



REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VERCELLI

AREA STRATEGICA MONTEFIBRE B2 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

AMBITI 1 E 2 COME INDIVIDUATI
NELLO STUDIO DI FATTIBILITA'

(D.C.C n. 7 del 16/02/2017)

PROPONENTE

Nova Coop società cooperativa
Il Procuratore
Antonio Angelino LUGAUDO



Gruppo Nova Coop s.c.
Via Nelson Mandela 4
13100 Vercelli (VC)

PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO

Ing. Sabina Carucci
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 10590V

OPERE DI URBANIZZAZIONE
Ing. Jacopo Tarchiani
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 12941

AMBIENTE
Dott. Lorenzo Morra
Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Torino n° 712

ACUSTICA
Ing. Rosamaria Miragolino
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 8961L

PROGETTO COORDINAMENTO

Prof. Ing. Attilio Bastianini
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 0170H



PROGETTISTI



Via Lamarmora, 80
10128 Torino
+39 011 58 14 511
posta@aigroup.it

RATO

CONSULENZE SPECIALISTICHE

TRAFFICO
Ing. Ernesto MONDO - STUDIO SAMEP MONDO ENGINEERING SRL
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 5991Y

GEOLOGIA E BONIFICHE
Dott.ssa Gabriella POGLIANO - STUDIO PLANETA
ECONSULTING
Ordine Regionale dei Geologi del Piemonte
Sezione A - numero 583

REVISIONE

Revisione I - data: 12/2018

05.01

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO – -

da stipularsi ai sensi dell'art.43
della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977
e successive modificazioni ed integrazioni

Città di Vercelli

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(art. 45 L.R. 56/1977 e s.m.i.)

“AREA STRATEGICA MONTEFIBRE B2”

AMBITI 1 E 2 COME INDIVIDUATI NELLO STUDIO DI FATTIBILITA’

APPROVATO CON D.C.C. n.7 del 16/02/2017

L'anno duemiladiciotto il giorno del mese di negli Uffici della Città di Vercelli,
da una parte

....., nato a domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di Vercelli, che
interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Sviluppo Urbano ed
Economico della Città di Vercelli, codice fiscale 00355580028

ed il signor

- nato a il, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui
infra, che interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di amministratore delegato della
società con sede in Vercelli via , codice fiscale/p.iva
.....,

dall'altra parte, quale operatore del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) denominata parte “Proponente”,

PREMESSO

- A.** che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 15.12.2010 è stato adottato il Nuovo Piano Regolatore della Città di Vercelli, a seguito delle controdeduzioni della Regione Piemonte;
- B.** che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2704 del 12 ottobre 2011, ai sensi della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni è stato approvato il nuovo Piano Regolatore della città di Vercelli;
- C.** il PRGC della Città di Vercelli inserisce le aree oggetto del presente PEC all'interno dell'“Area Strategica Montefibre B2” e prescrive che gli interventi di trasformazione siano subordinati alla redazione di più Strumenti Urbanistici Esecutivi, preliminarmente verificati attraverso Studio di Fattibilità Economica Finanziaria complessivo sull'intera Area Strategica, approvato con D.C.C. n.7 del 16/02/2017.
- D.** il PRGC della Città di Vercelli è stato sottoposto a procedura di VAS (allegato H - Relazione di compatibilità

ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98, redatto da ARPA Piemonte, emesso nel 2007 e approvato con DGR n.18-2704 del 12/10/2011).la Città di Vercelli è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale 21 aprile 1995 n. 3-45091;

- E. che la Proponente, in forza di atto Notarile a rogito del Notaio di Vercelli in data repertorio n°, ha la disponibilità nella Città di Vercelli di un'area di mq 65.501, così come specificato nelle visure del Catasto Terreni:
Foglio n° 21 mappale 526 parte pari a mq 64.407
Foglio n° 21 mappale 356 pari a mq 1.094
per complessivi mq 65.501;
- F. che la proprietà proponente il PEC possiede i 1.000 millesimi del S.U.E. e quindi ha titolo a presentare il medesimo conformemente ai disposti dell'art. 5, comma 4 della L.R. 18/1996;
- G. che dall'estratto grafico della mappa Catasto Terreni risultano maggiori superfici e che, inoltre, da rilievo dei perimetri fisici delle proprietà risulta una superficie pari a mq 67.052, sulla base del quale è stato sviluppato e dimensionato il PEC;
- H. che le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva per le verifiche catastali o che dovessero derivare dallo scostamento tra i confini catastali ed i perimetri fisicamente individuati, non invalideranno i contenuti del PEC e non ne costituiscono Variante, dovendo comunque l'attuazione del PEC stesso essere conforme alle risultanze catastali definitivamente accertate;
- I. resta fermo che le superfici delle aree cedute a viabilità, servizio o private assoggettate ad uso pubblico non potranno globalmente diminuire, con conseguente eventuale decremento da riferire solo alle aree fondiarie;
- J. il PEC è conforme a quanto previsto dallo Studio di Fattibilità approvato sopra richiamato relativamente agli Ambiti 1 e 2;
- K. che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato a firma dello Studio Ai, con sede in Torino, Via Lamarmora n. 80, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici:

xxxxx

xxxxx

xxxxx

In particolare, hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati:

05 .03	Norme di attuazione
05 .11	Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico - planimetria
05 .12	Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico - dati quantitativi
05 .14	Regole Urbanistiche

- L. il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data prot. n. e integrato il prot. n.;

- M.** che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di 15 giorni dal al nella segreteria della Città presso il Settore Sviluppo Urbano ed Economico, sia alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini, di osservazioni e proposte migliorative, nel periodo dal al;
- N.** la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato è stata approvata in sede di Conferenza dei Servizi, interessante Enti e Servizi territorialmente competenti in data;
- O.** nei termini previsti non sono pervenute osservazioni e/o proposte scritte presso la segreteria stessa;
- P.** che il PEC con il relativo schema di Convenzione è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n° del esecutiva in data
- Q.** che la Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

e considerato da ritenere parte integrante e sostanziale di quanto segue, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge, per quanto concerne la Città, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la parte "Proponente".

Articolo 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2 OGGETTO della CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti nella Città di Vercelli, con riferimento alle superfici richiamate nel precedente punto E delle Premesse, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale, a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC).

I suddetti terreni corrispondono agli Ambiti 1 e 2 come individuati nello Studio di Fattibilità relativo all' "Area Strategica Montefibre B2" approvato con D.C.C. n.7 del 16/02/2017.

Articolo 3 SOGGETTI OBBLIGATI
--

Ogni obbligazione assunta nella presente convenzione dalla Proponente si intende assunta anche per gli eventuali aventi causa. Ciò anche nel caso in cui, all'atto della stipula della presente convenzione, la Proponente abbia ceduto, in tutto o in parte, la proprietà dei suoli e dei fabbricati. In tale caso interverranno nella stipula i nuovi soggetti proprietari.

Articolo 4
ATTUAZIONE del PEC e DURATA DELLA CONVENZIONE

L'attuazione del PEC avverrà in conformità alle Norme contenute nelle N.T.A. del P.R.G.C., nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso che formano parte integrante e sostanziale del presente atto. L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, secondo quanto previsto nei successivi articoli.

L'area complessiva del PEC dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche di cui alle tavole allegate. L'intervento potrà essere realizzato anche per comparti funzionali, ovvero Ambiti previsti dal PEC (Ambito 1a, 1b, 2a e 2b), nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato.

Potranno comunque essere proposti e presentati all'Amministrazione progetti edilizi aventi caratteristiche tipologico - compositive diverse da quelli depositati. Nel caso in cui i progetti modifichino sostanzialmente le sagome e la disposizione planimetrica degli edifici, questi non costituiranno in ogni caso variante al Piano Esecutivo.

Articolo 5
UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree di cui all'art. 2, così come individuata sulle tavole di progetto allegate che vengono di seguito così sintetizzate:

Superficie territoriale complessiva (ST) (A) 67.052 mq

di cui:

- Superficie per Standard (SS) (B) 21.331 mq (comprensiva delle aree private assoggettate ad uso pubblico)
- Superficie Fondiaria complessiva (SF) (C) 32.322 mq
- Viabilità (D) 13.239 mq

Si riassumono nel seguente schema, estratto della tabella prevista dall'art. 39, c. 1, L.R. 56/77 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977, i dati del dimensionamento urbanistico del PEC:

DATI PLANIMETRICI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE		
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq	67.052
Di cui: Superficie per Standard (SS) (B)	mq	21.331
Articolazione della SS		
Urbanizzazione primaria da dismettere	mq	7.575
Urbanizzazione primaria da assoggettare/altro	mq	13.756
Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq	
Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq	
Quota di SST da monetizzare	mq	
Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq	
Di cui: Superficie Fondiaria complessiva (SF) (C)	mq	32.322
Articolazione della SF		
A destinazione residenziale	mq	
A destinazione commerciale	mq	22.098
A destinazione produttiva	mq	3.398
A destinazione Terziaria	mq	
A destinazione Turistico - ricettiva	mq	
A destinazione Mista	mq	
Per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq	
Per verde interno	mq	817
Per parcheggi privati	mq	6.009
Di cui: Viabilità (D)	mq	13.239
Di cui: Cabina elettrica (E)	mq	160
Verifica dimensionale (A = B + C + D + E)	mq	67.052

Nelle aree private di concentrazione edificatoria (si veda elaborato "05.14 Regole Urbanistiche") è prevista l'utilizzazione edilizia mediante la realizzazione di una SUL privata ripartita come indicato nella seguente tabella:

Ambito 1 (Ambito 1a e 1b)	
SLP in progetto	6.200 mq slp
- commercio	6.000 mq slp
- distributore carburante	200 mq slp
Ambito 2 (Ambito 2a e 2b)	
SLP in progetto	4.300 mq slp
- commercio	2.900 mq slp
- produttivo	1.400 mq slp

Le capacità edificatoria corrisponde a quanto previsto per gli Ambiti 1 e 2 come individuati nello Studio di Fattibilità relativo all'Area Strategica Montefibre B2" approvato con D.C.C. n.7 del 16/02/2017.

Le quantità di SUL previste per ogni Ambito sono indicative e potranno essere trasferite fra Ambito e Ambito, fermo restando la quantità massima di SUL prevista nel PEC e il mix totale delle destinazioni d'uso.

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dal Proponente dopo l'approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato, al momento della presentazione delle singole domande di Permesso di Costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal PEC.

La disposizione planimetrica degli edifici come definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno un valore indicativo di ipotesi del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire. Dette disposizioni potranno essere modificate, anche con trasferimento di SUL tra Ambiti, in fase di richiesta dei Permessi di Costruire.

Le aree private e la loro superficie di progetto hanno carattere indicativo e potranno essere modificate mediante una diversa distribuzione planimetrica senza costituire variante essenziale del Piano Esecutivo in progetto.

Nelle aree di cui alla lettera B), D), nonché nelle aree esterne al PEC oggetto di Opere di Urbanizzazione di cui ai successivi articoli, è prevista l'utilizzazione urbanistica mediante la realizzazione delle infrastrutture correlate e funzionalmente connesse all'intervento edilizio e descritte in dettaglio all'art.7.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni ed i tempi per la loro realizzazione sono definite ai successivi articoli.

Articolo 6

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PUBBLICHE PER SERVIZI E VIABILITÀ

Alla firma della presente Convenzione, la Proponente trasferisce alla Città di Vercelli la proprietà delle aree, come meglio individuate nel PEC, per pubblico servizio e viabilità.

In particolare, le predette aree per pubblico servizio sono rappresentate con la sigla S1, S2, S3, Pp1 e Pp2 e quelle per la viabilità con la sigla V1, V2, V3, V4 e V5 nell'elaborato "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria", il tutto nel rispetto di quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C e di quanto previsto dallo Studio di Fattibilità relativo all' "Area Strategica Montefibre B2" approvato con D.C.C. n.7 del 16/02/2017, e così ripartite:

AREE PRIVATE

AREE FONDARIE	26.313 mq
AREE ATTREZZATE PRIVATE	
ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO	4.381 mq
AREE PARCHEGGIO PRIVATO	6.009 mq
PARCHEGGI PRIVATI ASSOGGETTATI AD USO PUBBLICO	9.375 mq
Totale	46.078 mq

AREE PUBBLICHE IN CESSIONE

AREE VIABILITÀ	13.239 mq
AREE VERDI E ATTREZZATE	7.186 mq
PARCHEGGIO PUBBLICO	389 mq
Totale	20.814 mq

AREE ESTERNE AL PEC OGGETTO DI OOU

2.922 mq

Per ogni più precisa delimitazione dei terreni sopra descritti, da cedere gratuitamente alla Città di Vercelli, le parti faranno pieno ed incondizionato riferimento al Tipo di frazionamento che sarà predisposto, a onere e carico della Proponente, nel rispetto dei dati dimensionali di cui sopra e riportati nel soprarichiamato elaborato "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria".

