

**COMUNE DI VERCELLI**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
**DI LIBERA INIZIATIVA**  
relativo ad area sita in fregio a via Walter Manzone

Richiedente:

**SEALAND S.R.L.**

(c.f. 02246010025)

Via Duchessa Jolanda, 27

13100 Vercelli

Tecnico:

**dott. arch. ANNA R. OTTONE**

(c.f.: TTN NRS 57M45 L750Z - P. IVA: 00500880026)

via Q. Sella, 28 - 13100 Vercelli

iscritta con il N.171A/a all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C.  
della Provincia di Vercelli

Elaborato	Scala
	Data 27/12/2018
	Aggiorn.
	Aggiorn.
<b>SC</b> <b>Schema di Convenzione</b>	

**Comune di Vercelli**

**STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO  
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
DI LIBERA INIZIATIVA**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

PROPONENTE: **"SEALAND S.R.L."**  
Via Duchessa Jolanda n.27 - 13100 VERCELLI (VC)  
codice fiscale 02246010025

PROGETTISTA: dott. arch. Anna Rosa OTTONE  
Via Q. Sella n.28 – 13100 VERCELLI (VC)

Vercelli, 27.12.2018

*Approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_*

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO  
(Artt.43-45 L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.)

L'anno duemiladiciannove il giorno ..... del mese di .....  
presso lo studio del Notaio.....,  
senza l'assistenza di testimoni per avervi i richiedenti d'accordo fra loro e con il mio consenso  
espressamente rinunciato,

SI SONO COSTITUITI

- Il COMUNE DI VERCELLI, codice fiscale 00355580028, rappresentato da  
....., che interviene al presente  
atto non in proprio, ma nella sua qualità di .....

e la signora:

- PERUCCA Felicia, nata a Vercelli (VC) il 5 febbraio 1935, in qualità di Amministratore  
Unico della società "SEALAND S.R.L." con sede a Vercelli (VC) - C.A.P. 13100 - in Via  
Duchessa Jolanda n.27 (codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Vercelli  
02246010025, REA n.VC-1844), nel seguente atto in seguito denominata "proponente".

La medesima, della cui identità personale, qualifiche e poteri io Notaio sono certo, mi richiede  
di ricevere il presente atto in virtù del quale stipula e conviene quanto segue:

PREMESSO che

- La suddetta proponente è proprietaria dei seguenti immobili, compresi nel perimetro del  
P.E.C., siti nel territorio del Comune di Vercelli – via Walter Manzone, individuati a Catasto  
Terreni al Foglio 18 particelle 589 e 305 (parte), per una superficie complessiva di  
mq.8.230;
- Il Comune di Vercelli è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.18-2704 del 12.10.2011,  
successivamente modificato e integrato con D.C.C. n.306 del 13.11.2012;
- Nel vigente Piano Regolatore Generale l'area è posta in ambito normativo "*i luoghi del  
lavoro*", "*i servizi pubblici e di interesse pubblico*" e "*viabilità in progetto*";
- L'art.43 c.1 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. dispone che "*Nelle porzioni di territorio, non  
ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, in cui, ai sensi dell'articolo 32, il  
PRG ammette la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i  
proprietari, singoli o associati, che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino  
almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo o da uno dei*

*suoi comparti, ai sensi dell'articolo 5 della l.r. 18/1996, possono presentare al comune progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti”;*

- La porzione destinata a servizi pubblici e/o di interesse pubblico risulta indicata sulla tavola 5.2 “*Servizi in progetto*” del PRGC come spazio pubblico destinato a parcheggi pubblici ai sensi dell’art.21, comma d), della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. per una superficie pari a mq.1.312;
- La nuova viabilità cartograficamente è tracciata sul confine sud dell’area e di fatto interrompe la continuità tra i lotti di proprietà della proponente, aventi entrambi la stessa destinazione d’uso produttivo/commerciale;
- La proponente richiede lo spostamento planimetrico dell’area a servizi e della nuova viabilità indicate in cartografia in altra parte del lotto senza modifica delle rispettive superfici e destinazioni urbanistiche e, pertanto, il presente progetto di Strumento Urbanistico Esecutivo non costituisce modifica sostanziale al PRGC vigente;
- La proponente intende procedere alla monetizzazione delle aree a servizi e del sedime corrispondente alla viabilità, come scaturenti dal progetto edilizio attuativo degli interventi previsti dal PEC, come previsto dall’art.12.4 delle vigenti NTA, convenzionandone l’uso pubblico;
- In corrispondenza della propria area, la proponente chiede di poter realizzare un impianto pubblicitario a portale con struttura permanente, posizionato al di sopra della carreggiata stradale di via W. Manzone;
- In conformità allo strumento generale vigente è stato elaborato lo Strumento Urbanistico Esecutivo a firma dell’arch. Anna Rosa Ottone - iscritta all’Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vercelli al n.171 A/a, CF. TTNNRS57M45L750Z, secondo i disposti dell’art.43 della Legge regionale 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, costituito dai seguenti elaborati:

<b>Fascicoli</b>		
<b>RI</b>	Relazione Illustrativa	
<b>RTV VAS</b>	Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS	
<b>NTA</b>	Norme Tecniche di Attuazione	
<b>SC</b>	Schema di Convenzione	
<b>Elaborati grafici</b>		
<b>Tav. N.</b>	<b>Titolo</b>	<b>Scala</b>
<b>1</b>	INQUADRAMENTO GENERALE – RILIEVO FOTOGRAFICO	1:500 – 1:2000

<b>2</b>	USI DEL SUOLO	1:500 – 1:2000
<b>3</b>	OPERE DI URBANIZZAZIONE	1:500
<b>4</b>	SIMULAZIONE DEGLI INTERVENTI	1:200 – 1:500

- Il Dirigente del Settore Sviluppo Urbano ed Economico della Città di Vercelli in data ..... decideva l'accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato e del relativo schema di convenzione;
- 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 del Comune 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 .....
- Nei termini previsti *sono / non sono* pervenute osservazioni e/o proposte scritte presso la segreteria stessa;
- Il S.U.E. con il relativo schema di Convenzione è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n° ..... del ..... esecutiva in data .....
- 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:

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE,**

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin da ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la parte “proponente”:

**Articolo 1 - 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 2 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE**

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo oggetto della presente convenzione riguarda l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'area di superficie territoriale di mq.8.230, meglio individuata al CT del Comune di Vercelli al Foglio 18 particelle 589 e 305 (parte) di proprietà

della proponente.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo è finalizzato sostanzialmente allo spostamento planimetrico dell'area a servizi e della viabilità di accesso indicate in cartografia in altra parte del lotto, senza modifiche delle superfici e delle destinazioni urbanistiche contenute dal P.R.G.C. vigente e prevede:

- 1) la costruzione di un fabbricato a destinazione produttivo/commerciale avente SUL contenuta nella dimensione massima di 0,9 mq/mq di utilizzazione fondiaria, a norma dell'art.21 delle N.T.A. del P.R.G.C.;
- 2) la realizzazione delle infrastrutture correlate e funzionalmente connesse all'intervento edilizio e specificatamente:
  - A) *la sistemazione dei percorsi veicolari e pedonali, delle aree pavimentate;*
  - B) *la sistemazione delle aree da lasciare a verde, con i necessari rilevati del terreno ed il riporto del terreno vegetale, la formazione di un manto erboso omogeneo, la messa a dimora di alberature e arbusti.*

L'attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo avverrà in conformità alle Norme contenute nelle N.T.A. del P.R.G.C., nonché degli elaborati dello Strumento Urbanistico Esecutivo stesso che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

In particolare, nell'ambito delle destinazioni d'uso principali, l'Indice di Utilizzazione fondiaria – *Uf* - sarà così ripartito:

- attività produttive 70%,
- attività commerciali al 30%.

### **Articolo 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Non saranno realizzate infrastrutture pubbliche da eseguire a scomuto.

Dato atto che:

- a) il P.R.G.C. ammette, in ragione del perseguimento del disegno urbano dallo stesso previsto, la cessione diretta delle aree così come la monetizzazione finalizzata alla acquisizione delle stesse entro gli ambiti di ricaduta individuati,
- b) la monetizzazione delle aree a servizi in alternativa alla loro cessione è ammessa ogni qualvolta le aree da cedere non siano funzionalmente indispensabili alla realizzazione degli interventi,

in sede di rilascio del corrispondente permesso di costruire la proponente procederà alla corresponsione degli importi equivalenti alla monetizzazione delle superfici a standard,

proporzionalmente al progetto edilizio attuativo degli interventi previsti dal PEC, secondo quanto disposto dagli artt.13 e 14 del vigente “REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE”, che, per la zona di intervento “4 ISOLA – CANADÀ”, determina in €/mq.40,00 il valore relativo alla monetizzazione di aree a servizi definite dall'art.21 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

Il valore complessivo delle superfici a standard individuate nel PEC è pari a:

$$\text{mq.1.312} \times \text{€/mq.40,00} = \text{€ 52.480,00.}$$

La proponente provvederà al versamento dell'importo della monetizzazione in misura proporzionale a ciascun intervento oggetto di permesso di costruire, al rilascio del medesimo.

