

COMUNE DI SAN PIETRO MOSEZZO

(Provincia di Novara)

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO AL COMPARTO ATTUATIVO N. 1
DELL'AMBITO NORD DELLE AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO**

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 rinunzia fattane dalle parti, con il mio consenso sono comparsi i signori:

_____, nato a _____ (___), 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

(di seguito "Comune"), 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 inerente il Comparto attuativo n. 1 dell'Ambito Nord 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 "Comune"

E

CESARE MERCALLI, nato a Novara (No), il 22.9.1959, residente in San Pietro Mosezzo, (No), Cascina Posta, n. 24, C.F. MRCCSR59P22F952J;

PIERANTONIO MERCALLI, nato a Novara (No), il 14.8.1953, residente in San Pietro Mosezzo (No), Cascina Posta, n. 24, C.F. MRCPNT53M14F952S;

ANGELA MAFFE', nata a Briona (No), residente in Caltignaga (No), Via Ceresole, n. 9, C.F. MFFNGL50845B183R;

GIOVANNI MAFFE', nato a Novara (No), il 14.6.1958, residente in San Pietro Mosezzo - Frazione Nibbia (No), Via Pertini, n. 40, C.F. MFFGNN58H14F952D;

PEPPINO MAFFE', nato a Briona (No), il 2.7.1945, residente in Novara (No), Via Campagnoli, n. 4, C.F. MFFPNN45L0202B183C;

PACIFICO MAFFE', nato a San Pietro Mosezzo (No), il 2.1.1942, residente in San Nazzaro Sesia (No), Via Roma, n. 46, C.F. MFFPFC42A02I116D;

PIETRO MAFFE', nato a Cerano (No), l'11.3.1935, residente in Borgomanero (No), Via Piovale, n. 15, C.F. MFFPTR35C11C483W,

che intervengono al presente Atto nella loro rispettiva qualità di soggetti proprietari delle aree ricomprese nel perimetro del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) relativo al Comparto Attuativo n. 1 dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto", in attuazione del vigente PRGC (e successiva deliberazione del Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo n. 21 del 17.4.2019, assunta *ex art.* 17, comma 12, lett. "c" ed "e" della LR 56/77), sussistendo le condizioni di procedibilità di cui all'art. 43, comma 1 della LR 56/77,

- di seguito, anche "Soggetti attuatori"

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

PREMESSO CHE

- i Signori Cesare Mercalli, Pierantonio Mercalli, Giovanni Maffè, Peppino Maffè, Pacifico Maffè, Pietro Maffè e la Signora Angela Maffè 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:

- *quanto ai Signori Cesare Mercalli e Pierantonio Mercalli:*
 - (375/1000 - 625/1000 rsb) Foglio 9, Mapp. n. 535, Risaia stab., in estensione catastale pari a 8 ha, 94 are, 47 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 89.447, di cui mq. 82.548 inclusa nel perimetro del PEC 1;
 - (375/1000 - 625/1000 rsb) Foglio 9, Mapp. 557, Risaia stab., in estensione catastale pari a 3 are, 50 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 350, totalmente inclusa nel perimetro del PEC 1;
 - (375/1000 - 625/1000 rsb) Foglio 9, Mapp. 478, Risaia stab., in estensione catastale pari a 17 ha, 19 are, 50 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 171.950, di cui mq. 147.831 inclusa nel perimetro del PEC 1;
- *quanto alla Signora Angela Maffè ed ai Signori Giovanni Maffè e Peppino Maffè:*
 - (pr. 1/3) Foglio 9, Mapp. 177, Risaia stab., in estensione catastale pari a 5 ha, 90 are, 80 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 59.080, di cui mq. 56.026 inclusa nel perimetro del PEC 1;
 - (pr. 1/3) Foglio 9, Mapp. 176, Risaia stab., in estensione catastale pari a 4 ha, 3 are, 40 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 40.340, di cui mq. 30.345 inclusa nel perimetro del PEC 1;
 - (pr. 1/6) Foglio 9, Mapp. 482, Risaia stab., in estensione catastale pari a 3 ha, 35 are, 98 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 33.598, di cui mq. 16.770 inclusa nel perimetro del PEC 1;
- *quanto ai Signori Pacifico Maffè e Pietro Maffè:*
 - (pr. 1/2) Foglio 9, Mapp. 11, Risaia stab., in estensione catastale pari a 4 ha, 46 are, 70 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 44.670, di cui mq. 28.946 inclusa nel perimetro del PEC 1;
 - (pr. 1/2) Foglio 9, Mapp. 12, Risaia stab., in estensione catastale pari a 4 ha, 60 are, 50 ca, corrispondente ad una superficie di mq. 46.050, di cui mq. 27.701 inclusa nel perimetro del PEC 1;

- le aree di cui sopra - unitamente a quelle (non individuate catastalmente) costituenti il sedime di cavo dismesso, aventi estensione (come da rilievo) pari a mq. 2.230 - 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) a parte dell'Ambito Nord delle "*Aree Produttive di nuovo impianto*", essendo, in particolare, le medesime ricomprese all'interno del perimetro del Comparto attuativo n. 1 (così come *ex novo* individuato dal Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo, giusta deliberazione n. n. 21 del 17.4.2019, assunta *ex art.* 17, comma 12, lett. "c" ed "e" della LR 56/77): nel loro complesso, le aree ricomprese nel perimetro del Comparto Attuativo n. 1, oggetto del PEC cui la presente convenzione accede, hanno estensione territoriale complessiva pari a mq. 392.747 (= mq. 390.517 + mq. 2.230);
- 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 articolate in "Ambito Nord" ed in "Ambito Sud", costituite - a norma di quanto disposto dal comma 1 del 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*";
- per quel che concerne, in particolare, l'Ambito Nord delle suddette "*Aree Produttive di Nuovo Impianto*" (a valere su parte delle quali insistono *in parte qua* le aree oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato cui la presente Convenzione accede), si dà atto che il comma 6 del citato art. 3.5.5 delle NTA di PRGC dispone la necessità che la relativa attuazione formi oggetto di "*strumenti urbanistici esecutivi*", precisando, contestualmente, che "*nel caso di intervento frazionato in sub ambiti già perimetrati nella cartografia di piano*" (così come previsto dal PRGC per l'Ambito Nord) "*è prescritto il coordinamento degli interventi previsti (...)*";
- quanto, invece, ai parametri edificatori ed alle destinazioni funzionali assegnate dal vigente strumento urbanistico comunale ai sedimi ricompresi nelle "*Aree Produttive di Nuovo Impianto*" e, segnatamente, quindi, anche a quelli inclusi nel PEC 1 (incluso, a sua volta, a parte dell'Ambito Nord), si dà atto che l'art. 3.5.5 delle NTA, comma 8, reca le seguenti previsioni di dettaglio:

<i>Uf (utilizzo fondiario)</i>	= Ambito Nord = 1,00 mq/mq;
<i>Rc (rapporto di copertura)</i>	= Ambito Nord = 50%;
<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 piani fuori terra e volumi tecnici;
<i>Standard aree produttive</i>	= 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;

- la disciplina urbanistica del compendio è, altresì, retta dai successivi commi 13 e 14 del sopra richiamato art. 3.5.5 delle NTA che recano – rispettivamente - le seguenti disposizioni particolari, cui devono uniformarsi gli strumenti di pianificazione esecutiva: "*13. In aggiunta alle quantità previste a standard è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della Superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle vicinanze ad insediamenti residenziali*"; "*14. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'art. 2.4.4*" che, a sua volta, prescrive la necessità "*nelle nuove costruzioni*" di reperire "*idonei spazi per parcheggi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli, in ragione di 1mq/10 mc di costruzione*";
- quanto, infine, alle destinazioni funzionali di possibile allocazione in sito, il comma 2 del sopra richiamato art. 3.5.5 delle NTA prevede, tra la gamma di usi ivi insediabili, le “destinazioni d'uso proprie”, di possibile attivazione "*nella percentuale minima del 60% della SUL (...)*”, essendo, in particolare, contemplate nel catalogo delle "destinazioni d'uso proprie" anche le attività di stoccaggio di beni e di merci in genere (b4), le attività direzionali pubbliche e private (e2), quelle di servizio private (g1), nonché le attrezzature ed i servizi sociali per gli addetti (g3) ed i servizi tecnologici (g4);

PREMESSO, ALTRESI', CHE

- in conformità e coerenza con la disciplina urbanistica conferita alle aree di cui sopra dal vigente PRGC, il soggetto promissario acquirente _____, con adesione dei soggetti proprietari delle suddette aree, ha versato in atti comunali (cfr. nota prot. n. 0002189 del 20.3.2019) motivata istanza, formulata ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. c) ed e) della LR 56/77, finalizzata alla ridefinizione dei perimetri dei Comparti soggetti a pianificazione esecutiva già individuati dalla cartografia di PRGC, e successivamente oggetto di primo provvedimento di ridefinizione della relativa perimetrazione (cfr. deliberazione C.C. n. 37 del 29.9.2017);
- a seguito di ciò, il Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo, con deliberazione n. 21 del 17.4.2019, ha approvato ridefinizione, ai sensi delle disposizioni legislative sopra richiamate, della perimetrazione dei sub ambiti dei comparti attuativi dell'Ambito Nord: in tale contesto, le aree sopra meglio individuate - in estensione territoriale complessiva pari a mq. 392.747 - sono state incluse all'interno del perimetro del Comparto Attuativo n. 1, la cui attuazione è, per l'appunto, subordinata alla preventiva approvazione di specifico Piano Urbanistico Esecutivo (PEC 1);

DATO ATTO CHE

- in conformità a quanto disposto dal comma 10 dell'art. 3.5.5 delle NTA (in base al quale "*la pianificazione esecutiva dovrà essere preceduta da uno studio generale per l'organizzazione urbanistica, ambientale,*

infrastrutturale dei rispettivi ambiti, condiviso da tutti i soggetti interessati all'attuazione delle previsioni"), a seguito dell'approvazione, da parte del Consiglio Comunale di San Pietro Mosezzo, della sopra richiamata deliberazione C.C. n. 21 del 17.4.2019, i "soggetti interessati", con nota del 6.5.2019 (prot. in atti comunali n. 0003298) hanno proceduto al deposito, presso il Comune di San Pietro Mosezzo, dell'aggiornamento del prescritto "*Studio generale*", innovando, in termini corrispondenti alla succitata deliberazione consigliare, i contenuti dell'originario "*Studio*" (già depositato presso il Comune in data 29.11.2017), dando con ciò attuazione all'obbligo previsto dal PRG ai fini della procedibilità delle proposte di PEC inerenti i Comparti attuativi dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto";

- a seguito di quanto sopra, la società Techbau S.p.A. ha provveduto a depositare agli comunali, in data 29.5.2019, tramite Portale Telematico dello Sportello Unico dell'Edilizia, proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, *in toto* conforme alle previsioni contenute nel vigente strumento urbanistico comunale, nonché coerente con i contenuti dell'aggiornamento dello "*Studio generale*" di cui sopra, formulando contestuale richiesta al Comune di procedere alla relativa approvazione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e ss. della LR 56/77; si precisa, peraltro, che, in data 10.6.2019, la società proponente – a titolo di integrazione spontanea della documentazione già versata in atti comunali – ha provveduto a depositare "Procura speciale", di cui all'Atto notarile del 10.6.2019 (Rep. Gen. n. 48253), recante l'abilitazione in capo alla società proponente alla presentazione di "*tutta la documentazione e tutte le istanze richieste e connesse all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo o altro idoneo procedimento amministrativo finalizzato allo sfruttamento edificatorio di detti terreni (...)*";
- in merito alla suddetta proposta di PEC, il Comune di San Pietro Mosezzo – con proprio provvedimento prot. n. 4651 del 17.6.2019 (06336690968-22052019-1212) - nell'avviare formalmente il relativo procedimento sotteso alla valutazione istruttoria della proposta di PEC, ha richiesto la produzione di una serie di integrazioni tecniche e documentali, procedendo, altresì, alla contestuale convocazione, per la data del 22.7.2019, di apposito "Tavolo Tecnico", finalizzato ad acquisire "*eventuali pareri e considerazioni di merito dagli enti in indirizzo, ritenuti necessari per la formalizzazione delle esigenze di urbanizzazione pubblica del contesto e delle aree di urbanizzazione primaria previste, oggetto di cessione o da assoggettare ad uso pubblico*";
- conseguentemente, in data 18.7.2019 (nel rispetto del termine di 30 giorni assegnato dal sopra richiamato provvedimento comunale prot. n. 4651 del 17.6.2019), la società proponente ha proceduto al deposito della documentazione integrativa richiesta nei termini di cui sopra;
- in data 22.7.2019 si è quindi tenuta la seduta del "Tavolo Tecnico", le cui risultanze sono contenute nel verbale allegato alla deliberazione di approvazione definitiva della proposta di PEC inerente il Comparto attuativo n. 1;

DATO ATTO, ALTRESI', CHE

- la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Comparto attuativo n. 1 prevede la realizzazione, a valere sulle aree ricomprese nella relativa perimetrazione, di interventi a destinazione logistica, aventi – nel loro complesso – consistenza pari a mq. 311.998 di SUL (in dimensionamento, dunque, corrispondente

alla capacità edificatoria massima ammissibile a valere sul Comparto attuativo n. 1, pari, per l'appunto, pari a mq. 311.998 = [SF x 1mq/mq]), ed una SC di mq. 155.999;