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie, eccetto per le opere di bonifica di cui al successivo art. 17/0. La Città di Vercelli concede alla Proponente la detenzione delle aree in comodato gratuito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con esonero dal pagamento dell'imposta di occupazione del suolo pubblico, sino alla data del collaudo delle stesse.

La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il PEC e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

La Proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree cedute alla Città per uso pubblico, qualora ciò si rendesse opportuno in sede di progettazione esecutiva e/o in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in corso di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Resta comunque inteso che non possono essere diminuite le quantità totali di standard pubblici (aree pubbliche in cessione e aree private assoggettate ad uso pubblico) previste nel PEC.

L'obbligo dell'esatta e tempestiva realizzazione delle bonifiche e delle opere da realizzarsi sulle aree cedute, sarà garantito da polizze fidejussorie di cui ai successivi articoli.

Il perimetro, la conformazione e localizzazione delle aree pubbliche potranno subire modifiche, alla condizione che non ne venga diminuita la superficie complessiva.

<p style="text-align: center;">Articolo 7 AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO</p>

Alla firma della presente Convenzione, la Proponente assoggetta ad uso pubblico le aree meglio individuate nel PEC, ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della L.R. 56/1977.

In particolare, le predette aree assoggettate ad uso pubblico sono rappresentate con la sigla As1, As2, As3, Pas1a, Pas1b e Pas2 nella Tavola "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria", per una superficie pari a 13.756 mq.

Per ogni più precisa delimitazione dei terreni sopra descritti, da assoggettare ad uso pubblico gratuitamente alla Città di Vercelli, le parti faranno pieno ed incondizionato riferimento al Tipo di frazionamento che sarà predisposto,

a onere e carico della Proponente, nel rispetto dei dati dimensionali di cui sopra e riportati nel soprarichiamato elaborato "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria".

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici sono trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La Proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree asservite all'uso pubblico, qualora ciò si rendesse opportuno in sede di progettazione esecutiva e/o in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in corso di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Resta comunque inteso che non possono essere diminuite le quantità totali di standard pubblici (aree pubbliche in cessione e aree private assoggettate ad uso pubblico) previste nel PEC.

Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

Con apposita convenzione tra la Città e la Proponente, e/o suoi aventi causa, potranno essere regolamentate, nel rispetto della destinazione pubblica, le condizioni di utilizzo delle aree.

L'obbligo dell'esatta e tempestiva realizzazione delle bonifiche e delle opere da realizzarsi sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, sarà garantito da polizze fidejussorie di cui ai successivi articoli.

La definizione della accessibilità sarà regolamentata con atto separato, che disciplinerà l'apertura, la chiusura e la fruizione delle suddette aree. Le concrete modalità del suddetto obbligo dovranno essere stabilite tra la Città e il Proponente, e/o suoi aventi causa, di comune accordo in un Regolamento d'uso che disciplinerà l'apertura e la chiusura delle suddette aree.

Il perimetro, la conformazione e localizzazione delle aree private assoggettate ad uso pubblico potranno subire modifiche, alla condizione che non ne venga diminuita la superficie complessiva.

<p style="text-align: center;">Articolo 8 IMPEGNI PER LA MANUTENZIONE E REGOLAMENTAZIONE DELL'USO DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A USO PUBBLICO E DI ALTRE AREE PUBBLICHE</p>

La Proponente, e/o suoi aventi causa, assume a proprio carico ogni onere di manutenzione ordinaria, straordinaria (ad eccezione delle reti dei sottoservizi pubblici interrati) e di pulizia, secondo l'ordinaria diligenza, con riferimento alle previsioni contenute nella Tavola "05.15 Individuazione delle aree a manutenzione e gestione a carico del proponente".

In caso di trasferimento del diritto di proprietà o concessione in godimento a qualsiasi titolo (anche mediante locazione o assegnazione) delle unità immobiliari oggetto della presente Convenzione, gli aventi causa o beneficiari dei diritti di godimento delle medesime unità dovranno assumersi personalmente i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico), con effetto liberatorio del Proponente, e/o suoi aventi causa,, e nei relativi atti di trasferimento o concessione dei predetti diritti, nonché negli eventuali

relativi Regolamenti di Condominio, dovrà essere inserita una espressa previsione circa l'assunzione dei predetti impegni e oneri.

Per esigenze di ordine pubblico, la Città garantirà l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale.

Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

Articolo 9
CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Resta inteso che tale contributo è a carico dei richiedenti i Permessi di Costruire ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda dei Permessi stessi.

Articolo 10
ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ONERI di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Regolamento per la determinazione ed applicazione degli Oneri della Città di Vercelli, approvato con deliberazione n. 11 del 19 marzo 2008, prevede all'art. 4 che, nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi (PEC), i contributi per le opere di urbanizzazione siano computati su valore analitico, ricavato dalla stima delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Il valore analitico si ricava attraverso la stima delle opere di urbanizzazione da realizzare e corrisponde all'importo degli oneri per intervento indiretto.

Il valore è dettagliato con riferimento alle quote di competenza delle singole infrastrutture, elencate dall'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i e meglio dettagliate nel medesimo regolamento.

Considerato il principio sancito dalla Legge 28.01.1977 n. 10 e ripreso dal D.Lgs. 380 del 6.06.2001 e s.m.i. di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, nonché la valutazione sintetica degli stessi computata secondo le indicazioni contenute nella Deliberazione sopra citata, la Proponente si obbliga per sé ed i suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed a corrispondere alla Città l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione tra la valutazione analitica delle opere da realizzare e la stima sintetica con l'applicazione dei valori contenuti nelle tabelle del citato regolamento.

Ai sensi dell'art. 45 punto 1 comma 2 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, la Convenzione prevede che l'eccedenza sia scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria.

Per le aree oggetto della presente convenzione (secondo le indicazioni contenute nelle tabelle del Regolamento per la determinazione ed applicazione degli Oneri di urbanizzazione), gli oneri di urbanizzazione primari risultano pari a:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI TABELLARI DOVUTI

Ambito 1a				
commercio	6.000 mq SUL	SV > 2.500 mq	45,23 €/mq	€ 271.380
Ambito 1b				
distributore carburante	200 mq SUL	SV < 250 mq	30,15 €/mq	€ 6.030
		6.190 mq sup. fond.	0,30 €/mq	€ 1.857
				€ 279.267
Ambito 2a				
commercio	2.900 mq SUL	250 mq < SV < 2.500 mq	36,18 €/mq	€ 104.922
Ambito 2b				
produttivo	1.400 mq SUL	2.2 ind. manifatt. varie	8,10 €/mq	€ 11.340
				€ 116.262

Sulla base del computo metrico estimativo di massima delle Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione, l'onere relativo alla infrastrutturazione come da valore analitico riportato nel quadro economico di cui all'elaborato "05.02 Relazione illustrativa e economico-finanziaria", ammonta presumibilmente a:

**Opere di Urbanizzazione primaria
a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione
relative ad aree interne al PEC e relative ad aree esterne al PEC**

AMBITO 1A + 1B

A) STIMA ANALITICA - LAVORI A MISURA

1	V1	€ 456.824
2	V2	€ 444.004
3	V3	€ 628.432
4	V4	€ 159.435
5	S1	€ 326.662
6	S2	€ 113.666
7	S3	€ 12.892
8	Ae1	€ 62.812
9	Ae2	€ 3.495
10	Ae3	€ 10.068
11	Ae4	€ 135.784
12	Ae5	€ 89.801

Totale **€ 2.443.877** A)

A1) ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA

Parte I) Oneri diretti della sicurezza € 48.878 A1) = A)x2%

A2) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE

a) Oneri di progettazione € 124.638 A2) = (A+A1)x5%

B) Totale **€ 2.617.392** B) = A)+A1)+A2)

C) RIBASSO SULL'IMPORTO COMPLESSIVO

Importo dei lavori al netto della sicurezza su cui applicare la riduzione del 23% € 562.092 C) = A)x23%

D) TOTALE COMPLESSIVO A SCOMPUTO **€ 2.055.300** D) = B)-C)

AMBITO 2A + 2B

A) STIMA ANALITICA - LAVORI A MISURA

1	V5	€ 666.445
2	Pp1	€ 20.655
3	Pp2	€ 7.630

Totale **€ 694.730** A)

A1) ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA

Parte I) Oneri diretti della sicurezza € 13.895 A1) = A)x2%

A2) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE

a) Oneri di progettazione € 35.431 A2) = (A+A1)x5%

B) Totale **€ 744.056** B) = A)+A1)+A2)

C) RIBASSO SULL'IMPORTO COMPLESSIVO

Importo dei lavori al netto della sicurezza su cui applicare la riduzione del 23% € 159.788 C) = A)x23%

D) TOTALE COMPLESSIVO A SCOMPUTO **€ 584.268** D) = B)-C)

Alla luce di quanto sopra la Proponente si impegna pertanto a realizzare, nell'ambito della durata complessiva del PEC, le Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione di cui sopra. La realizzazione delle opere relativa agli Ambiti 1A+1B e agli Ambiti 2A+2B saranno rispettivamente legate alla presentazione dei

PdC relativi ai corrispondenti ambiti e la realizzazione delle opere edilizie ivi previste.

La differenza tra l'importo analitico soprariportato per l'Ambito 1A+1B di euro di € 2.055.300 e l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria pari a € 279.267 risulta essere pari a **€ 1.776.033**.

La differenza tra l'importo analitico soprariportato per l'Ambito 2A+2B di euro di € 584.268 e l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria pari a € 116.262 risulta essere pari a **€ 468.006**.

Tali importi saranno rispettivamente scomputati da quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto al successivo art. 11.

OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il PEC prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria, secondo le seguenti categorie:

- Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione, relative ad aree interne al PEC e relative ad aree esterne al PEC;
- Opere di Urbanizzazione primaria non a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione, relative ad aree private assoggettate ad uso pubblico.

Il Proponente, in relazione al disposto dell'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. in ordine all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, assume l'obbligo di eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche esterne al perimetro di PEC ma previste nel progetto e computo allegato, come sopra specificato.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese della Proponente ed ultimate nei termini precisato ai successivi articoli.

Il Proponente, e/o suoi aventi causa, inoltre si impegna, nei confronti della Città, a progettare ed eseguire, a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione dovuti, le Opere di Urbanizzazione primaria previste su aree esterne al perimetro del PEC, indicate nella Tavola "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria", e precisamente: Ae1, Ae2, Ae3, Ae4, Ae5.

Si precisa che l'obbligo del Proponente, e/o suoi aventi causa, di provvedere alla realizzazione delle suddette opere esterne al perimetro del PEC è subordinato alla messa a disposizione formale (ad eccezione di Ae1) per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria (opere di riordino e connessione della viabilità) e al mantenimento della titolarità delle aree interessate dalle predette opere in capo agli attuali proprietari.

La Città, con il presente atto, si impegna a mettere a disposizione del Proponente, e/o suoi aventi causa, entro 30 giorni, a fronte di espressa richiesta di quest'ultimo, le aree esterne al perimetro del PEC, necessarie alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione a cura del Proponente, e/o suoi aventi causa. Le predette aree rimarranno nella disponibilità del Proponente, e/o suoi aventi causa, fino al momento del collaudo, con esito positivo, della relativa opera di urbanizzazione, da attuarsi anche per stralci successivi.

Il perimetro di tutte le suddette aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà subire modifiche in sede di presentazione della richiesta di permesso di costruire, senza che ciò costituisca variante al PEC, a condizione che non ne venga diminuita la superficie complessiva.

In attesa, o in assenza, della effettiva messa a disposizione delle suddette aree Ae2, Ae3, Ae4, Ae5, saranno realizzate soluzioni temporanee di riordino e connessione della viabilità. Si dà atto che la mancata realizzazione delle relative Opere di Urbanizzazione (opere di riordino e connessione della viabilità) per mancata o ritardata messa a disposizione delle suddette aree non compromette l'agibilità dei fabbricati e/o il collaudo delle restanti Opere di Urbanizzazione.

Si specifica che le Opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo e non a scomputo a carico dell'Ambito 1A+1B riguardano le aree V1, V2, V3, V4, S1, S2, S3, Ae1, Ae2, Ae3, Ae4, Ae5, As1, As2, As3, Pas1A, Pas1B indicate nella Tavola "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria". Le Opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo e non a scomputo a carico dell'Ambito 2A+2B riguardano le aree V5, Pp1, Pp2, Pas2 indicate nella Tavola "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria".

Si dà inoltre atto che su aree e in fabbricato di proprietà del Proponente insiste ed è operativa una cabina di distribuzione elettrica (area C1) anche al servizio di utenze terze. In sede di progetto esecutivo si darà seguito al frazionamento della proprietà di cui sopra, comprensiva delle esigenze degli interventi del Proponente, per la successiva cessione delle restanti parti al Comune di Vercelli.

