legge, dell'importo di Euro [●], corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria e indotta, già scontato del 15% (quindici per cento), come determinato al precedente art. 6.

2. L'importo della suddetta garanzia potrà essere, su richiesta, ridotto, in correlazione agli stati di avanzamento dei lavori, fino ad un massimo dell'80% (ottanta per cento) dell'importo complessivo. La restante parte del 20% (venti per cento) sarà svincolata entro 30 (trenta) giorni dal collaudo favorevole delle opere eseguite.

3. I provvedimenti di svincolo parziale e di svincolo finale della fidejussione prestata a garanzia saranno adottati dall'Amministrazione Comunale a seguito di parere favorevole dei competenti uffici comunali.

4. In via ulteriore a quanto sopra, il Soggetto Attuatore all'atto della stipula della presente Convenzione presta l'ulteriore garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, contratta con compagnie autorizzate indicate nell'apposito elenco-albo approvato ai sensi di Legge, dell'importo di Euro [●], corrispondente al valore delle opere previste a titolo di dotazioni qualitative aggiuntive, già scontato del 15% (quindici per cento), come determinato al precedente art. 11. Trovano applicazione, anche relativamente alla fideiussione di cui al presente comma, le previsioni contenute ai precedenti commi 2 e 3.

ART. 13 – EVENTUALI, ULTERIORI OBBLIGHI REALIZZATIVI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE RELATIVI AD OPERE EXTRA COMPARTO

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che, con parere prot. n. 0010145 reso dal Settore Viabilità e Manutenzione Strade della Provincia di Novara in data 8.4.2021, è stato posto a carico del Comparto attuativo n. 3 dell'Ambito Nord delle Aree Produttive di Nuovo Impianto l'onere di progettazione e di realizzazione della nuova rotatoria all'intersezione tra la Strada per Biandrate già SP11 e la Via Dante Alighieri.

Il Soggetto Attuatore del PEC dell'Ambito Sud delle Aree Produttive di Nuovo Impianto si impegna a cedere le aree necessarie per la realizzazione della suddetta opera aventi estensione complessiva pari a circa mq. 2.793,36.

2. nel caso di inadempimento, da parte del Soggetto Attuatore del PEC del Comparto 3 dell'Ambito Nord delle Aree produttive di Nuovo Impianto nella progettazione e/o nella realizzazione dell'opera, in via ulteriore agli

obblighi realizzativi contenuti nella presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, a realizzare a propria cura e spese la nuova rotatoria di prevista realizzazione (a carico di altro intervento) all'intersezione tra la Via Dante Alighieri e la Strada Provinciale n. 11/B "di Biandrate" ed il correlato percorso ciclopedonale.

3. Nel caso di cui al precedente comma 2, il Soggetto Attuatore darà corso alla predisposizione ed al deposito del correlato progetto di fattibilità tecnica ed economica entro il termine di 3 mesi dalla data di ricezione della richiesta formulata dall'Amministrazione Comunale per le approvazioni di rito, a seguito delle quali il medesimo Soggetto Attuatore procederà al deposito, entro i successivi 3 mesi, della progettazione definitiva / esecutiva dell'opera stessa. Entro il termine di 3 mesi dalla data di avvenuta approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, del progetto definitivo / esecutivo e della correlata variante urbanistica, il Soggetto Attuatore darà corso alla realizzazione degli interventi, che dovranno in ogni caso essere ultimati entro 3 anni dall'inizio dei lavori.

4. Nei casi di cui ai commi 1 e 2, il Soggetto Attuatore procederà a corrispondere al Comune di San Pietro Mosezzo l'importo corrispondente al valore di monetizzazione delle aree interessate dalla realizzazione della suddette opera, attualmente classificate dal PEC come aree per il parcheggio e per spazi di manovra; l'importo di monetizzazione verrà quantificato secondo i criteri e le modalità definite dal Regolamento Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 15 del 18.4.2007, avente ad oggetto "Cessione delle aree per opere di urbanizzazione, criteri per la monetizzazione".

4. Come già precisato al precedente art. 4, comma 7, lettera e) della presente Convenzione, la monetizzazione delle aree di cui al precedente comma 3 e la realizzazione dell'opera di cui al comma 1 non necessitano di preventiva approvazione di variante al PEC.