- quanto all'articolazione delle destinazioni funzionali, la proposta di PEC prevede di destinare - in conformità a quanto previsto dai commi 2 e 3 dell'art. 3.5.5 delle NTA del PRGC - l'intera capacità edificatoria a "destinazioni d'uso proprie", ovverosia ad attività di stoccaggio di beni e di merci in genere (b4) e per attività direzionali minute (e1) al servizio dell'attività principale, essendo, dunque, positivamente verificata la prevista allocazione in sito di *mix* di destinazioni d'uso proprie, ricomprese nel catalogo di quelle ammesse dal vigente strumento urbanistico comunale;
- quanto agli standard urbanistici, alle aree di mitigazione ambientale ed ai parcheggi privati pertinenziali, la suddetta proposta di PEC assicura il reperimento delle seguenti dotazioni:
 - mq. 78.549 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 del Comparto (= mq. 392.747 [ST] x 20% = mq. 78.549), destinate per la maggior parte (in estensione pari a mq. 65.132) a verde di rispetto ambientale (conteggiate a titolo di standard in forza di quanto disposto dagli artt. 3.5.5, comma 10, lettera "e" e dall'art. 4.3.3 delle NTA di PRGC) e per la restante parte (in estensione pari a mq. 13.417) a titolo di dotazioni urbanistiche ricavate all'interno dell'area produttiva;
 - mq. 31.201 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 del Comparto (= mq. 311.998 [SF] x 10% = mq. 31.200);
 - mq. 124.509 di aree e superfici destinate a parcheggi privati pertinenziali, in dimensionamento, dunque, maggiore a quello minimo previsto in applicazione dei disposti di cui al comma 14 dell'art. 3.5.5 delle NTA (pari a mq. 93.599);
- ulteriormente, la suddetta proposta di PEC contempla, altresì, al proprio interno, l'approntamento di una serie coordinata ed integrata di opere, costituite da:
 - opere di urbanizzazione primaria, costituite *in primis* dall'adeguamento di Via Dante e dall'approntamento dei correlati interventi di potenziamento del sistema dei sottoservizi tecnologici, realizzazione della pista ciclabile ovest, rivestimento di parte del Cavo Cattedrale di prevista realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
 - opere di urbanizzazione secondaria, non oggetto di scomputo, costituite da interventi di demolizione e ricostruzione del capanno per la pesca sportiva, attiguo all'esistente laghetto, fino alla concorrenza dell'importo massimo di € 150.000;
 - opere a titolo di dotazioni qualitative aggiuntive, costituite dalla piazzola per la fermata degli autobus e dal collegamento ciclabile est lungo Via Dante Alighieri;

DATO ATTO, ULTERIORMENTE, CHE

- proposta di PEC relativa all'attuazione del Comparto attuativo n. 1, oltre ad essere conforme al vigente PRG comunale e coerente alla vigente disciplina legislativa e regolamentare, statale e regionale, è

corredata (anche a fronte del deposito, in data 18.7.2019, delle integrazioni richieste) dagli elaborati tecnici e progettuali di cui all'art. 43 della LR 56/77, qui di seguito indicati:

Tav. AU000 – *“Quadro di riferimento programmatico: strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: PTR, PPR, PTP”*;

Tav. AU001 – *“Quadro di riferimento programmatico: estratto PRGC vigente – Estratto catastale – Calcolo superficie Comparto Attuativo PEC1 – Estratto Masterplan Studio Generale depositato il 7.5.2019”*;

Tav. AU002 – *“Rilievo e piano quotato e documentazione fotografica”*;

Tav. AU003 – *“Quadro di riferimento programmatico: ricognizione dei vincoli insistenti a valere sulle aree ricomprese nel perimetro del PEC 1 – Individuazione fascia di rispetto ambientale prevista dall'art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC”*;

Tav. AU004 – *“Verifiche urbanistiche”*;

Tav. AU005 – *“Verifiche urbanistiche”*;

Tav. AU006 – *“Ipotesi complessiva per lo sviluppo e il coordinamento degli interventi previsti – Individuazione territoriale delle opere di urbanizzazione dei singoli comparti attuativi”*;

Tav. AU007 – *“Planimetria reti sottoservizi e indicazione opere di urbanizzazione”*;

Tav. AU008 – *“Rotatoria A – Planimetria di progetto, sezioni tipo e particolari costruttivi”*;

Tav. AU009 – *“Rotatoria B – Planimetria di progetto, sezioni tipo e particolari costruttivi”*;

Tav. AU010 – *“Assetto generale del verde di progetto”*;

Tav. AU011 – *“Tipologie edilizie: pianta – prospetti – sezioni”*;

Tav. AU012 – *“Tipologie di funzionamento della viabilità e dei servizi”*;

Elab. AU013 – *“Relazione Tecnica Illustrativa”*;

Elab. AU014 – *“NTA Piano Esecutivo Convenzionato”*;

Elab. AU015 – *“Bozza convenzione”*;

Elab. AU016 – *“Relazione geologica”*;

Elab. AU017 – *“Analisi di compatibilità ambientale ex art. 20 LR 40/98”*;

Elab. AU018 – *“Relazione economica-finanziaria”*;

Elab. AU019 – *“CME OOUU”*;

Elab. AU020 – *“Relazione di Valutazione previsionale di impatto acustico”*;

Elab. AU021 – *“Relazione di Valutazione previsionale di impatto atmosferico”*;

Elab. AU022 – *“Relazione viabilistica – Studio del Traffico”*;

Elab. AU023 – *“Verifica 2/3 dei soggetti aderenti al PEC”*;

Elab. AU024 – *“Piano particellare di esproprio”*;

Tav. AU025 – *“Opere di urbanizzazione: individuazione aree pubbliche e ad uso pubblico”*;

Tav. AU026 – *“Progetto di massima delle opere di urbanizzazione e delle opere qualitative aggiuntive”*;

Tav. AU027 – *“Ipotesi di insediamento”*;

- nel contesto degli elaborati di cui sopra, si dà atto che la proposta di PEC – in conformità con quanto

disposto dall'art. 3.5.5, comma 10, e dall'art. 5.1.6 delle NTA del PRGC – è corredata da analisi di compatibilità ambientale, predisposta ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della LR 40/98, costituendo la stessa elaborato di maggior dettaglio rispetto all'analisi di compatibilità ambientale già positivamente svolta in rapporto alle previsioni di PRGC, di cui l'odierno PEC costituisce puntuale attuazione:

RILEVATO CHE

- in merito alla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato per il Comparto Attuativo 1 sono stati acquisiti i pareri resi dagli Enti e dai Soggetti partecipanti all'apposito "Tavolo Tecnico", tenutosi in data 22.7.2019 (come da relativo verbale, allegato alla delibera di approvazione definitiva del PEC);
- ulteriormente, la medesima proposta di Piano Esecutivo è stata esaminata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del _____ (come da relativo verbale, allegato alla delibera di approvazione definitiva del PEC);
- con atto assunto in data _____, ed a seguito dell'istruttoria ritualmente svolta, è stato disposto l'accoglimento della proposta di PEC da parte di _____;
- successivamente, sono state esperite tutte le procedure di legge sia in merito al deposito che alla pubblicazione del PEC, avvenuta per un periodo di 15 giorni (dal _____ al _____), e ciò mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune ed avviso pubblicato sul sito web dell'Ente; ad intervenuta decorrenza del termine di cui sopra, è stato assegnato ulteriore termine di 15 giorni (dal _____ al _____) per la proposizione di eventuali osservazioni, dandosi atto che, nei termini previsti, sono/non sono pervenute osservazioni;
- conseguentemente, con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ (immediatamente esecutiva) è stato approvato, in conformità al vigente PRG comunale, il Piano Esecutivo Convenzionato inerente il Comparto Attuativo n. 1 dell'Ambito Nord 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 56/77, cui ha fatto seguito la pubblicazione sul BUR della suddetta deliberazione di approvazione definitiva del PEC;
- ai sensi dell'art. 43 e seguenti della richiamata LR 56/77, il Comune di San Pietro Mosezzo, essendo dotato di Piano Regolatore Generale, può accogliere il progetto di cui trattasi;
- appare necessario, da parte del Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente PEC ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo.

Tutto ciò premesso e considerato, da ritenere parte integrante e sostanziale di quanto seguente, tra le parti *ut supra* individuate,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - GENERALITA'

1. La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

1. L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare a valere sulle aree meglio identificate in premessa, ed ubicate in Comune di San Pietro Mosezzo, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, e qui allegati sotto la lettera **B**, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

2. In conformità con quanto indicato dagli artt. 39 e 45 della LR 56/77, il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dagli elaborati qui di seguito elencati:

1. Relazione Tecnica Illustrativa (Elab. AU013), corredata dai seguenti allegati:
 - Relazione geologica (Elab. AU016); Analisi di compatibilità ambientale *ex art.* 20 LR 40/98 (Elab. AU017); Relazione di valutazione previsionale di impatto acustico (Elab. AU020); Relazione di valutazione previsionale di impatto atmosferico (Elab. AU021); Relazione viabilistica – Studio del traffico (Elab. AU022);
 - Piano Particellare di esproprio (Elab. AU024), recante la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche;
 - Relazione economico-finanziaria (Elab. AU018);
 - Cronoprogramma, inserito nel *corpus* della Relazione Tecnica Illustrativa (Elab. AU013);
 - Scheda quantitativa dei dati di Piano, predisposta su modello Regionale ed inserita nel *corpus* della Relazione Tecnica Illustrativa (Elab. AU013);
2. Planimetrie di analisi del quadro di riferimento programmatico e planimetrie contenenti le verifiche urbanistiche in rapporto alle previsioni di PRGC vigente: Tav. AU000 (“*Quadro di riferimento programmatico: strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: PTR, PPR, PTP*”); Tav. AU001 (“*Quadro di riferimento programmatico: estratto PRGC vigente – Estratto catastale – Calcolo superficie Comparto Attuativo PECl – Estratto Masterplan Studio Generale depositato il 7.5.2019*”); Tav. AU002 (“*Rilievo e piano quotato e documentazione fotografica*”); Tav. AU003 – (“*Quadro di riferimento programmatico: ricognizione dei vincoli insistenti a valere sulle aree ricomprese nel perimetro del PEC 1 – Individuazione fascia di rispetto ambientale prevista dall’art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC*”); Tav. AU004 (“*Verifiche urbanistiche*”); Tav. AU005 (“*Verifiche urbanistiche*”); Tav. AU006 (“*Ipotesi complessiva per lo sviluppo e il coordinamento degli interventi previsti – Individuazione territoriale delle opere di urbanizzazione dei singoli comparti attuativi*”);
3. Tavole di Piano Esecutivo, disegnate su mappa catastale aggiornata e dotate delle principali quote planoaltimetriche, contenenti i seguenti elementi: Tav. AU010 (“*Assetto generale del verde di progetto*”); Tav. AU011 (“*Tipologie edilizie: pianta – prospetti – sezioni*”); Tav. AU027 (“*Ipotesi di insediamento*”);
4. Progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e relativi allacciamenti, di cui alle seguenti Tavole: Tav. AU007 (“*Planimetria reti sottoservizi e indicazione opere di urbanizzazione*”); Tav.

- AU008 (“Rotatoria A – Planimetria di progetto, sezioni tipo e particolari costruttivi”); Tav. AU009 (“Rotatoria B – Planimetria di progetto, sezioni tipo e particolari costruttivi”); Tav. AU012 (“Tipologie di funzionamento della viabilità e dei servizi”); Elab. AU019 (“CME OOUU”); Tav. AU025 (“Opere di urbanizzazione: individuazione aree pubbliche e ad uso pubblico”); Tav. AU026 (“Progetto di massima delle opere di urbanizzazione e delle opere qualitative aggiuntive”);
5. Elenco catastale delle proprietà ricadenti nel perimetro del PEC inerente il Comparto Attuativo n. 1: Elab. AU023 (“Verifica 2/3 dei soggetti aderenti al PEC”);
 6. NTA di PEC (Elab. AU014);
 7. Bozza di Convenzione (Elab. AU015).

ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL PEC

1. Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, aventi estensione territoriale complessiva di mq. 392.747, che ricadono nell'area produttiva di cui al Comparto attuativo n. 1 dell'Ambito Nord delle “Aree Produttive di Nuovo Impianto”, così come individuata dal Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 31-11859 del 28.7.2009 (modificato con DGR n. 37.3747 del 27.4.2012), oggetto di successiva deliberazione C.C. n. 21 del 17.4.2019, assunta ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 12, lettere c) ed e) della LR 56/77, di ridefinizione della relativa perimetrazione.

2. L'utilizzazione urbanistica delle aree oggetto di PEC viene attuata secondo le seguenti destinazioni, così come individuate nelle Tavole di progetto allegate, e che vengono di seguito così sintetizzate:

A) aree di pertinenza di edifici a destinazione produttiva (per attività e destinazioni logistiche), mq. 311.998 (SF).