Articolo 11 ONERI di URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per le aree oggetto della presente Convenzione (secondo le indicazioni contenute nelle tabelle del Regolamento per la determinazione ed applicazione degli oneri di urbanizzazione), gli oneri di urbanizzazione secondari risultano pari a:

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARI TABELLARI DOVUTI

Ambito 1a				
commercio	6.000 mq SUL	SV > 2.500 mq	21,30 €/mq	€ 127.800
Ambito 1b				
distributore carburante	200 mq SUL	SV < 250 mq	14,20 €/mq	€ 2.840
				€ 130.640
Ambito 2a				
commercio	2.900 mq SUL	250 mq < SV < 2.500 mq	17,04 €/mq	€ 49.416
Ambito 2b				
produttivo	1.400 mq SUL	2.2 ind. manifatt. varie	2,20 €/mq	€ 3.080
				€ 52.496

Il PEC non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

Nel PEC, peraltro, le opere di urbanizzazione primaria scomputabili, da realizzare per riqualificare e per trasformare l'ambito in oggetto, ammontano a:

- per l'Ambito 1A+1B, 2.055.300 € (cui, a puro titolo informativo, si ricorda debbono essere sommati 1.050.647 € per le opere su aree asservite ad uso pubblico e non scomputabili);
- per l'Ambito 2A+2B, 584.268 € (cui, a puro titolo informativo, si ricorda debbono essere sommati 190.200 € per le opere su aree asservite ad uso pubblico e non scomputabili).

Come sopra indicato all'art. 10, le opere eccedono largamente quanto ordinariamente e tabellarmente dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, con un saldo di:

- per l'Ambito 1A+1B, 1.776.033 €;
- per l'Ambito 2A+2B, 468.006 €.

Posto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria supera le normali esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di Convenzione, l'eccedenza (pari complessivamente a 2.244.039 € di opere da realizzare), con richiamo all'art. 45, comma 1, punto 2 della L.R. 56/77 e smi, è scomputato da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria (complessivamente pari a 183.136 €, di cui per l'Ambito 1A+1B pari a 130.640 € e per l'Ambito 2A+2B pari a 52.496 €).

<p style="text-align: center;">Articolo 12 PROCEDURA per la REALIZZAZIONE delle OPERE DI URBANIZZAZIONE</p>

L'affidamento dei lavori, relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16, comma 7, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. d'importo "sotto soglia" funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, assunte dalla Proponente in esecuzione diretta, avviene ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 inserito dall'art. 45, comma 1, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214.

Ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 "nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è dunque a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione l'articolo 36, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50."

Pertanto, le opere di urbanizzazione primaria di importo sotto soglia comunitaria possono essere eseguite direttamente dal titolare del Permesso di Costruire o da impresa, individuata a cura e spese della Proponente, senza l'onere di effettuare una gara per l'assegnazione delle stesse.

<p style="text-align: center;">Articolo 13</p>

Per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione - di cui la Proponente del Piano Esecutivo Convenzionato assume funzione di Stazione Appaltante - dovranno essere autorizzati i relativi progetti esecutivi, firmati da tecnici abilitati alla progettazione e sottoposti all'esame ed all'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami saranno subordinati, prima dell'autorizzazione alla loro costruzione, mediante rilascio di regolare Permesso di Costruire.

La progettazione delle opere, da redigere da tecnici abilitati alla progettazione incaricati dalla Proponente a sua cura e spesa, dovrà essere elaborata sotto forma di progetto esecutivo, da presentarsi preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere stesso. Il progetto sarà esteso alle opere di urbanizzazione, a scomputo e non a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, afferenti il relativo Ambito 1A+1B o 2A+2B associato.

Il progetto esecutivo delle opere da eseguire sarà preventivamente sottoposto alle verifiche con i competenti Settori della Città di Vercelli (Settore Sviluppo Urbano ed Economico e Settore Lavori Pubblici e Manutenzione) e con gli Enti coinvolti.

Articolo 14
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
E PRESA IN CARICO DELLA CITTA'

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art 7 previste nel presente PEC sono correlate all'intervento edilizio e ad esso funzionalmente connesse, secondo il disposto di cui all'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. n°380 del 2001. Tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 7, previste nel presente PEC, per le quantità indicate nelle Tavole di progetto, saranno realizzate secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base ai disegni esecutivi sopra richiamati, che dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e da essa approvati con specifico Permesso di Costruire, prima del rilascio del Permesso di Costruire del primo intervento privato.

Tali opere di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, saranno realizzate dalla Proponente a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli della presente Convenzione.

La Proponente, per le opere di urbanizzazione previste nel PEC e non soggette alla disciplina del Codice dei contratti, prima dell'inizio dei lavori dovrà comunicare l'inizio dei lavori correlato della documentazione stabilita dalle vigenti norme in materia di edilizia privata (nomina del Direttore dei Lavori, nomina del Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, copia del DURC dell'Impresa esecutrice i lavori, copia della "notifica preliminare" di avvio del cantiere trasmessa all'ASL ed alla Direzione Provinciale del Lavoro, ecc.).

Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento degli oneri di urbanizzazione della città di Vercelli, al valore determinato nel Quadro Tecnico Economico dell'opera da realizzarsi - comprensivo di spese tecniche e computato sulla base

dell'elenco prezzi della Regione Piemonte in vigore al momento della stipula della convenzione - deve essere praticato un ribasso sul valore delle opere pari al 23%, (o alla media dei ribassi ottenuti per gare d'appalto su lavori nell'anno finanziario precedente) escludendo gli importi relativi alla sicurezza.

Gli oneri relativi alla predisposizione dei progetti sono a carico della Proponente e sono scomputabili sino alla concorrenza massima del 5% del valore complessivo delle opere.

Fino alla formale accettazione da parte della Città delle opere di urbanizzazione, a seguito di emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione la Città resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà alla Città l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

La Città si impegna ad approvare il certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione entro sessanta giorni dalla data di formale presentazione della comunicazione di fine lavori da parte della Proponente.

L'approvazione da parte della Città del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte della Città e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte della Città delle opere di urbanizzazione e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo direttamente dalla Proponente dovrà essere garantita da polizza fidejussoria, rilasciata a favore della Città a copertura della completa ed integrale esecuzione delle opere stesse anche nel caso in cui il loro costo, risultante dai progetti esecutivi, fosse superiore agli importi stimati a preventivo. Le garanzie fidejussorie saranno pertanto prestate per una somma pari al costo delle opere da realizzare e delle spese tecniche, maggiorata come previste ai successivi articoli.

La fidejussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, ed avere validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte della Città.

A seguito dell'approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, la Città autorizza lo svincolo della garanzia fidejussoria di cui all'art.20.

Articolo 15

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE,
RELATIVE AD AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO**

Sulla base del computo metrico estimativo di massima delle Opere di Urbanizzazione primaria non a scomputo degli oneri di urbanizzazione, relative ad aree private assoggettate ad uso pubblico, l'onere relativo alla infrastrutturazione, come da valore analitico riportato nel quadro economico di cui all'elaborato "05.02 Relazione illustrativa e economico-finanziaria", ammonta presumibilmente a:

**Opere di Urbanizzazione primaria
non a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione
relative ad aree private assoggettate ad uso pubblico**

AMBITO 1A + 1B

A) STIMA ANALITICA - LAVORI A MISURA

1	As1	€ 108.655	
2	As2	€ 102.199	
3	As3	€ 48.804	
4	Pas1a	€ 354.840	
5	Pas1b	€ 366.498	
Totale		€ 980.996	A)

A1) ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA

Parte I) Oneri diretti della sicurezza	€ 19.620	A1) = A)x2%
--	----------	-------------

A2) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE

a) Oneri di progettazione	€ 50.031	A2) = (A+A1)x5%
---------------------------	----------	-----------------

B)	Totale	€ 1.050.647	B) = A)+(A1)+A2)
----	--------	--------------------	------------------

AMBITO 2A + 2B

A) STIMA ANALITICA - LAVORI A MISURA

1	Pas2	€ 177.591	
Totale		€ 177.591	A)

A1) ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA

Parte I) Oneri diretti della sicurezza	€ 3.552	A1) = A)x2%
--	---------	-------------

A2) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE

a) Oneri di progettazione	€ 9.057	A2) = (A+A1)x5%
---------------------------	---------	-----------------

B)	Totale	€ 190.200	B) = A)+(A1)+A2)
----	--------	------------------	------------------

Alla luce di quanto sopra la Proponente si impegna pertanto a realizzare, nell'ambito della durata complessiva del PEC, le Opere di Urbanizzazione primaria non a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione relative ad aree private assoggettate ad uso pubblico, di cui sopra.

La realizzazione delle opere relativa agli Ambiti 1A+1B e agli Ambiti 2A+2B saranno rispettivamente legate alla presentazione dei PdC relativi ai corrispondenti ambiti e la realizzazione delle opere edilizie ivi previste.

Il costo delle opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate dal Proponente sulle aree private da assoggettare all'uso pubblico, sarà determinato dall'applicazione del prezzario regionale vigente al momento dell'approvazione del progetto esecutivo.

Tali opere verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla "conferenza dei servizi" indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente Articolo sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabile, come previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti.

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto previsto ai precedenti articoli 13 e 14, in quanto applicabile.

Articolo 16

ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI

Il Proponente si obbliga per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei regolamenti vigenti nella Città di Vercelli, ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente PEC alle relative reti esistenti comunali.

Inoltre, saranno a totale carico del Proponente tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce, gas, telefono, etc.

Articolo 17/0

TEMPI E MODI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI BONIFICA.

Il Proponente dovrà realizzare le opere di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., che saranno definite con la procedura oltre illustrata.

In data 21 marzo 2018 , con Determinazione n. 804 della Città di Vercelli, conseguente alla chiusura della Conferenza dei Servizi, è stato approvato il Piano di Caratterizzazione. In conformità al Piano di cui sopra le indagini sono in corso di avanzato svolgimento e, previa la necessaria demolizione di alcuni fabbricati, saranno ultimate entro il febbraio 2019. Sulla base delle risultanze delle indagini, sarà predisposta la Analisi di rischio, per la successiva approvazione in Conferenza dei Servizi.

All'esito della Conferenza, sarà elaborato il Progetto operativo di bonifica, anch'esso sottoposto alla Conferenza dei Servizi per la conclusiva Determinazione della Città di Vercelli.

I costi definiti nel Progetto operativo di bonifica devono essere coperti da garanzia fidejussoria nella misura massima del 50% dell'importo, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs.152/06 e s.m.i. della L.R. 11 marzo 2015 n. 3

Posto che all'Atto della presente Convenzione il Proponente dismette le aree a servizio pubblico e vincola le aree

assoggettate, la Città di Vercelli intende essere garantita, all'Atto della Convenzione e nella misura del 100%, dei costi di bonifica per quanto attiene alle aree dismesse e alle aree asservite.

Si procederà pertanto mediante rilascio, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., di due polizze fidejussorie, la prima pari al 50% dei costi complessivi e la seconda pari al 50% dei costi relativi alle aree dismesse ed asservite. La Convenzione, a richiesta della Proponente, potrà anche essere sottoscritta prima dell'approvazione del Progetto operativo di bonifica.

In tal caso si procederà all'Atto della stipula della Convenzione, mediante il rilascio di fidejussione provvisoria per importo, come oltre specificato all'art.20, stimato cautelativamente in misura eccedente i costi prevedibili per la bonifica delle aree dismesse ed asservite.

Tale fidejussione sarà sostituita, all'approvazione del Progetto operativo di bonifica, dalle due polizze soprarichiamate.

Articolo 17
TEMPI E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Proponente dovrà realizzare le opere di urbanizzazione in conformità al progetto approvato dalla Città. Il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato, incaricato dalla Proponente, in conformità alle indicazioni contenute nel PEC, alle vigenti disposizioni di legge, regolamentari ed alle eventuali ulteriori disposizioni impartite dalla Città.

Il progetto dovrà essere corredato da un dettagliato computo metrico estimativo, i cui prezzi elementari dovranno essere desunti dall'ultima edizione dell'elenco prezzi edito dalla Regione Piemonte, e da un capitolato speciale d'appalto recante le specifiche tecniche e le modalità costruttive delle singole categorie di opere da eseguire.

- Termine di presentazione del progetto esecutivo:

Il termine di presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione non potrà essere superiore a 24 mesi dalla stipula della presente convenzione. (nota: da verificare)

- Inizio lavori:

Il termine di inizio lavori non può essere superiore a 1 anno, comunque entro i termini di legge, dalla data del rilascio del permesso di costruire.

- Varianti:

L'esecuzione di lavori di variante di opere di urbanizzazione è subordinata alla preventiva approvazione da parte della Città del necessario progetto che dovrà essere predisposto a cura e spese del Proponente.