ART. 14 – ASSERVIMENTO PERPETUO AD USO PUBBLICO DELLA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI

1. Il Soggetto attuatore, in relazione ai disposti dell'art. 45 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche, si obbliga per sé, per i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad asservire in perpetuo all'uso pubblico la dotazione di aree a standard di cui al precedente art. 3, comma 2, lettera c), in estensione pari a **mq. 56.163,15**, dimensionate in base al parametro previsto dal vigente PRGC del 20% (venti per cento) dell'estensione territoriale dell'ambito oggetto di PEC, qui riportata come superficie reale rilevata [= mq. 280.815,77] [ST] x 20% (venti per cento) = **mq. 56.163,15**.

2. Le aree a standard oggetto di asservimento perpetuo ad uso pubblico sono riportate indicate nel PEC allegato alla Tavola n. AU005 ("Planimetria di coordinamento – Ipotesi complessiva per lo sviluppo e il coordinamento degli interventi previsti e specificazione delle aree assoggettate all'uso pubblico") ed ivi campite in tinta verde, arancio e azzurro.

3. Relativamente alle aree oggetto di asservimento in perpetuo ad uso pubblico, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria permangono in capo al Soggetto attuatore, in quanto direttamente correlati al titolo di proprietà sulle stesse.

4. Oltre a quanto sopra, le parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3.5.5, comma 13 delle NTA del vigente PRG, il PEC assolve l'obbligo di reperimento di una dotazione di aree a verde alberato privato pari a **mq. 19.510,00**, a fronte della superficie minima rapportata al parametro del 10% (dieci per cento) della Superficie fondiaria dell'ambito sud [= mq. 194.387,56 [SF] x 10% (dieci per cento) = **mq. 19.438,76**]: dette aree, così come previsto dalla disposizione normativa sopra richiamata, resteranno nella proprietà del Soggetto attuatore, che provvederà, a propria cura e spese, alla relativa manutenzione.

ART. 15 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, per propri i successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di San Pietro Mosezzo, ad allacciare, a propria cura e spese, le opere e le infrastrutture di urbanizzazione primaria previste nel presente PEC alle relative reti esistenti comunali.
2. Ulteriormente, saranno a totale carico del Soggetto attuatore tutte le opere e i contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per effettuare gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti.

ART. 16 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DI EQUIPOLLENTE SCIA ALTERNATIVA

1. Il Soggetto Attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire o equipollente SCIA alternativa ex art. 23 DPR 380/2001) per le opere, anche di urbanizzazione, da realizzarsi nell'ambito del PEC cui la presente convenzione accede.
2. I titoli edilizi abilitativi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente PEC, e quanto contenuto nel DPR 380/2001.
3. Il rilascio o la formazione dei titoli edilizi abilitativi all'edificazione produttiva per funzioni logistiche ed attività compatibili dovrà intervenire entro il periodo di vigenza della presente Convenzione urbanistica.
4. Il rilascio / formazione del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e indotta e alle opere previste a titolo di dotazione qualitativa aggiuntiva avverrà a seguito dell'intervenuta approvazione, da parte del Comune, del relativo Progetto Esecutivo.

ART. 17 - ALIENAZIONE DI AREE

1. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore dovesse procedere ad alienare le aree oggetto del PEC, il medesimo dovrà trasmettere all'avente causa gli oneri e gli obblighi contenuti nella presente Convenzione.
2. Salvo diverse intese, il Soggetto Attuatore e l'acquirente / gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi assunti, fatto salvo il caso che i subentranti e/o aventi titolo assumano integralmente a proprio carico le specifiche garanzie in merito all'attuazione degli obblighi previsti nella presente convenzione.

ART. 18 - FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI

1. Il frazionamento delle aree destinate ad uso pubblico, all'asservimento ad uso pubblico e di quelle destinate ad uso privato deve essere predisposto a cura e spese del Soggetto Attuatore ed essere allegato alla presente Convenzione ovvero a specifico atto di asservimento ad uso pubblico delle stesse.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le opere previste, l'eventuale delimitazione dei lotti fondiari privati e quanto altro attiene al PDC stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria e indotta, con l'apposizione di picchetti inamovibili.
3. A tracciamento definito, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento depositato ed approvato dall' UTE.

ART. 19 - TRASCRIZIONE

1. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Novara a trascrivere il presente atto, con esonero dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.
2. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse derivare dal presente atto.

ART. 20 - SPESE D'UFFICIO

1. Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente Convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti.
2. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n.666 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici.

ART. 21 – RINVIO ALL EDISPOSIZIONI LEGISLATIVI VIGENTI

1. Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, alla Legge n. 10/77, al DPR n. 380/2001 ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

* * * * *

Richiesto, io Notaio quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai componenti che lo confermano e meco lo sottoscrivono.