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. 2.200;

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. (punto 2): mq. 78.549 (di cui: mq. 65.132 destinate a verde di rispetto ambientale, e mq. 13.417 destinate a standard interno all'area produttiva);

D) urbanizzazioni indotte ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

3. Per quel che concerne le destinazioni funzionali di possibile attivazione a valere sulle aree di cui alla precedente lettera A), si precisa che è ammessa, senza che ciò costituisca variante al PEC, la modifica di destinazione d'uso tra le “funzioni proprie”, così come elencate all'art. 3.5.5 delle NTA del PRGC. Analogamente, è ammessa, senza che ciò costituisca variante al PEC, la modifica di destinazione d'uso tra “funzioni proprie” e “destinazioni d'uso ammesse”, a condizione che venga dimostrato il rispetto della relativa parametrizzazione massima, nella percentuale prevista dal citato art. 3.5. delle NTA del vigente PRGC.

4. Le modalità di utilizzazione e di attuazione delle aree di cui alle lettere B - C sono definite nella presente convenzione da successivi articoli.

5. I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, se realizzati dal soggetto attuatore (anche in applicazione delle previsioni di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016), saranno oggetto di approvazione da parte

dell'Amministrazione Comunale e da predisporre secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e le prescrizioni della legislazione vigente di settore, costituita dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

6. L'Amministrazione Comunale, si impegna a verificare in sede di rilascio del/dei Permesso/i di costruire, o di equipollente SCIA alternativa *ex art. 23 DPR 380/2001*, il coordinamento degli interventi, in modo da garantire omogeneità di tipologia e di materiali, nonché assicurare il rispetto dell'unitarietà della soluzione urbanistica del presente Piano Esecutivo Convenzionato, e la realizzazione coordinata degli interventi infrastrutturali.

7. Le aree di cui alla lettera B, in estensione complessiva pari a mq. 2.200, vengono cedute - ai sensi di legge - a titolo gratuito, libere da persone o da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, efficaci con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste. E' inteso che fino all'avvenuta formale cessione delle aree, resta a carico dei soggetti attuatori, o loro successori od aventi causa, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Così come previsto al successivo art. 5, comma 4 della presente Convenzione, e sempre con riferimento alle aree necessarie per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie (di cui alla lettera B), i soggetti attuatori si impegnano - in questa sede e qualora necessario - ad acquisire in via bonaria da soggetti terzi le aree eventualmente necessarie alla realizzazione di potenziamento dell'accessibilità viabilistica (n. 2 nuove rotatorie) previste dal presente PEC. Nel caso di necessità di attivazione delle procedure espropriative, l'eventuale apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, così come la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle correlate opere sarà apposta in sede di approvazione dei singoli progetti definitivi degli interventi, in conformità a quanto disposto dal DPR 327/2001.

8. Le aree di cui alla lettera C (standard urbanistici, in estensione pari a mq. 78.549) formeranno oggetto di asservimento perpetuo all'uso pubblico, che verrà costituito a seguito dell'intervenuta realizzazione e del positivo collaudo 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 ai soggetti attuatori, senza insorgenza di alcun onere a carico dell'Amministrazione comunale di San Pietro Mosezzo.

ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA DEL PEC A DESTINAZIONE PRODUTTIVA PER ATTIVITA' LOGISTICHE

1. I soggetti attuatori si impegnano, 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.

2. Nelle aree di cui all'art. 3, alla lettera A) è prevista la seguente utilizzazione edilizia: mq. 311.998 di SUL a destinazione produttiva, per attività logistiche e per altre "funzioni proprie", complementari e compatibili, così come previste dall'art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC.

Per effetto di quanto sopra, nelle aree di cui alla lettera A) è quindi prevista la realizzazione di uno o più fabbricati, per complessivi mq. 311.998 di SUL, così come meglio rappresentato negli schemi di massima di cui alle Tavole annesse al PEC.

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

4. I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda permesso di costruire o equipollente SCIA alternativa. 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 confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del PEC.

5. Il Piano Esecutivo Convenzionato potrà essere attuato mediante il rilascio di uno o più permessi di costruire, oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi (SCIA alternativa di cui all'art. 23 del DPR 380/2001); nel primo caso, il Comune di San Pietro Mosezzo si impegna a rilasciare i permessi di costruire entro i termini legislativamente previsti. Nel caso di realizzazione degli interventi mediante ricorso all'istituto della SCIA alternativa, si dà atto - in conformità a quanto disposto dall'art. 23, comma 01, lettere b) e c) del DPR 380/2001 - che il presente PEC reca precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, che abilitano i Soggetti attuatori ad operare mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività. In ogni caso, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 23-bis del DPR 380/2001 relativamente all'acquisizione dei pareri e degli atti di assenso da parte di Enti terzi all'Amministrazione comunale di San Pietro Mosezzo.

6. 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 certificati gli impianti e siano completate le eventuali parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

7. 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 alternino 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.

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

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;

e) 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.

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

10. 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 confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del PEC.

TITOLO II

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

1. I soggetti attuatori, in relazione al disposto del punto 1) dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., si impegnano – in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti - a cedere gratuitamente al Comune di San Pietro Mosezzo, che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria:

- aree indicate nel PEC allegato - Tav. n. AU025 (*“Opere di urbanizzazione: individuazione aree pubbliche e ad uso pubblico”*), e campite in colore arancio, aventi superficie complessiva di mq. 2.200. Si precisa che, in correlazione a quanto disposto al successivo comma 3), la puntuale individuazione delle aree oggetto di prevista cessione formerà oggetto di specifico atto di individuazione catastale e di frazionamento, da predisporre entro 30 giorni dall'intervenuta realizzazione e collaudo delle opere ivi insistenti.

2. Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella Tav. AU025 sono così ripartite:

1) n. 2 rotonde di prevista realizzazione su Via Dante Alighieri (strada di PRG), per complessivi mq. 2.200.

3. Atteso che le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate dai soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, e con applicazione dei disposti di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001, la cessione delle correlate aree di sedime avverrà contestualmente alla cessione delle opere ivi

insistenti, da effettuarsi nel termine di 30 giorni dall'intervenuto, positivo collaudo delle opere medesime, ai sensi del successivo art. 9.

A seguito dell'intervenuta cessione delle aree di cui sopra verrà trasferito a carico del Comune di San Pietro Mosezzo anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria che permane in capo ai soggetti attuatori fino alla data del collaudo favorevole.

4. Per quel che concerne le ulteriori aree necessarie alla realizzazione delle due nuove rotatorie su Via Dante Alighieri, in estensione pari a mq. 4.602,12, non versanti nella titolarità dei soggetti attuatori, i medesimi si impegnano ad acquisire - qualora necessario, in via bonaria - da soggetti terzi le aree eventualmente necessarie alla realizzazione delle suddette opere di potenziamento dell'accessibilità viabilistica previste dal presente PEC. Nel caso di necessità di attivazione delle procedure espropriative, l'eventuale apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, così come la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle correlate opere sarà apposta in sede di approvazione dei singoli progetti definitivi degli interventi, in conformità a quanto disposto dal DPR 327/2001.