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere a scomputo degli oneri contenuto nel progetto preliminare, l'importo previsto in sede di progetto esecutivo non potrà discostarsi del 10% in più o in meno rispetto al valore indicizzato su base Istat al momento dell'approvazione del progetto preliminare; qualora si verifichi uno

scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dalla Città. Lo stesso scostamento sarà possibile anche per le eventuali varianti in aumento o in diminuzione richieste dalla Città, previa verifica in ordine alla concreta fattibilità tecnico economica (e salvi eventuali congruagli).

- Ultimazione lavori:

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale i lavori previsti dalla presente convenzione devono essere completati, non può superare i 10 anni dall'inizio dei lavori e comunque entro i termini di legge.

A lavori ultimati il Proponente dovrà presentare alla Città, in allegato alla denuncia di ultimazione, la contabilità dei lavori eseguiti, redatta dal direttore dei lavori in conformità alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di lavori pubblici, con esclusione della revisione dei prezzi. Tale contabilità verrà esaminata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed approvata dal competente Dirigente e/o Responsabile.

- Eventuali proroghe:

La Città potrà concedere proroghe agli anzidetti termini, previa richiesta del Proponente, e /o suoi aventi causa

- Collaudo delle Opere di Urbanizzazione:

La Città procederà alla nomina del collaudatore, anche ai fini di eventuali collaudi in corso d'opera, all'atto dell'inizio dei lavori delle Opere di Urbanizzazione.

Il collaudo finale o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione approvato o emesso da parte della Città deve aver luogo entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

L'ultimazione dei lavori sarà comunicata alla Città unitamente alla richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione e correlata da:

- Certificato di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione nominato dalla Proponente ed a firma delle Imprese esecutrici dei lavori;
- Dichiarazioni di conformità o certificati di collaudo, ai sensi della normativa vigente relativi agli impianti eseguiti.

Potranno essere richiesti, e quindi rilasciati, certificati parziali e/o provvisori di collaudo delle Opere di Urbanizzazione, da emettersi anche per stralci successivi.

Le opere di urbanizzazione primaria, relativi agli spazi pubblici, dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal PEC approvato e dagli elaborati redatti secondo i criteri concordati con i competenti uffici comunali.

In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto presentato le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la piena responsabilità legislativa del Direttore dei lavori. Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette verrà rilasciato il certificato di regolare esecuzione o di collaudo.

Articolo 18
TERMINI PER L'INIZIO E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI PRIVATI
- PERMESSI DI COSTRUIRE –
- CERTIFICATI DI AGIBILITA'

- PERMESSI DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DEI SINGOLI FABBRICATI:

I lavori qui previsti, suddivisi in più edifici ed ognuno assentito con Permesso di Costruire mediante procedura autonoma, dovranno essere presentati entro il termine di scadenza del PEC

I Permessi di Costruire per qualunque opera da realizzarsi sulle aree fondiarie di cui all'art. 5, dovranno essere richiesti successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

- Oggetto del Permesso di Costruire:

La richiesta di rilascio dei permessi di costruire dovrà essere estesa ad uno o più Ambiti previsti nel PEC (Ambito 1a, 1b, 2a e 2b).

Le quantità di SUL previste per ogni Ambito sono indicative e potranno essere trasferite fra Ambito e Ambito, fermo restando la quantità massima di SUL prevista nel PEC.

In sede di richiesta di rilascio dei singoli permessi di costruire, dovrà essere altresì garantita la dotazione minima di superfici da destinarsi a parcheggio privato di cui alla legge 122/1989.

- Termine per inizio lavori:

Il termine di inizio lavori non può essere superiore a 1 (uno) anno, comunque entro i termini di legge, dalla data del rilascio del permesso di costruire.

- Modifiche:

Le modifiche riguardanti la definizione degli edifici e del numero degli stessi, che non aumentino le superfici e le volumetrie complessive realizzabili (anche prevedendo trasferimenti di SUL tra Ambiti), potranno essere apportate in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, senza che ciò costituisca variante al PEC. (nota: da verificare)

In sede di esecuzione il Proponente, e/o suoi aventi causa, potrà apportare, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Il perimetro, la conformazione e localizzazione delle aree private potranno subire modifiche, alla condizione che non ne venga aumentata la superficie complessiva.

- Termine per l'ultimazione dei lavori:

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale i lavori devono essere completati, non può essere superiore a 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori e comunque entro i termini di legge.

- Eventuali proroghe:

La Città potrà concedere proroghe agli anzidetti termini, previa richiesta del Proponente, e /o suoi aventi causa

- Agibilità:

Considerato che il PEC prevede la realizzazione di una pluralità di edifici, il rilascio del certificato di agibilità potrà avvenire anche separatamente per ogni singolo fabbricato.

Resta stabilito anche convenzionalmente, che la Città non rilascerà alcun certificato di agibilità dei fabbricati, a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77, se non quando la Proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla

realizzazione (anche parziale) delle opere relative alle urbanizzazioni, secondo quanto stabilito dai precedenti articoli.

Ai fini dell'ottenimento dell'agibilità si considereranno ultimate le opere di urbanizzazione, quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura, alla rete elettrica, alla rete del gas e telefonica, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale, attribuite a ciascun Ambito come oltre specificato.

L'agibilità relativa ai singoli edifici negli Ambiti è subordinata al collaudo anche provvisorio e/o parziale delle relative opere di urbanizzazione, attribuite a ciascun Ambito come oltre specificato.

- Attribuzioni delle Opere di Urbanizzazione agli Ambiti del PEC:

La realizzazione del primo intervento edilizio nell'Ambito 1a comporta l'obbligo di contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali da realizzarsi sulle porzioni indicate con i codici V1, V2, V3, V4, S1, S2, S3, Ae1, Ae2, Ae3, Ae4, Ae5 nella Tavola "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria",

La realizzazione del primo intervento edilizio negli Ambiti 2a e 2b comporta l'obbligo di contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali da realizzarsi sulle porzioni indicate con i codici V2, V5, Pp1, Pp2, Ae1 nella Tavola "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria".

Ai fini del conseguimento del Permesso di Costruire è prevista l'installazione di colonnine di ricarica elettrica per autoveicoli all'interno del parcheggio dell'Ambito 1A.

<p style="text-align: center;">Articolo 19 SANZIONI CONVENZIONALI</p>

Oltre alle sanzioni previste dalla legge e dalle norme aventi forza di legge, la Città, avrà facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di bonifica sulle aree dismesse alla Città e asservite ad uso pubblico e delle opere previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione in sostituzione della Società Proponente ed a spese di questo rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge qualora la stessa non vi abbia provveduto tempestivamente e la Città l'abbia messa in mora con preavviso non inferiore a mesi tre.

Analogamente la Città potrà rivalersi sulla garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 18, qualora venga accertato in contraddittorio che parti delle opere non sono state eseguite conformemente al progetto o non a regola d'arte, e la Società Proponente, adeguatamente diffidata, non abbia provveduto a rimuovere tali inconvenienti lamentati.

In tale ipotesi, la Città attingerà all'importo della fidejussione di cui al successivo art. 18 al fine esclusivo di procedere agli interventi necessari a rendere le opere conformi al progetto.

La decadenza potrà inoltre essere dichiarata per la mancata reintegrazione nel termine fissato della garanzia di cui al successivo art. 18, nonché per il mancato inizio dei lavori nel termine prescritto, decorsi ulteriori novanta giorni di diffida.

Articolo 20
GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI

La Proponente, in relazione al disposto n. 2 dell'art. 45 della legge regionale n. 56/1977, ha costituito per sé, impegnandosi, ora per allora, a trasmettere tale obbligo ai propri aventi causa a qualsiasi titolo:

1. Polizza fidejussoria assicurativa/bancaria, rilasciata da _____ al n. _____ in data _____, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri dovuti, sulle aree da cedere e sulle aree già di proprietà della Città (Ambito 1A+1B), pari al valore delle opere incrementato del 30%, e per un importo quindi pari a [-];
2. Polizza fidejussoria assicurativa/bancaria, rilasciata da _____ al n. _____ in data _____, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri dovuti, sulle aree da cedere e sulle aree già di proprietà della Città (Ambito 2A+2B), pari al valore delle opere incrementato del 30%, e per un importo quindi pari a [-];
3. Polizza fidejussoria assicurativa/bancaria, rilasciata da _____ al n. _____ in data _____, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire sulle aree da assoggettare all'uso pubblico (Ambito 1A+1B), pari al valore delle opere incrementato del 30%, e per un importo quindi pari a [-].
4. Polizza fidejussoria assicurativa/bancaria, rilasciata da _____ al n. _____ in data _____, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire sulle aree da assoggettare all'uso pubblico (Ambito 2A+2B), pari al valore delle opere incrementato del 30%, e per un importo quindi pari a [-].

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere a richiesta della Proponente, previa espressa autorizzazione della Città, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della Proponente, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle Opere di Urbanizzazione ancora da eseguire. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 30 giorni dal collaudo definitivo.

La Proponente, e/o suoi aventi causa, si impegnano per quanto di loro rispettiva e esclusiva competenza, a corrispondere il costo di costruzione dovuto ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e che sarà comunque determinato al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi e secondo le ordinarie modalità previste dalla Città. Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio. Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei titoli abilitativi edilizi.

Ai fini di garantire la esecuzione delle opere di bonifica la Proponente, all'atto della Convenzione e ad avvenuta precedente approvazione del Progetto operativo di bonifica, rilascerà, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., due polizze fidejussorie, la prima pari al 50% dei costi complessivi e la seconda pari al 50% dei costi relativi

alle aree dismesse ed asservite, sia relativamente agli Ambiti 1A e 1B.

Nel caso in cui la Convenzione, come previsto nell'Art. 17/0, fosse sottoscritta prima dell'approvazione del Progetto operativo di bonifica, la Proponente, all'atto della stipula, rilascerà polizza fidejussoria assicurativa/bancaria provvisoria, emessa da xxxxxxxx al n. yyyyyyyy in data kkkkkkk, per importo pari a XXXXX, stimato cautelativamente in misura eccedente i costi prevedibili per la bonifica delle aree dismesse ed asservite, relativamente agli Ambiti 1A e 1B.

Tale fidejussione sarà sostituita, all'atto dell'approvazione del Progetto operativo di bonifica, dalle due polizze soprarichiamate.

Le fidejussioni avranno durata decennale e potranno a richiesta della Proponente, previa espressa autorizzazione della Città, essere ridotte proporzionalmente fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della Proponente, in misura tale che l'ammontare delle fidejussioni siano sempre pari al costo effettivo delle opere di bonifica ancora da eseguire. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 30 giorni dal collaudo definitivo".

Articolo 21 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora la Proponente proceda all'alienazione delle aree lottizzate e dei fabbricati, con esclusione delle singole unità immobiliari ultimate, dovrà trasmettere alla parte acquirente gli obblighi e oneri di cui alla presente Convenzione stipulata con la Città di Vercelli. La Proponente dovrà dare notizia alla Città di ogni trasferimento effettuato entro trenta (30) giorni dall'atto di trasferimento.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso la Città di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

Articolo 22 TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI ED AREE ALLA CITTA'

La Proponente assume espressamente a suo carico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria realizzate fino all'approvazione del certificato di regolare esecuzione o di collaudo favorevole delle opere stesse.

L'approvazione da parte della Città del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte della Città e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

Tali opere di urbanizzazione realizzate dal Proponente e le aree in cessione di cui agli artt. 6 e 7, passeranno gratuitamente di proprietà alla Città, solo a seguito dell'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione con il quale è accertata la loro totale realizzazione e la loro esecuzione a regola d'arte.

Il passaggio di proprietà, a carico della Città, avverrà dietro richiesta della Città di Vercelli, mediante stipulazione di atto pubblico traslativo del diritto di proprietà, entro 3 mesi dall'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate.

Articolo 23
ESECUZIONE SOSTITUTIVA

La Città si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di bonifica sulle aree dismesse alla Città e asservite ad uso pubblico ed all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione della Proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti della legge e dai regolamenti in vigore, qualora la stessa non vi abbia provveduto nei termini prescritti ed a seguito di messa in mora da parte della Città con un preavviso non inferiore - in ogni caso - a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale.

Articolo 24
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

La Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari che potesse eventualmente competerle in dipendenza della presente Convenzione.

Articolo 25
DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata della presente convenzione è stabilita in 10 anni dalla data della stipula, salvo proroghe concesse dalla Città, previa richiesta del Proponente, e /o suoi aventi causa.

L'attuazione del presente PEC potrà avvenire per Ambiti e in fasi successive e con le modalità previste dall'art 7 del presente PEC.

Articolo 26
SPESE DI ROGITO

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle relative alla sua iscrizione nei

registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico della parte Proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale e gli eventuali benefici più favorevoli.

Articolo 27
RINVIO a NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi urbanistiche statali e regionali ed ai regolamenti in vigore.

Articolo 28
TRASCRIZIONI

Le parti autorizzano il conservatore dei Registri Immobiliari di Vercelli a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo, come dovranno essere trascritte le eventuali successive modifiche e/o integrazioni.

Le spese di trascrizione sono a carico del soggetto Proponente.

Articolo 29
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 le parti contraenti, in persona come sopra, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. _____ del _____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera _____, con dispensa dal darne lettura.

Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici.

Articolo 30
FORO COMPETENTE

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di ritenere competente il T.A.R. per il Piemonte

Articolo 31
ALLEGATI

Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione gli allegati:

- lettera "A" Atto di Acquisto;

- lettera "B"

Letto, approvato e sottoscritto.

Per la Città di Vercelli

La Proponente

ALLEGATO "A"

Atto di Acquisto

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO – -

da stipularsi ai sensi dell'art.43
della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977
e successive modificazioni ed integrazioni

Città di Vercelli

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(art. 45 L.R. 56/1977 e s.m.i.)

“AREA STRATEGICA MONTEFIBRE B2”

AMBITI 1 E 2 COME INDIVIDUATI NELLO STUDIO DI FATTIBILITA’

APPROVATO CON D.C.C. n.7 del 16/02/2017

L'anno duemiladiciotto il giorno del mese di negli Uffici della Città di Vercelli,
da una parte

....., nato a domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di Vercelli, che
interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Sviluppo Urbano ed
Economico della Città di Vercelli, codice fiscale 00355580028

ed il signor

- nato a il, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui
infra, che interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di amministratore delegato della
società con sede in Vercelli via , codice fiscale/p.iva
.....,

dall'altra parte, quale operatore del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) denominata parte “Proponente”,

PREMESSO

- A.** che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 15.12.2010 è stato adottato il Nuovo Piano Regolatore della Città di Vercelli, a seguito delle controdeduzioni della Regione Piemonte;
- B.** che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2704 del 12 ottobre 2011, ai sensi della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni è stato approvato il nuovo Piano Regolatore della città di Vercelli;
- C.** il PRGC della Città di Vercelli inserisce le aree oggetto del presente PEC all'interno dell'“Area Strategica Montefibre B2” e prescrive che gli interventi di trasformazione siano subordinati alla redazione di più Strumenti Urbanistici Esecutivi, preliminarmente verificati attraverso Studio di Fattibilità Economica Finanziaria complessivo sull'intera Area Strategica, approvato con D.C.C. n.7 del 16/02/2017.
- D.** il PRGC della Città di Vercelli è stato sottoposto a procedura di VAS (allegato H - Relazione di compatibilità

ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98, redatto da ARPA Piemonte, emesso nel 2007 e approvato con DGR n.18-2704 del 12/10/2011).la Città di Vercelli è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale 21 aprile 1995 n. 3-45091;

- E. che la Proponente, in forza di atto Notarile a rogito del Notaio di Vercelli in data repertorio n°, ha la disponibilità nella Città di Vercelli di un'area di mq 65.501, così come specificato nelle visure del Catasto Terreni:
Foglio n° 21 mappale 526 parte pari a mq 64.407
Foglio n° 21 mappale 356 pari a mq 1.094
per complessivi mq 65.501;
- F. che la proprietà proponente il PEC possiede i 1.000 millesimi del S.U.E. e quindi ha titolo a presentare il medesimo conformemente ai disposti dell'art. 5, comma 4 della L.R. 18/1996;
- G. che dall'estratto grafico della mappa Catasto Terreni risultano maggiori superfici e che, inoltre, da rilievo dei perimetri fisici delle proprietà risulta una superficie pari a mq 67.052, sulla base del quale è stato sviluppato e dimensionato il PEC;
- H. che le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva per le verifiche catastali o che dovessero derivare dallo scostamento tra i confini catastali ed i perimetri fisicamente individuati, non invalideranno i contenuti del PEC e non ne costituiscono Variante, dovendo comunque l'attuazione del PEC stesso essere conforme alle risultanze catastali definitivamente accertate;
- I. resta fermo che le superfici delle aree cedute a viabilità, servizio o private assoggettate ad uso pubblico non potranno globalmente diminuire, con conseguente eventuale decremento da riferire solo alle aree fondiarie;
- J. il PEC è conforme a quanto previsto dallo Studio di Fattibilità approvato sopra richiamato relativamente agli Ambiti 1 e 2;
- K. che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato a firma dello Studio Ai, con sede in Torino, Via Lamarmora n. 80, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici:

xxxxx

xxxxx

xxxxx

In particolare, hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati:

05 .03	Norme di attuazione
05 .11	Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico - planimetria
05 .12	Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico - dati quantitativi
05 .14	Regole Urbanistiche

- L. il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data prot. n. e integrato il prot. n.;

- M.** che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di 15 giorni dal al nella segreteria della Città presso il Settore Sviluppo Urbano ed Economico, sia alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini, di osservazioni e proposte migliorative, nel periodo dal al;
- N.** la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato è stata approvata in sede di Conferenza dei Servizi, interessante Enti e Servizi territorialmente competenti in data;
- O.** nei termini previsti non sono pervenute osservazioni e/o proposte scritte presso la segreteria stessa;
- P.** che il PEC con il relativo schema di Convenzione è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n° del esecutiva in data
- Q.** che la Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

e considerato da ritenere parte integrante e sostanziale di quanto segue, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge, per quanto concerne la Città, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la parte "Proponente".

Articolo 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2 OGGETTO della CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti nella Città di Vercelli, con riferimento alle superfici richiamate nel precedente punto E delle Premesse, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale, a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC).

I suddetti terreni corrispondono agli Ambiti 1 e 2 come individuati nello Studio di Fattibilità relativo all' "Area Strategica Montefibre B2" approvato con D.C.C. n.7 del 16/02/2017.

Articolo 3 SOGGETTI OBBLIGATI
--

Ogni obbligazione assunta nella presente convenzione dalla Proponente si intende assunta anche per gli eventuali aventi causa. Ciò anche nel caso in cui, all'atto della stipula della presente convenzione, la Proponente abbia ceduto, in tutto o in parte, la proprietà dei suoli e dei fabbricati. In tale caso interverranno nella stipula i nuovi soggetti proprietari.

Articolo 4
ATTUAZIONE del PEC e DURATA DELLA CONVENZIONE

L'attuazione del PEC avverrà in conformità alle Norme contenute nelle N.T.A. del P.R.G.C., nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso che formano parte integrante e sostanziale del presente atto. L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, secondo quanto previsto nei successivi articoli.

L'area complessiva del PEC dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche di cui alle tavole allegate. L'intervento potrà essere realizzato anche per comparti funzionali, ovvero Ambiti previsti dal PEC (Ambito 1a, 1b, 2a e 2b), nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato.

Potranno comunque essere proposti e presentati all'Amministrazione progetti edilizi aventi caratteristiche tipologico - compositive diverse da quelli depositati. Nel caso in cui i progetti modifichino sostanzialmente le sagome e la disposizione planimetrica degli edifici, questi non costituiranno in ogni caso variante al Piano Esecutivo.

Articolo 5
UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree di cui all'art. 2, così come individuata sulle tavole di progetto allegate che vengono di seguito così sintetizzate:

Superficie territoriale complessiva (ST) (A) 67.052 mq

di cui:

- Superficie per Standard (SS) (B) 21.331 mq (comprensiva delle aree private assoggettate ad uso pubblico)
- Superficie Fondiaria complessiva (SF) (C) 32.322 mq
- Viabilità (D) 13.239 mq

Si riassumono nel seguente schema, estratto della tabella prevista dall'art. 39, c. 1, L.R. 56/77 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977, i dati del dimensionamento urbanistico del PEC:

DATI PLANIMETRICI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE		
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq	67.052
Di cui: Superficie per Standard (SS) (B)	mq	21.331
Articolazione della SS		
Urbanizzazione primaria da dismettere	mq	7.575
Urbanizzazione primaria da assoggettare/altro	mq	13.756
Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq	
Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq	
Quota di SST da monetizzare	mq	
Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq	
Di cui: Superficie Fondiaria complessiva (SF) (C)	mq	32.322
Articolazione della SF		
A destinazione residenziale	mq	
A destinazione commerciale	mq	22.098
A destinazione produttiva	mq	3.398
A destinazione Terziaria	mq	
A destinazione Turistico - ricettiva	mq	
A destinazione Mista	mq	
Per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq	
Per verde interno	mq	817
Per parcheggi privati	mq	6.009
Di cui: Viabilità (D)	mq	13.239
Di cui: Cabina elettrica (E)	mq	160
Verifica dimensionale (A = B + C + D + E)	mq	67.052

Nelle aree private di concentrazione edificatoria (si veda elaborato "05.14 Regole Urbanistiche") è prevista l'utilizzazione edilizia mediante la realizzazione di una SUL privata ripartita come indicato nella seguente tabella:

Ambito 1 (Ambito 1a e 1b)	
SLP in progetto	6.200 mq slp
- commercio	6.000 mq slp
- distributore carburante	200 mq slp
Ambito 2 (Ambito 2a e 2b)	
SLP in progetto	4.300 mq slp
- commercio	2.900 mq slp
- produttivo	1.400 mq slp

Le capacità edificatoria corrisponde a quanto previsto per gli Ambiti 1 e 2 come individuati nello Studio di Fattibilità relativo all'Area Strategica Montefibre B2" approvato con D.C.C. n.7 del 16/02/2017.

Le quantità di SUL previste per ogni Ambito sono indicative e potranno essere trasferite fra Ambito e Ambito, fermo restando la quantità massima di SUL prevista nel PEC e il mix totale delle destinazioni d'uso.

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dal Proponente dopo l'approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato, al momento della presentazione delle singole domande di Permesso di Costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal PEC.

La disposizione planimetrica degli edifici come definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno un valore indicativo di ipotesi del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire. Dette disposizioni potranno essere modificate, anche con trasferimento di SUL tra Ambiti, in fase di richiesta dei Permessi di Costruire.

Le aree private e la loro superficie di progetto hanno carattere indicativo e potranno essere modificate mediante una diversa distribuzione planimetrica senza costituire variante essenziale del Piano Esecutivo in progetto.

Nelle aree di cui alla lettera B), D), nonché nelle aree esterne al PEC oggetto di Opere di Urbanizzazione di cui ai successivi articoli, è prevista l'utilizzazione urbanistica mediante la realizzazione delle infrastrutture correlate e funzionalmente connesse all'intervento edilizio e descritte in dettaglio all'art.7.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni ed i tempi per la loro realizzazione sono definite ai successivi articoli.

Articolo 6

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PUBBLICHE PER SERVIZI E VIABILITÀ

Alla firma della presente Convenzione, la Proponente trasferisce alla Città di Vercelli la proprietà delle aree, come meglio individuate nel PEC, per pubblico servizio e viabilità.

In particolare, le predette aree per pubblico servizio sono rappresentate con la sigla S1, S2, S3, Pp1 e Pp2 e quelle per la viabilità con la sigla V1, V2, V3, V4 e V5 nell'elaborato "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria", il tutto nel rispetto di quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C e di quanto previsto dallo Studio di Fattibilità relativo all' "Area Strategica Montefibre B2" approvato con D.C.C. n.7 del 16/02/2017, e così ripartite:

AREE PRIVATE

AREE FONDARIE	26.313 mq
AREE ATTREZZATE PRIVATE	
ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO	4.381 mq
AREE PARCHEGGIO PRIVATO	6.009 mq
PARCHEGGI PRIVATI ASSOGGETTATI AD USO PUBBLICO	9.375 mq
Totale	46.078 mq

AREE PUBBLICHE IN CESSIONE

AREE VIABILITÀ	13.239 mq
AREE VERDI E ATTREZZATE	7.186 mq
PARCHEGGIO PUBBLICO	389 mq
Totale	20.814 mq

AREE ESTERNE AL PEC OGGETTO DI OOU

2.922 mq

Per ogni più precisa delimitazione dei terreni sopra descritti, da cedere gratuitamente alla Città di Vercelli, le parti faranno pieno ed incondizionato riferimento al Tipo di frazionamento che sarà predisposto, a onere e carico della Proponente, nel rispetto dei dati dimensionali di cui sopra e riportati nel soprarichiamato elaborato "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria".

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie, eccetto per le opere di bonifica di cui al successivo art. 17/0. La Città di Vercelli concede alla Proponente la detenzione delle aree in comodato gratuito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con esonero dal pagamento dell'imposta di occupazione del suolo pubblico, sino alla data del collaudo delle stesse.

La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il PEC e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

La Proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree cedute alla Città per uso pubblico, qualora ciò si rendesse opportuno in sede di progettazione esecutiva e/o in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in corso di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Resta comunque inteso che non possono essere diminuite le quantità totali di standard pubblici (aree pubbliche in cessione e aree private assoggettate ad uso pubblico) previste nel PEC.