ART. 6 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

1. In relazione al disposto dell'art. 16 del DPR 380/2001 e dell'art. 3 della legge 28.01.77 n. 10, gli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati secondo le tariffe vigenti in Comune di San Pietro Mosezzo, di cui alla deliberazione G.C. n. 13 del 7.2.2018, ammontano complessivamente a:

€/mq. 1,84 x mq. 311.998 = € 574.076,32 (= € 574.077).

2. Sulla base di quanto indicato nella Relazione Finanziaria (allegata al PEC *sub* Elab. AU018) e dal computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione (allegato al PEC *sub* Elab. AU019), le parti si danno reciprocamente atto che il valore delle opere di urbanizzazione primaria previste a scomputo ammonta, complessivamente, ad € 1.171.252,42 > € 574.077: conseguentemente, ed atteso che il valore delle opere di urbanizzazione primaria dedotte a scomputo (€ 1.171.252,42) è nettamente superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti (€ 574.077,00), ne viene previsto l'integrale scomputo, senza conguaglio. L'attuazione degli interventi previsti a titolo di opere di urbanizzazione primaria a scomputo avverrà con le modalità ed in applicazione di quanto previsto dall'art. 16, comma 2-*bis* del DPR 380/2001.

3. Per quel che concerne la gestione di eventuali ribassi d'asta, trovano applicazione le disposizioni di cui alla Determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui Lavori pubblici n. 7 del 1.7.2009 che, al punto 5, dispone espressamente quanto segue: *“Si pone, poi, il problema di stabilire se degli eventuali risparmi di spesa, ad esempio per ribasso del prezzo a base d'asta ottenuto in sede di gara, debba beneficiare il privato titolare del permesso di costruire che ha assunto l'obbligo di realizzare l'opera a scomputo, ovvero l'amministrazione locale. Se si muove da presupposto sopra delineato che il privato adempie all'obbligo eseguendo la diversa prestazione della realizzazione delle opere, si può concludere che gli eventuali ribassi debbano rimanere nella disponibilità del privato, così come eventuali costi aggiuntivi sono a carico dello stesso secondo una logica di rischio imprenditoriale. In sostanza (...), il costruttore adempie compiutamente il proprio obbligo con la realizzazione dell'opera a regola d'arte ed il suo trasferimento al Comune, con la conseguenza*

che l'eventuale risparmio sui costi dell'esecuzione dell'opera stessa rispetto al valore stimato ex ante ai fini dello scomputo degli oneri, come anche gli eventuali costi aggiuntivi, rimane irrilevante per l'amministrazione".

ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

1. I soggetti attuatori, sulla base di quanto previsto al precedente art. 5 ed in relazione al disposto del punto n. 2 art. 45 della LR 56/77. e s.m.i., si obbligano per sé medesimi, per i successori e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere l'impegno di progettare e a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- n. 2 rotatorie su via Dante Alighieri € 258 542,82;
- estensione sottoservizi: acquedotto e fognatura € 337 039,44;
- rete di illuminazione pubblica € 48.551,60;
- opere compensative, di mitigazione ambientale e standard € 241.617,87;
- rivestimento parte del Cavo Cattedrale € 251.100,87;
- completamento percorso ciclopedonale PEC1 – Ovest € 34.399,82.

Complessivamente, l'importo totale di tali opere ammonta ad € 1.171.252,42.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dai soggetti attuatori *ex art.* 16, comma 2-*bis* DPR 380/2001 verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, previa presentazione di idonea fidejussione di cui al successivo art. 10.

Per il calcolo analitico dei costi delle opere medesime vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi del Prezzario della Regione Piemonte, antecedente di sei mesi dalla data di approvazione della bozza di convenzione ridotto del 15%.

3. Le opere che i soggetti attuatori si obbligano eseguire direttamente saranno specificate nei progetti di fattibilità tecnica ed economica, definitivo ed esecutivo (o definitivo/esecutivo), da predisporre a cura dei medesimi attuatori e che formeranno oggetto di approvazione da parte del Comune.

4. I progetti dovranno essere corredati dagli elaborati tecnici ed economici previsti dal D.Lgs. 50/2016.

5. Sono a carico dei soggetti attuatori le spese di progettazione, validazione e quelle di Direzione Lavori, con la precisazione che quest'ultima verrà svolta dal Comune, con le modalità di cui al successivo art. 8, comma 7..

6. I soggetti attuatori, a fine lavori, emetteranno al Comune regolare certificazione relativa all'ammontare delle opere realizzate pari all'importo risultante dal certificato di collaudo.

7. Resta inteso che nel caso in cui il costo finale delle opere realizzate dovesse superare l'importo degli oneri di urbanizzazione, determinato nella presente Convenzione, non può essere richiesta nessuna integrazione finanziaria da parte del soggetto attuatore al Comune, al contrario sarà dovuto conguaglio dal soggetto attuatore nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore al valore degli oneri determinati.

ART. 8 - TEMPI ED ATTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I soggetti attuatori si obbligano, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., a presentare entro 3 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, i progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria, corredati dalla documentazione tutta legislativamente prevista.
2. Ad intervenuta approvazione, da parte del Comune, dei progetti di fattibilità tecnica ed economica, i soggetti attuatori si impegnano a predisporre e a depositare presso il Comune, entro i successivi 6 mesi, i progetti definitivi/esecutivi delle suddette opere, ai fini di conseguire il rilascio dei correlati titoli edilizi abilitativi.
3. Ad intervenuto rilascio dei titoli abilitativi, i soggetti attuatori, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., si obbligano per sé medesimi, per i successori o per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 7, comma 1, per le quali è stato approvato il progetto esecutivo, nei termini e alle condizioni indicate nel capitolato speciale ed agli elaborati tecnici ivi allegati.
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. I soggetti attuatori riconoscono al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste. Qualora in sede di controllo dovessero essere riscontrate inadempienze di qualsiasi natura si procederà a norma del successivo articolo 9.
6. I soggetti attuatori autorizzano il Comune a valersi della garanzia presentata ai sensi del successivo art. 10 qualora le opere di urbanizzazione primaria 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 dai soggetti attuatori.
8. Resta inteso che il Comune si riserva la facoltà, attraverso i propri uffici tecnici, di sorvegliare i lavori da effettuare.

ART. 9 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Per il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà nominato dal Comune un collaudatore, diverso dal progettista e dal Direttore Lavori, con oneri a carico dei soggetti attuatori.
2. Il collaudo non potrà essere richiesto dalle parti prima che siano trascorsi 30 giorni dalla data di ultimazione lavori.
3. Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro 90 giorni dalla data di ultimazione lavori.