L'obbligo dell'esatta e tempestiva realizzazione delle bonifiche e delle opere da realizzarsi sulle aree cedute, sarà garantito da polizze fidejussorie di cui ai successivi articoli.

Il perimetro, la conformazione e localizzazione delle aree pubbliche potranno subire modifiche, alla condizione che non ne venga diminuita la superficie complessiva.

<p style="text-align: center;">Articolo 7 AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO</p>

Alla firma della presente Convenzione, la Proponente assoggetta ad uso pubblico le aree meglio individuate nel PEC, ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della L.R. 56/1977.

In particolare, le predette aree assoggettate ad uso pubblico sono rappresentate con la sigla As1, As2, As3, Pas1a, Pas1b e Pas2 nella Tavola "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria", per una superficie pari a 13.756 mq.

Per ogni più precisa delimitazione dei terreni sopra descritti, da assoggettare ad uso pubblico gratuitamente alla Città di Vercelli, le parti faranno pieno ed incondizionato riferimento al Tipo di frazionamento che sarà predisposto,

a onere e carico della Proponente, nel rispetto dei dati dimensionali di cui sopra e riportati nel soprarichiamato elaborato "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria".

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici sono trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La Proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree asservite all'uso pubblico, qualora ciò si rendesse opportuno in sede di progettazione esecutiva e/o in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in corso di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Resta comunque inteso che non possono essere diminuite le quantità totali di standard pubblici (aree pubbliche in cessione e aree private assoggettate ad uso pubblico) previste nel PEC.

Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

Con apposita convenzione tra la Città e la Proponente, e/o suoi aventi causa, potranno essere regolamentate, nel rispetto della destinazione pubblica, le condizioni di utilizzo delle aree.

L'obbligo dell'esatta e tempestiva realizzazione delle bonifiche e delle opere da realizzarsi sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, sarà garantito da polizze fidejussorie di cui ai successivi articoli.

La definizione della accessibilità sarà regolamentata con atto separato, che disciplinerà l'apertura, la chiusura e la fruizione delle suddette aree. Le concrete modalità del suddetto obbligo dovranno essere stabilite tra la Città e il Proponente, e/o suoi aventi causa, di comune accordo in un Regolamento d'uso che disciplinerà l'apertura e la chiusura delle suddette aree.

Il perimetro, la conformazione e localizzazione delle aree private assoggettate ad uso pubblico potranno subire modifiche, alla condizione che non ne venga diminuita la superficie complessiva.

<p style="text-align: center;">Articolo 8 IMPEGNI PER LA MANUTENZIONE E REGOLAMENTAZIONE DELL'USO DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A USO PUBBLICO E DI ALTRE AREE PUBBLICHE</p>
--

La Proponente, e/o suoi aventi causa, assume a proprio carico ogni onere di manutenzione ordinaria, straordinaria (ad eccezione delle reti dei sottoservizi pubblici interrati) e di pulizia, secondo l'ordinaria diligenza, con riferimento alle previsioni contenute nella Tavola "05.15 Individuazione delle aree a manutenzione e gestione a carico del proponente".

In caso di trasferimento del diritto di proprietà o concessione in godimento a qualsiasi titolo (anche mediante locazione o assegnazione) delle unità immobiliari oggetto della presente Convenzione, gli aventi causa o beneficiari dei diritti di godimento delle medesime unità dovranno assumersi personalmente i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico), con effetto liberatorio del Proponente, e/o suoi aventi causa,, e nei relativi atti di trasferimento o concessione dei predetti diritti, nonché negli eventuali

relativi Regolamenti di Condominio, dovrà essere inserita una espressa previsione circa l'assunzione dei predetti impegni e oneri.

Per esigenze di ordine pubblico, la Città garantirà l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale.

Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

Articolo 9
CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Resta inteso che tale contributo è a carico dei richiedenti i Permessi di Costruire ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda dei Permessi stessi.

Articolo 10
ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ONERI di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Regolamento per la determinazione ed applicazione degli Oneri della Città di Vercelli, approvato con deliberazione n. 11 del 19 marzo 2008, prevede all'art. 4 che, nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi (PEC), i contributi per le opere di urbanizzazione siano computati su valore analitico, ricavato dalla stima delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Il valore analitico si ricava attraverso la stima delle opere di urbanizzazione da realizzare e corrisponde all'importo degli oneri per intervento indiretto.

Il valore è dettagliato con riferimento alle quote di competenza delle singole infrastrutture, elencate dall'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i e meglio dettagliate nel medesimo regolamento.

Considerato il principio sancito dalla Legge 28.01.1977 n. 10 e ripreso dal D.Lgs. 380 del 6.06.2001 e s.m.i. di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, nonché la valutazione sintetica degli stessi computata secondo le indicazioni contenute nella Deliberazione sopra citata, la Proponente si obbliga per sé ed i suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed a corrispondere alla Città l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione tra la valutazione analitica delle opere da realizzare e la stima sintetica con l'applicazione dei valori contenuti nelle tabelle del citato regolamento.

Ai sensi dell'art. 45 punto 1 comma 2 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, la Convenzione prevede che l'eccedenza sia scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria.

Per le aree oggetto della presente convenzione (secondo le indicazioni contenute nelle tabelle del Regolamento per la determinazione ed applicazione degli Oneri di urbanizzazione), gli oneri di urbanizzazione primari risultano pari a:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI TABELLARI DOVUTI

Ambito 1a				
commercio	6.000 mq SUL	SV > 2.500 mq	45,23 €/mq	€ 271.380
Ambito 1b				
distributore carburante	200 mq SUL	SV < 250 mq	30,15 €/mq	€ 6.030
		6.190 mq sup. fond.	0,30 €/mq	€ 1.857
				€ 279.267
Ambito 2a				
commercio	2.900 mq SUL	250 mq < SV < 2.500 mq	36,18 €/mq	€ 104.922
Ambito 2b				
produttivo	1.400 mq SUL	2.2 ind. manifatt. varie	8,10 €/mq	€ 11.340
				€ 116.262

Sulla base del computo metrico estimativo di massima delle Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione, l'onere relativo alla infrastrutturazione come da valore analitico riportato nel quadro economico di cui all'elaborato "05.02 Relazione illustrativa e economico-finanziaria", ammonta presumibilmente a:

**Opere di Urbanizzazione primaria
a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione
relative ad aree interne al PEC e relative ad aree esterne al PEC**

AMBITO 1A + 1B

A) STIMA ANALITICA - LAVORI A MISURA

1	V1	€ 456.824
2	V2	€ 444.004
3	V3	€ 628.432
4	V4	€ 159.435
5	S1	€ 326.662
6	S2	€ 113.666
7	S3	€ 12.892
8	Ae1	€ 62.812
9	Ae2	€ 3.495
10	Ae3	€ 10.068
11	Ae4	€ 135.784
12	Ae5	€ 89.801

Totale **€ 2.443.877** A)

A1) ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA

Parte I) Oneri diretti della sicurezza € 48.878 A1) = A)x2%

A2) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE

a) Oneri di progettazione € 124.638 A2) = (A+A1)x5%

B) Totale **€ 2.617.392** B) = A)+A1)+A2)

C) RIBASSO SULL'IMPORTO COMPLESSIVO

Importo dei lavori al netto della sicurezza su cui applicare la riduzione del 23% € 562.092 C) = A)x23%

D) TOTALE COMPLESSIVO A SCOMPUTO **€ 2.055.300** D) = B)-C)

AMBITO 2A + 2B

A) STIMA ANALITICA - LAVORI A MISURA

1	V5	€ 666.445
2	Pp1	€ 20.655
3	Pp2	€ 7.630

Totale **€ 694.730** A)

A1) ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA

Parte I) Oneri diretti della sicurezza € 13.895 A1) = A)x2%

A2) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE

a) Oneri di progettazione € 35.431 A2) = (A+A1)x5%

B) Totale **€ 744.056** B) = A)+A1)+A2)

C) RIBASSO SULL'IMPORTO COMPLESSIVO

Importo dei lavori al netto della sicurezza su cui applicare la riduzione del 23% € 159.788 C) = A)x23%

D) TOTALE COMPLESSIVO A SCOMPUTO **€ 584.268** D) = B)-C)

Alla luce di quanto sopra la Proponente si impegna pertanto a realizzare, nell'ambito della durata complessiva del PEC, le Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione di cui sopra. La realizzazione delle opere relativa agli Ambiti 1A+1B e agli Ambiti 2A+2B saranno rispettivamente legate alla presentazione dei

PdC relativi ai corrispondenti ambiti e la realizzazione delle opere edilizie ivi previste.

La differenza tra l'importo analitico soprariportato per l'Ambito 1A+1B di euro di € 2.055.300 e l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria pari a € 279.267 risulta essere pari a **€ 1.776.033**.

La differenza tra l'importo analitico soprariportato per l'Ambito 2A+2B di euro di € 584.268 e l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria pari a € 116.262 risulta essere pari a **€ 468.006**.

Tali importi saranno rispettivamente scomputati da quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto al successivo art. 11.

OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il PEC prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria, secondo le seguenti categorie:

- Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione, relative ad aree interne al PEC e relative ad aree esterne al PEC;
- Opere di Urbanizzazione primaria non a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione, relative ad aree private assoggettate ad uso pubblico.

Il Proponente, in relazione al disposto dell'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. in ordine all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, assume l'obbligo di eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche esterne al perimetro di PEC ma previste nel progetto e computo allegato, come sopra specificato.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese della Proponente ed ultimate nei termini precisato ai successivi articoli.

Il Proponente, e/o suoi aventi causa, inoltre si impegna, nei confronti della Città, a progettare ed eseguire, a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione dovuti, le Opere di Urbanizzazione primaria previste su aree esterne al perimetro del PEC, indicate nella Tavola "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria", e precisamente: Ae1, Ae2, Ae3, Ae4, Ae5.

Si precisa che l'obbligo del Proponente, e/o suoi aventi causa, di provvedere alla realizzazione delle suddette opere esterne al perimetro del PEC è subordinato alla messa a disposizione formale (ad eccezione di Ae1) per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria (opere di riordino e connessione della viabilità) e al mantenimento della titolarità delle aree interessate dalle predette opere in capo agli attuali proprietari.

La Città, con il presente atto, si impegna a mettere a disposizione del Proponente, e/o suoi aventi causa, entro 30 giorni, a fronte di espressa richiesta di quest'ultimo, le aree esterne al perimetro del PEC, necessarie alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione a cura del Proponente, e/o suoi aventi causa. Le predette aree rimarranno nella disponibilità del Proponente, e/o suoi aventi causa, fino al momento del collaudo, con esito positivo, della relativa opera di urbanizzazione, da attuarsi anche per stralci successivi.

Il perimetro di tutte le suddette aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà subire modifiche in sede di presentazione della richiesta di permesso di costruire, senza che ciò costituisca variante al PEC, a condizione che non ne venga diminuita la superficie complessiva.

In attesa, o in assenza, della effettiva messa a disposizione delle suddette aree Ae2, Ae3, Ae4, Ae5, saranno realizzate soluzioni temporanee di riordino e connessione della viabilità. Si dà atto che la mancata realizzazione delle relative Opere di Urbanizzazione (opere di riordino e connessione della viabilità) per mancata o ritardata messa a disposizione delle suddette aree non compromette l'agibilità dei fabbricati e/o il collaudo delle restanti Opere di Urbanizzazione.

Si specifica che le Opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo e non a scomputo a carico dell'Ambito 1A+1B riguardano le aree V1, V2, V3, V4, S1, S2, S3, Ae1, Ae2, Ae3, Ae4, Ae5, As1, As2, As3, Pas1A, Pas1B indicate nella Tavola "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria". Le Opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo e non a scomputo a carico dell'Ambito 2A+2B riguardano le aree V5, Pp1, Pp2, Pas2 indicate nella Tavola "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria".

Si dà inoltre atto che su aree e in fabbricato di proprietà del Proponente insiste ed è operativa una cabina di distribuzione elettrica (area C1) anche al servizio di utenze terze. In sede di progetto esecutivo si darà seguito al frazionamento della proprietà di cui sopra, comprensiva delle esigenze degli interventi del Proponente, per la successiva cessione delle restanti parti al Comune di Vercelli.

Articolo 11 ONERI di URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per le aree oggetto della presente Convenzione (secondo le indicazioni contenute nelle tabelle del Regolamento per la determinazione ed applicazione degli oneri di urbanizzazione), gli oneri di urbanizzazione secondari risultano pari a:

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARI TABELLARI DOVUTI

Ambito 1a				
commercio	6.000 mq SUL	SV > 2.500 mq	21,30 €/mq	€ 127.800
Ambito 1b				
distributore carburante	200 mq SUL	SV < 250 mq	14,20 €/mq	€ 2.840
				€ 130.640
Ambito 2a				
commercio	2.900 mq SUL	250 mq < SV < 2.500 mq	17,04 €/mq	€ 49.416
Ambito 2b				
produttivo	1.400 mq SUL	2.2 ind. manifatt. varie	2,20 €/mq	€ 3.080
				€ 52.496

Il PEC non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

Nel PEC, peraltro, le opere di urbanizzazione primaria scomputabili, da realizzare per riqualificare e per trasformare l'ambito in oggetto, ammontano a:

- per l'Ambito 1A+1B, 2.055.300 € (cui, a puro titolo informativo, si ricorda debbono essere sommati 1.050.647 € per le opere su aree asservite ad uso pubblico e non scomputabili);
- per l'Ambito 2A+2B, 584.268 € (cui, a puro titolo informativo, si ricorda debbono essere sommati 190.200 € per le opere su aree asservite ad uso pubblico e non scomputabili).

Come sopra indicato all'art. 10, le opere eccedono largamente quanto ordinariamente e tabellarmente dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, con un saldo di:

- per l'Ambito 1A+1B, 1.776.033 €;
- per l'Ambito 2A+2B, 468.006 €.

Posto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria supera le normali esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di Convenzione, l'eccedenza (pari complessivamente a 2.244.039 € di opere da realizzare), con richiamo all'art. 45, comma 1, punto 2 della L.R. 56/77 e smi, è scomputato da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria (complessivamente pari a 183.136 €, di cui per l'Ambito 1A+1B pari a 130.640 € e per l'Ambito 2A+2B pari a 52.496 €).

<p style="text-align: center;">Articolo 12 PROCEDURA per la REALIZZAZIONE delle OPERE DI URBANIZZAZIONE</p>

L'affidamento dei lavori, relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16, comma 7, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. d'importo "sotto soglia" funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, assunte dalla Proponente in esecuzione diretta, avviene ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 inserito dall'art. 45, comma 1, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214.

Ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 "nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è dunque a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione l'articolo 36, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50."

Pertanto, le opere di urbanizzazione primaria di importo sotto soglia comunitaria possono essere eseguite direttamente dal titolare del Permesso di Costruire o da impresa, individuata a cura e spese della Proponente, senza l'onere di effettuare una gara per l'assegnazione delle stesse.

<p style="text-align: center;">Articolo 13</p>

Per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione - di cui la Proponente del Piano Esecutivo Convenzionato assume funzione di Stazione Appaltante - dovranno essere autorizzati i relativi progetti esecutivi, firmati da tecnici abilitati alla progettazione e sottoposti all'esame ed all'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami saranno subordinati, prima dell'autorizzazione alla loro costruzione, mediante rilascio di regolare Permesso di Costruire.

La progettazione delle opere, da redigere da tecnici abilitati alla progettazione incaricati dalla Proponente a sua cura e spesa, dovrà essere elaborata sotto forma di progetto esecutivo, da presentarsi preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere stesso. Il progetto sarà esteso alle opere di urbanizzazione, a scomputo e non a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, afferenti il relativo Ambito 1A+1B o 2A+2B associato.

Il progetto esecutivo delle opere da eseguire sarà preventivamente sottoposto alle verifiche con i competenti Settori della Città di Vercelli (Settore Sviluppo Urbano ed Economico e Settore Lavori Pubblici e Manutenzione) e con gli Enti coinvolti.

Articolo 14
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
E PRESA IN CARICO DELLA CITTA'

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art 7 previste nel presente PEC sono correlate all'intervento edilizio e ad esso funzionalmente connesse, secondo il disposto di cui all'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. n°380 del 2001. Tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 7, previste nel presente PEC, per le quantità indicate nelle Tavole di progetto, saranno realizzate secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base ai disegni esecutivi sopra richiamati, che dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e da essa approvati con specifico Permesso di Costruire, prima del rilascio del Permesso di Costruire del primo intervento privato.

Tali opere di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, saranno realizzate dalla Proponente a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli della presente Convenzione.

La Proponente, per le opere di urbanizzazione previste nel PEC e non soggette alla disciplina del Codice dei contratti, prima dell'inizio dei lavori dovrà comunicare l'inizio dei lavori correlato della documentazione stabilita dalle vigenti norme in materia di edilizia privata (nomina del Direttore dei Lavori, nomina del Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, copia del DURC dell'Impresa esecutrice i lavori, copia della "notifica preliminare" di avvio del cantiere trasmessa all'ASL ed alla Direzione Provinciale del Lavoro, ecc.).

Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento degli oneri di urbanizzazione della città di Vercelli, al valore determinato nel Quadro Tecnico Economico dell'opera da realizzarsi - comprensivo di spese tecniche e computato sulla base

dell'elenco prezzi della Regione Piemonte in vigore al momento della stipula della convenzione - deve essere praticato un ribasso sul valore delle opere pari al 23%, (o alla media dei ribassi ottenuti per gare d'appalto su lavori nell'anno finanziario precedente) escludendo gli importi relativi alla sicurezza.

Gli oneri relativi alla predisposizione dei progetti sono a carico della Proponente e sono scomputabili sino alla concorrenza massima del 5% del valore complessivo delle opere.

Fino alla formale accettazione da parte della Città delle opere di urbanizzazione, a seguito di emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione la Città resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà alla Città l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

La Città si impegna ad approvare il certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione entro sessanta giorni dalla data di formale presentazione della comunicazione di fine lavori da parte della Proponente.

L'approvazione da parte della Città del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte della Città e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte della Città delle opere di urbanizzazione e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo direttamente dalla Proponente dovrà essere garantita da polizza fidejussoria, rilasciata a favore della Città a copertura della completa ed integrale esecuzione delle opere stesse anche nel caso in cui il loro costo, risultante dai progetti esecutivi, fosse superiore agli importi stimati a preventivo. Le garanzie fidejussorie saranno pertanto prestate per una somma pari al costo delle opere da realizzare e delle spese tecniche, maggiorata come previste ai successivi articoli.

La fidejussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, ed avere validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte della Città.

A seguito dell'approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, la Città autorizza lo svincolo della garanzia fidejussoria di cui all'art.20.

Articolo 15

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE,
RELATIVE AD AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO**

Sulla base del computo metrico estimativo di massima delle Opere di Urbanizzazione primaria non a scomputo degli oneri di urbanizzazione, relative ad aree private assoggettate ad uso pubblico, l'onere relativo alla infrastrutturazione, come da valore analitico riportato nel quadro economico di cui all'elaborato "05.02 Relazione illustrativa e economico-finanziaria", ammonta presumibilmente a:

**Opere di Urbanizzazione primaria
non a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione
relative ad aree private assoggettate ad uso pubblico**

AMBITO 1A + 1B

A) STIMA ANALITICA - LAVORI A MISURA

1	As1	€ 108.655	
2	As2	€ 102.199	
3	As3	€ 48.804	
4	Pas1a	€ 354.840	
5	Pas1b	€ 366.498	
Totale		€ 980.996	A)

A1) ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA

Parte I) Oneri diretti della sicurezza	€ 19.620	A1) = A)x2%
--	----------	-------------

A2) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE

a) Oneri di progettazione	€ 50.031	A2) = (A+A1)x5%
---------------------------	----------	-----------------

B)	Totale	€ 1.050.647	B) = A)+(A1)+A2)
----	--------	--------------------	------------------

AMBITO 2A + 2B

A) STIMA ANALITICA - LAVORI A MISURA

1	Pas2	€ 177.591	
Totale		€ 177.591	A)

A1) ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA

Parte I) Oneri diretti della sicurezza	€ 3.552	A1) = A)x2%
--	---------	-------------

A2) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE

a) Oneri di progettazione	€ 9.057	A2) = (A+A1)x5%
---------------------------	---------	-----------------

B)	Totale	€ 190.200	B) = A)+(A1)+A2)
----	--------	------------------	------------------

Alla luce di quanto sopra la Proponente si impegna pertanto a realizzare, nell'ambito della durata complessiva del PEC, le Opere di Urbanizzazione primaria non a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione relative ad aree private assoggettate ad uso pubblico, di cui sopra.

La realizzazione delle opere relativa agli Ambiti 1A+1B e agli Ambiti 2A+2B saranno rispettivamente legate alla presentazione dei PdC relativi ai corrispondenti ambiti e la realizzazione delle opere edilizie ivi previste.

Il costo delle opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate dal Proponente sulle aree private da assoggettare all'uso pubblico, sarà determinato dall'applicazione del prezzario regionale vigente al momento dell'approvazione del progetto esecutivo.

Tali opere verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla "conferenza dei servizi" indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente Articolo sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabile, come previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti.

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto previsto ai precedenti articoli 13 e 14, in quanto applicabile.

Articolo 16
ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI
ESISTENTI

Il Proponente si obbliga per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei regolamenti vigenti nella Città di Vercelli, ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente PEC alle relative reti esistenti comunali.

Inoltre, saranno a totale carico del Proponente tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce, gas, telefono, etc.

Articolo 17/0
TEMPI E MODI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI BONIFICA.

Il Proponente dovrà realizzare le opere di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., che saranno definite con la procedura oltre illustrata.

In data 21 marzo 2018 , con Determinazione n. 804 della Città di Vercelli, conseguente alla chiusura della Conferenza dei Servizi, è stato approvato il Piano di Caratterizzazione. In conformità al Piano di cui sopra le indagini sono in corso di avanzato svolgimento e, previa la necessaria demolizione di alcuni fabbricati, saranno ultimate entro il febbraio 2019. Sulla base delle risultanze delle indagini, sarà predisposta la Analisi di rischio, per la successiva approvazione in Conferenza dei Servizi.

All'esito della Conferenza, sarà elaborato il Progetto operativo di bonifica, anch'esso sottoposto alla Conferenza dei Servizi per la conclusiva Determinazione della Città di Vercelli.

I costi definiti nel Progetto operativo di bonifica devono essere coperti da garanzia fidejussoria nella misura massima del 50% dell'importo, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs.152/06 e s.m.i. della L.R. 11 marzo 2015 n. 3

Posto che all'Atto della presente Convenzione il Proponente dismette le aree a servizio pubblico e vincola le aree

assoggettate, la Città di Vercelli intende essere garantita, all'Atto della Convenzione e nella misura del 100%, dei costi di bonifica per quanto attiene alle aree dismesse e alle aree asservite.

Si procederà pertanto mediante rilascio, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., di due polizze fidejussorie, la prima pari al 50% dei costi complessivi e la seconda pari al 50% dei costi relativi alle aree dismesse ed asservite. La Convenzione, a richiesta della Proponente, potrà anche essere sottoscritta prima dell'approvazione del Progetto operativo di bonifica.

In tal caso si procederà all'Atto della stipula della Convenzione, mediante il rilascio di fidejussione provvisoria per importo, come oltre specificato all'art.20, stimato cautelativamente in misura eccedente i costi prevedibili per la bonifica delle aree dismesse ed asservite.

Tale fidejussione sarà sostituita, all'approvazione del Progetto operativo di bonifica, dalle due polizze soprarichiamate.

Articolo 17
TEMPI E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Proponente dovrà realizzare le opere di urbanizzazione in conformità al progetto approvato dalla Città. Il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato, incaricato dalla Proponente, in conformità alle indicazioni contenute nel PEC, alle vigenti disposizioni di legge, regolamentari ed alle eventuali ulteriori disposizioni impartite dalla Città.

Il progetto dovrà essere corredato da un dettagliato computo metrico estimativo, i cui prezzi elementari dovranno essere desunti dall'ultima edizione dell'elenco prezzi edito dalla Regione Piemonte, e da un capitolato speciale d'appalto recante le specifiche tecniche e le modalità costruttive delle singole categorie di opere da eseguire.

- Termine di presentazione del progetto esecutivo:

Il termine di presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione non potrà essere superiore a 24 mesi dalla stipula della presente convenzione. (nota: da verificare)

- Inizio lavori:

Il termine di inizio lavori non può essere superiore a 1 anno, comunque entro i termini di legge, dalla data del rilascio del permesso di costruire.

- Varianti:

L'esecuzione di lavori di variante di opere di urbanizzazione è subordinata alla preventiva approvazione da parte della Città del necessario progetto che dovrà essere predisposto a cura e spese del Proponente.

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere a scomputo degli oneri contenuto nel progetto preliminare, l'importo previsto in sede di progetto esecutivo non potrà discostarsi del 10% in più o in meno rispetto al valore indicizzato su base Istat al momento dell'approvazione del progetto preliminare; qualora si verifichi uno

scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dalla Città. Lo stesso scostamento sarà possibile anche per le eventuali varianti in aumento o in diminuzione richieste dalla Città, previa verifica in ordine alla concreta fattibilità tecnico economica (e salvi eventuali congruagli).

- Ultimazione lavori:

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale i lavori previsti dalla presente convenzione devono essere completati, non può superare i 10 anni dall'inizio dei lavori e comunque entro i termini di legge.