ART. 10 - GARANZIE FIDEJUSSORIE.

1. In virtù delle disposizioni contenute nella presente Convenzione, i soggetti attuatori, all'atto della relativa stipula, sono tenuti a presentare idonea garanzia fidejussoria bancaria e/o assicurativa, contratta con compagnie autorizzate indicate nell'apposito elenco-albo approvato ai sensi di Legge, dell'importo di € 1.171.252,42, corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria, come determinato ai precedenti articoli.

2. L'importo della garanzia presentata potrà essere, su richiesta, ridotto, in correlazione agli stati di avanzamento dei lavori, fino ad un massimo dell'80% dell'importo complessivo.

La restante parte del 20% sarà svincolata entro 30 gg. 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 e seguito di parere favorevole dei competenti uffici comunali.

ART. 11 - SANZIONI PER LA MANCATA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. In caso di inadempimento degli obblighi e degli impegni assunti dai soggetti attuatori in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune, con comunicazione notificata, inviterà 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 ai soggetti attuatori inadempienti e senza bisogno di ulteriori formalità - procederà all'esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese dei medesimi soggetti attuatori, avvalendosi della garanzia fidejussoria disponibile, fatta comunque salva ogni eventuale ulteriore azione.

ART. 12 - SERVITU'

1. Fino a quando le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria 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 oggetto di PEC dovranno sopportare, quando sia ritenuto tecnicamente possibile, l'eventuale allacciamento di reti analoghe ivi esistenti o gravitanti.

3. Con specifico riferimento alle reti dei sottoservizi tecnologici, verrà disposta specifica servitù sul sottosuolo di aree fondiarie private. La puntuale individuazione delle aree interessate da detta servitù avverrà in sede di progettazione esecutiva dei suddetti interventi.

ART. 13 – ASSERVIMENTO PERPETUO AD USO PUBBLICO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

I soggetti attuatori, in relazione ai disposti dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., si obbligano per sé medesimi, per i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad asservire in perpetuo all'uso pubblico le aree di urbanizzazione primaria (standard urbanistici) in estensione pari a mq. 78.549, in dimensionamento pari al parametro previsto dal vigente PRGC del 20% dell'estensione territoriale dell'ambito oggetto di PEC (= mq. $392.747 [ST] \times 20\% = \text{mq. } 78.549$).

2. Le aree oggetto di asservimento perpetuo ad uso pubblico sono indicate nel PEC allegato alla Tav. AU025, ed ivi campite in tinta verde.

3. Relativamente alle aree oggetto di asservimento in perpetuo ad uso pubblico, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria permangono in capo ai soggetti privati attuatori, 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 in dimensionamento pari a mq. 31.201, computato in rapporto al parametro del 10% della Superficie fondiaria del Comparto (= mq. 311.998 [SF] x 10% = mq. 31.200): dette aree, così come previsto dalla disposizione normativa sopra richiamata, resteranno nella proprietà dei Soggetti privati attuatori.

ART. 14 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA NON OGGETTO DI SCOMPUTO ED ULTERIORI DOTAZIONI URBANIZZATIVE QUALITATIVE AGGIUNTIVE

1. I soggetti attuatori, in relazione al disposto dell'art. 16 del DPR 380/2001 e dell'art. 3 della legge 28.01.77 n. 10, si impegnano per sé medesimi, per i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di San Pietro Mosezzo gli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati secondo le tariffe vigenti in Comune di San Pietro Mosezzo, di cui alla deliberazione G.C. n. 13 del 7.2.2018, ed ammontanti complessivamente a:

€/mq 0,63 x mq. 311.998 = € 196.558,74 (= 196.559).

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà corrisposto alla Tesoreria Comunale in due rate, di cui la prima - pari al 50% dell'intera somma – all'atto del ritiro del primo titolo edilizio abilitativo alla realizzazione degli interventi privati, mentre l'altra – pari al 50% del restante importo – all'atto del rilascio dei successivi titoli edilizi abilitativi, ovvero contestualmente al deposito di SCIA per il conseguimento dell'agibilità degli immobili assentiti con il rilascio del primo titolo edilizio abilitativo.

3. I soggetti attuatori e successori o aventi causa, non avranno il diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune qualora dovessero rinunciare, in tutto o in parte, alla esecuzione degli edifici concessi. Resta inteso che, potendo variare gli importi stabiliti nella già citata delibera G.C. n. 13 del 7.2.2018, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore al momento del rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi.

4. 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.

5. Fermo restando il fatto che gli oneri di urbanizzazione secondaria formeranno oggetto di corresponsione diretta al Comune di San Pietro Mosezzo, nei termini e con le modalità previste ai commi che precedono, i soggetti privati attuatori si impegnano a realizzazione – a titolo di opere di urbanizzazione secondaria, e senza scomputo alcuno dai correlati oneri – gli interventi di demolizione e ricostruzione del capanno comunale della pesca, fino alla concorrenza dell'importo massimo di € 150.000.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica di detti interventi verrà predisposto direttamente dall'Amministrazione comunale di San Pietro Mosezzo. Dal canto loro, i soggetti attuatori si impegnano a predisporre il correlato progetto definitivo/esecutivo entro il termine di 1 anno dalla data di approvazione, da parte del Comune, del progetto di fattibilità tecnica ed economica. L'attuazione degli interventi, in quanto non oggetto di scomputo alcuno dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, sarà soggetto alle disposizioni di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016.

6. In via ulteriore a quanto sopra, ed a titolo di dotazioni qualitative aggiuntive, i soggetti attuatori si impegnano, altresì, alla realizzazione dei seguenti interventi: piazzola di fermata per gli autobus e ulteriore collegamento ciclabile lungo via Dante Alighieri. Il valore di detti interventi, così come accertato nella Relazione economico-finanziaria, ammonta ad € 47.977,94.

ART. 15 – AREA ECOLOGICAMENTE ATTREZZATA - ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

1. Le parti si danno reciprocamente atto che l'approvazione del vigente PRGC è stata correlata da studio di compatibilità ambientale: conseguentemente, ed in applicazione di quanto disposto dall'art. 40, comma 7 della LR 40/1998, il PEC - in quanto conforme al vigente PRGC - non soggiace all'espletamento di procedura di VAS o di verifica di assoggettabilità a VAS, atteso che il vigente strumento urbanistico comunale ha definito puntualmente l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e (*per relationem* rispetto ai parametri contemplati nella normativa tecnica di riferimento) i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando (cfr. art. 3.5.5 delle NTA, comma 9) i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale della trasformazioni previste. In tal senso, il medesimo PRG dà atto (cfr. art. 5.1.6 delle NTA) che gli ambiti territoriali, tra cui quello oggetto del PEC cui la presente convenzione accede, sono "*ben definiti*", non sussistendo, dunque, l'obbligo di espletare procedura di VAS o di verifica di assoggettabilità.