A lavori ultimati il Proponente dovrà presentare alla Città, in allegato alla denuncia di ultimazione, la contabilità dei lavori eseguiti, redatta dal direttore dei lavori in conformità alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di lavori pubblici, con esclusione della revisione dei prezzi. Tale contabilità verrà esaminata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed approvata dal competente Dirigente e/o Responsabile.

- Eventuali proroghe:

La Città potrà concedere proroghe agli anzidetti termini, previa richiesta del Proponente, e /o suoi aventi causa

- Collaudo delle Opere di Urbanizzazione:

La Città procederà alla nomina del collaudatore, anche ai fini di eventuali collaudi in corso d'opera, all'atto dell'inizio dei lavori delle Opere di Urbanizzazione.

Il collaudo finale o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione approvato o emesso da parte della Città deve aver luogo entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

L'ultimazione dei lavori sarà comunicata alla Città unitamente alla richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione e correlata da:

- Certificato di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione nominato dalla Proponente ed a firma delle Imprese esecutrici dei lavori;
- Dichiarazioni di conformità o certificati di collaudo, ai sensi della normativa vigente relativi agli impianti eseguiti.

Potranno essere richiesti, e quindi rilasciati, certificati parziali e/o provvisori di collaudo delle Opere di Urbanizzazione, da emettersi anche per stralci successivi.

Le opere di urbanizzazione primaria, relativi agli spazi pubblici, dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal PEC approvato e dagli elaborati redatti secondo i criteri concordati con i competenti uffici comunali.

In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto presentato le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la piena responsabilità legislativa del Direttore dei lavori. Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette verrà rilasciato il certificato di regolare esecuzione o di collaudo.

Articolo 18
TERMINI PER L'INIZIO E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI PRIVATI
- PERMESSI DI COSTRUIRE –
- CERTIFICATI DI AGIBILITA'

- PERMESSI DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DEI SINGOLI FABBRICATI:

I lavori qui previsti, suddivisi in più edifici ed ognuno assentito con Permesso di Costruire mediante procedura autonoma, dovranno essere presentati entro il termine di scadenza del PEC

I Permessi di Costruire per qualunque opera da realizzarsi sulle aree fondiarie di cui all'art. 5, dovranno essere richiesti successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

- Oggetto del Permesso di Costruire:

La richiesta di rilascio dei permessi di costruire dovrà essere estesa ad uno o più Ambiti previsti nel PEC (Ambito 1a, 1b, 2a e 2b).

Le quantità di SUL previste per ogni Ambito sono indicative e potranno essere trasferite fra Ambito e Ambito, fermo restando la quantità massima di SUL prevista nel PEC.

In sede di richiesta di rilascio dei singoli permessi di costruire, dovrà essere altresì garantita la dotazione minima di superfici da destinarsi a parcheggio privato di cui alla legge 122/1989.

- Termine per inizio lavori:

Il termine di inizio lavori non può essere superiore a 1 (uno) anno, comunque entro i termini di legge, dalla data del rilascio del permesso di costruire.

- Modifiche:

Le modifiche riguardanti la definizione degli edifici e del numero degli stessi, che non aumentino le superfici e le volumetrie complessive realizzabili (anche prevedendo trasferimenti di SUL tra Ambiti), potranno essere apportate in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, senza che ciò costituisca variante al PEC. (nota: da verificare)

In sede di esecuzione il Proponente, e/o suoi aventi causa, potrà apportare, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Il perimetro, la conformazione e localizzazione delle aree private potranno subire modifiche, alla condizione che non ne venga aumentata la superficie complessiva.

- Termine per l'ultimazione dei lavori:

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale i lavori devono essere completati, non può essere superiore a 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori e comunque entro i termini di legge.

- Eventuali proroghe:

La Città potrà concedere proroghe agli anzidetti termini, previa richiesta del Proponente, e /o suoi aventi causa

- Agibilità:

Considerato che il PEC prevede la realizzazione di una pluralità di edifici, il rilascio del certificato di agibilità potrà avvenire anche separatamente per ogni singolo fabbricato.

Resta stabilito anche convenzionalmente, che la Città non rilascerà alcun certificato di agibilità dei fabbricati, a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77, se non quando la Proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla

realizzazione (anche parziale) delle opere relative alle urbanizzazioni, secondo quanto stabilito dai precedenti articoli.

Ai fini dell'ottenimento dell'agibilità si considereranno ultimate le opere di urbanizzazione, quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura, alla rete elettrica, alla rete del gas e telefonica, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale, attribuite a ciascun Ambito come oltre specificato.

L'agibilità relativa ai singoli edifici negli Ambiti è subordinata al collaudo anche provvisorio e/o parziale delle relative opere di urbanizzazione, attribuite a ciascun Ambito come oltre specificato.

- Attribuzioni delle Opere di Urbanizzazione agli Ambiti del PEC:

La realizzazione del primo intervento edilizio nell'Ambito 1a comporta l'obbligo di contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali da realizzarsi sulle porzioni indicate con i codici V1, V2, V3, V4, S1, S2, S3, Ae1, Ae2, Ae3, Ae4, Ae5 nella Tavola "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria",

La realizzazione del primo intervento edilizio negli Ambiti 2a e 2b comporta l'obbligo di contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali da realizzarsi sulle porzioni indicate con i codici V2, V5, Pp1, Pp2, Ae1 nella Tavola "05.11 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria".

Ai fini del conseguimento del Permesso di Costruire è prevista l'installazione di colonnine di ricarica elettrica per autoveicoli all'interno del parcheggio dell'Ambito 1A.

<p style="text-align: center;">Articolo 19 SANZIONI CONVENZIONALI</p>

Oltre alle sanzioni previste dalla legge e dalle norme aventi forza di legge, la Città, avrà facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di bonifica sulle aree dismesse alla Città e asservite ad uso pubblico e delle opere previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione in sostituzione della Società Proponente ed a spese di questo rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge qualora la stessa non vi abbia provveduto tempestivamente e la Città l'abbia messa in mora con preavviso non inferiore a mesi tre.

Analogamente la Città potrà rivalersi sulla garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 18, qualora venga accertato in contraddittorio che parti delle opere non sono state eseguite conformemente al progetto o non a regola d'arte, e la Società Proponente, adeguatamente diffidata, non abbia provveduto a rimuovere tali inconvenienti lamentati.

In tale ipotesi, la Città attingerà all'importo della fidejussione di cui al successivo art. 18 al fine esclusivo di procedere agli interventi necessari a rendere le opere conformi al progetto.

La decadenza potrà inoltre essere dichiarata per la mancata reintegrazione nel termine fissato della garanzia di cui al successivo art. 18, nonché per il mancato inizio dei lavori nel termine prescritto, decorsi ulteriori novanta giorni di diffida.

Articolo 20
GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI

La Proponente, in relazione al disposto n. 2 dell'art. 45 della legge regionale n. 56/1977, ha costituito per sé, impegnandosi, ora per allora, a trasmettere tale obbligo ai propri aventi causa a qualsiasi titolo:

1. Polizza fidejussoria assicurativa/bancaria, rilasciata da _____ al n. _____ in data _____, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri dovuti, sulle aree da cedere e sulle aree già di proprietà della Città (Ambito 1A+1B), pari al valore delle opere incrementato del 30%, e per un importo quindi pari a [-];
2. Polizza fidejussoria assicurativa/bancaria, rilasciata da _____ al n. _____ in data _____, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri dovuti, sulle aree da cedere e sulle aree già di proprietà della Città (Ambito 2A+2B), pari al valore delle opere incrementato del 30%, e per un importo quindi pari a [-];
3. Polizza fidejussoria assicurativa/bancaria, rilasciata da _____ al n. _____ in data _____, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire sulle aree da assoggettare all'uso pubblico (Ambito 1A+1B), pari al valore delle opere incrementato del 30%, e per un importo quindi pari a [-].
4. Polizza fidejussoria assicurativa/bancaria, rilasciata da _____ al n. _____ in data _____, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire sulle aree da assoggettare all'uso pubblico (Ambito 2A+2B), pari al valore delle opere incrementato del 30%, e per un importo quindi pari a [-].

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere a richiesta della Proponente, previa espressa autorizzazione della Città, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della Proponente, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle Opere di Urbanizzazione ancora da eseguire. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 30 giorni dal collaudo definitivo.

La Proponente, e/o suoi aventi causa, si impegnano per quanto di loro rispettiva e esclusiva competenza, a corrispondere il costo di costruzione dovuto ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e che sarà comunque determinato al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi e secondo le ordinarie modalità previste dalla Città. Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio. Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei titoli abilitativi edilizi.

Ai fini di garantire la esecuzione delle opere di bonifica la Proponente, all'atto della Convenzione e ad avvenuta precedente approvazione del Progetto operativo di bonifica, rilascerà, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., due polizze fidejussorie, la prima pari al 50% dei costi complessivi e la seconda pari al 50% dei costi relativi

alle aree dismesse ed asservite, sia relativamente agli Ambiti 1A e 1B.

Nel caso in cui la Convenzione, come previsto nell'Art. 17/0, fosse sottoscritta prima dell'approvazione del Progetto operativo di bonifica, la Proponente, all'atto della stipula, rilascerà polizza fidejussoria assicurativa/bancaria provvisoria, emessa da xxxxxxxx al n. yyyyyyyy in data kkkkkkk, per importo pari a XXXXX, stimato cautelativamente in misura eccedente i costi prevedibili per la bonifica delle aree dismesse ed asservite, relativamente agli Ambiti 1A e 1B.

Tale fidejussione sarà sostituita, all'atto dell'approvazione del Progetto operativo di bonifica, dalle due polizze soprarichiamate.

Le fidejussioni avranno durata decennale e potranno a richiesta della Proponente, previa espressa autorizzazione della Città, essere ridotte proporzionalmente fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della Proponente, in misura tale che l'ammontare delle fidejussioni siano sempre pari al costo effettivo delle opere di bonifica ancora da eseguire. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 30 giorni dal collaudo definitivo".

Articolo 21 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora la Proponente proceda all'alienazione delle aree lottizzate e dei fabbricati, con esclusione delle singole unità immobiliari ultimate, dovrà trasmettere alla parte acquirente gli obblighi e oneri di cui alla presente Convenzione stipulata con la Città di Vercelli. La Proponente dovrà dare notizia alla Città di ogni trasferimento effettuato entro trenta (30) giorni dall'atto di trasferimento.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso la Città di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

Articolo 22 TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI ED AREE ALLA CITTA'

La Proponente assume espressamente a suo carico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria realizzate fino all'approvazione del certificato di regolare esecuzione o di collaudo favorevole delle opere stesse.

L'approvazione da parte della Città del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte della Città e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

Tali opere di urbanizzazione realizzate dal Proponente e le aree in cessione di cui agli artt. 6 e 7, passeranno gratuitamente di proprietà alla Città, solo a seguito dell'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione con il quale è accertata la loro totale realizzazione e la loro esecuzione a regola d'arte.

Il passaggio di proprietà, a carico della Città, avverrà dietro richiesta della Città di Vercelli, mediante stipulazione di atto pubblico traslativo del diritto di proprietà, entro 3 mesi dall'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate.

Articolo 23
ESECUZIONE SOSTITUTIVA

La Città si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di bonifica sulle aree dismesse alla Città e asservite ad uso pubblico ed all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione della Proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti della legge e dai regolamenti in vigore, qualora la stessa non vi abbia provveduto nei termini prescritti ed a seguito di messa in mora da parte della Città con un preavviso non inferiore - in ogni caso - a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale.

Articolo 24
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

La Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari che potesse eventualmente competerle in dipendenza della presente Convenzione.

Articolo 25
DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata della presente convenzione è stabilita in 10 anni dalla data della stipula, salvo proroghe concesse dalla Città, previa richiesta del Proponente, e /o suoi aventi causa.

L'attuazione del presente PEC potrà avvenire per Ambiti e in fasi successive e con le modalità previste dall'art 7 del presente PEC.

Articolo 26
SPESE DI ROGITO

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle relative alla sua iscrizione nei

registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico della parte Proponente.
All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale e gli eventuali benefici più favorevoli.

Articolo 27
RINVIO a NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi urbanistiche statali e regionali ed ai regolamenti in vigore.

Articolo 28
TRASCRIZIONI

Le parti autorizzano il conservatore dei Registri Immobiliari di Vercelli a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo, come dovranno essere trascritte le eventuali successive modifiche e/o integrazioni.

Le spese di trascrizione sono a carico del soggetto Proponente.

Articolo 29
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 le parti contraenti, in persona come sopra, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. _____ del _____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera _____, con dispensa dal darne lettura.

Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici.

Articolo 30
FORO COMPETENTE

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di ritenere competente il T.A.R. per il Piemonte

Articolo 31
ALLEGATI

Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione gli allegati:

- lettera "A" Atto di Acquisto;

- lettera "B"

Letto, approvato e sottoscritto.

Per la Città di Vercelli

La Proponente

ALLEGATO "A"

Atto di Acquisto