2. In particolare, l'analisi di compatibilità ambientale posta a corredo del PEC 1 esplicita - al livello di maggior dettaglio proprio della pianificazione esecutiva - la configurazione delle aree, ricomprese nel Comparto attuativo 1, ai fini della relativa qualificazione come aree "*ecologicamente attrezzate*".

3. I Soggetti attuatori si impegnano, pertanto, ad effettuare gli interventi a tali finalità indicati nell'analisi di compatibilità ambientale posta a corredo del PEC, ai cui contenuti si rinvia integralmente.

TITOLO III DISPOSIZIONI FINALI

ART. 16 - CONTRIBUTO RELATIVO ALLA TASSA SMALTIMENTO RIFIUTI

1. In conformità a quanto disposto dall'art. 19, comma 1 del DPR 380/2001, i soggetti attuatori, successori o aventi causa a qualsiasi titolo si obbligano a corrispondere al Comune di San Pietro Mosezzo gli oneri derivanti dalle opere necessarie al trattamento/smaltimento dei rifiuti liquidi gassosi.
2. Il relativo importo, calcolato secondo quanto previsto dalla tabella comunale degli oneri attualmente in vigore (di cui alla deliberazione G.C. n. 13 del 7.2.2018), 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 € 770.636,00).
3. Conseguentemente, l'importo da corrispondersi al Comune a titolo di contributo relativo alla tassa smaltimento rifiuti è pari ad € 462.381,60 (= € 770.636 x 60%).
4. Detto importo verrà corrisposto in tre rate, di cui la prima - pari al 40% dell'intero importo - all'atto dell'inizio dei lavori del primo titolo edilizio abilitativo alla realizzazione degli interventi privati, la seconda – pari al 40% del relativo importo – all'atto del rilascio dei successivi titoli edilizi abilitativi, ovvero entro 12 mesi dalla data di inizio dei relativi lavori del primo titolo edilizio, ed il rimanente all'atto della fine dei lavori.

ART. 17 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.

1. I soggetti attuatori si obbligano, per sé, per 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 infrastrutture primarie previste nel presente PEC alle relative reti esistenti comunali.
2. Ulteriormente, saranno a totale carico dei soggetti attuatori tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce, gas, telefono, etc.

ART. 18 - OBBLIGHI E DISPOSIZIONI RELATIVE AI SOGGETTI REALIZZATORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. In conformità a quanto disposto dall'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/200, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste in PEC - in quanto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1 del D.Lgs. 50/2016 - verrà effettuata direttamente dai soggetti attuatori, non trovando applicazione le disposizioni di cui al suddetto D.Lgs. 50/2016.
2. Per quel che concerne la gestione di eventuali ribassi d'asta, trovano applicazione le disposizioni di cui alla Determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui Lavori pubblici n. 7 del 1.7.2009 (che, al punto 5, dispone espressamente quanto segue: *“Si pone, poi, il problema di stabilire se degli eventuali risparmi di spesa, ad esempio per ribasso del prezzo a base d'asta ottenuto in sede di gara, debba beneficiare il privato titolare del permesso di costruire che ha assunto l'obbligo di realizzare l'opera a scomputo, ovvero l'amministrazione locale. Se si muove da presupposto sopra delineato che il privato adempie all'obbligo eseguendo la diversa prestazione della realizzazione delle opere, si può concludere che gli eventuali ribassi debbano rimanere nella disponibilità del privato, così come eventuali costi aggiuntivi sono a carico dello stesso secondo una logica di rischio imprenditoriale. In sostanza (...), il costruttore adempie compiutamente il proprio obbligo con la realizzazione dell'opera a regola d'arte ed il suo trasferimento al Comune, con la conseguenza*

che l'eventuale risparmio sui costi dell'esecuzione dell'opera stessa rispetto al valore stimato ex ante ai fini dello scomputo degli oneri, come anche gli eventuali costi aggiuntivi, rimane irrilevante per l'amministrazione").

3. Per quel che concerne, invece, la realizzazione delle opere non oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, trovano applicazione i disposti di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016.

ART. 19 - RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE.

1. La prevista cessione delle aree di cui al precedente articolo 5 sarà accompagnata da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione, non siano totalmente o parzialmente utilizzate dai soggetti attuatori, successori o aventi causa.

ART. 20 - PASSAGGIO DI PROPRIETÀ DELLE AREE E LORO MANUTENZIONE

1. Con il passaggio di proprietà delle aree in cessione e delle opere ivi insistenti viene trasferito a carico del Comune di San Pietro Mosezzo anche l'onere della relativa manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che non avviene il trapasso della proprietà, sarà obbligo dei soggetti attuatori di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Per quel che concerne, invece, le aree di urbanizzazione primaria, oggetto di asservimento perpetuo all'uso pubblico, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria permangono in capo dei soggetti privati attuatori.

ART. 21 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DI EQUIPOLLENTE SCIA ALTERNATIVA

1. I soggetti attuatori dichiarano 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 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. Nel caso di attuazione degli interventi in plurimi lotti funzionali, dovranno essere comunque garantite, ai fini del conseguimento dell'agibilità (anche parziale) degli edifici, le opere di urbanizzazione primaria direttamente afferenti a ciascun lotto, in modo da assicurare un adeguato accesso ed uso degli edifici ivi realizzati.

5. Il Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione sarà rilasciato ad avvenuta approvazione del progetto esecutivo.

ART. 22 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL PEC

1. Qualora i soggetti attuatori dovessero procedere ad alienazione delle aree oggetto del PEC, i medesimi dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.
2. Salvo diverse intese, i soggetti attuatori e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti, fatto salvo il caso che i subentranti e/o aventi titolo assumano specifiche garanzie in merito all'attuazione degli obblighi previsti nella presente convenzione.

ART. 23 - 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 dei soggetti attuatori ed essere allegato alla presente convenzione.
2. I soggetti attuatori si obbligano a tracciare, a propria cura e spese, le opere viabilistiche, l'eventuale delimitazione dei lotti fondiari privati e quanto altro attiene al PEC stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, 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. 24 - PICCOLE MODIFICHE.

1. Fermo restando quanto previsto dal precedente art. 4, comma 8, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza dei soggetti attuatori, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al PEC che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorativi sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

ART. 25 - TRASCRIZIONE

1. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Novara a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 26 - SPESE D'UFFICIO

1. Sono a totale carico dei soggetti attuatori le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (volute delle aree cedute, etc.).

ART. 27 - ALTRE NORME

1. Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150, n.10/77, al D.P.R. 380/2001 ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

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