L'utilizzo pubblico dei parcheggi e della corrispondente viabilità veicolare e pedonale previste nel progetto allegato e realizzate dalla proponente a propria cura e spese, dovrà essere consentito durante l'intero orario di apertura dell'attività, nella fascia oraria diurna compresa tra le ore 08.00 e le ore 19.00.

#### **Articolo 4 - ONERI PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Con riferimento al vigente Regolamento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione del Comune di Vercelli, per il lotto oggetto della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione risultano complessivamente pari a:

- A) in relazione alla destinazione d'uso produttiva di nuovo impianto (Tab.B2 - CLASSE A: 3.2 - dens.70-150 mq/add.) = €/mq 5,75 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed €/mq 1,60 per gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- B) in relazione alla destinazione d'uso commerciale di nuovo impianto (media struttura di vendita) = €/mq 36,18 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed €/mq 17,04 per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Con riferimento a quanto sopra, l'importo totale massimo da corrispondere per i contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stato così determinato:

- Destinazione produttiva:

$$\text{Sf} = \text{mq.5.500} \times 0,9 \text{ mq/mq} \times 70\% = \text{mq. 3.465 (SUL max)}$$

A.1) Oneri di Urbanizzazione Primaria:

$$\text{SUL max realizzabile} = \text{mq.3.465} \times \text{€/mq 5,75} = \text{€ 19.923,75}$$

A.2) Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

$$\text{SUL max realizzabile} = \text{mq.3.465} \times \text{€/mq 1,60} = \underline{\underline{\text{€ 5.544,00}}}$$

Totale OO.U. destinazione produttiva	= € 25.467,75
• Destinazione commerciale:	
Sf = mq.5.500 x 0,9 mq/mq x 30% = mq.1.485 (SUL max)	
B.1) Oneri di Urbanizzazione Primaria:	
SUL max realizzabile = mq.1.485 x €/mq 36,18	= € 53.727,30
B.2) Oneri di Urbanizzazione Secondaria:	
SUL max realizzabile = mq.1.485 x €/mq 17,04	= <u>€ 25.304,40</u>
Totale OO.U. destinazione commerciale	= € 79.031,70

La proponente corrisponderà l'ammontare degli OO.U. primaria e secondaria di cui all'art.16 c.1 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, proporzionalmente al progetto edilizio attuativo degli interventi previsti dal PEC, nella misura e nei termini prescritti al rilascio del permesso di costruire.

#### **Articolo 5 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

La proponente verserà il contributo sul costo di costruzione di cui all'art.16 c.1 del D.P.R. 380/2001, ove dovuto, nella misura e nei termini prescritti al rilascio del permesso di costruire.

#### **Articolo 6 - IMPIANTO PUBBLICITARIO PERMANENTE**

Per la costruzione dell'impianto pubblicitario a portale con struttura permanente, da posizionare al di sopra della carreggiata stradale di via W. Manzone in corrispondenza della propria area, la proponente dovrà presentare specifico progetto da sottoporre all'approvazione comunale per il rilascio della corrispondente autorizzazione.

#### **Articolo 7 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Qualora la proponente proceda all'alienazione delle aree 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 il Comune di Vercelli. La proponente dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro trenta (30) giorni dall'atto di trasferimento.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la proponente e i suoi successori o aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune 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 8 - TERMINI PER L'INIZIO E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI - PERMESSO DI COSTRUIRE – AGIBILITÀ**

I lavori qui previsti dovranno essere iniziati entro e non oltre un anno dalla data di emissione del permesso di costruire e dovranno essere condotti in modo da pervenire ad ultimazione entro e non oltre tre anni dall'inizio lavori.

L'utilizzo del fabbricato oggetto di futuro permesso di costruire potrà essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione di agibilità, come disposto dall'art.24 c.6 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

In presenza di circostanze eccezionali o per forza maggiore, il Comune potrà concedere proroghe agli anzidetti termini.

Le modifiche riguardanti la definizione delle tipologie edilizie che non modifichino le superfici complessivamente realizzabili e gli standard urbanistici richiesti, nonché le quantità e assetto complessivo del PEC, potranno essere apportate in sede di rilascio del permesso di costruire, senza che ciò costituisca variante al PEC.

La proponente si impegna a mettere a dimora all'interno dell'area di PEC, a proprie spese, le essenze nelle quantità previste dagli indici di densità arborea e arbustiva, come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

Qualora la proponente intendesse avvalersi della facoltà di mettere a dimora le essenze in aree esterne all'area di PEC messe a disposizione dall'Amministrazione comunale, dovrà essere costituita apposita fidejussione bancaria o assicurativa per un importo pari al costo di piantumazione maggiorato del 30%. Il costo è da determinarsi con riferimento al vigente contratto di "servizio e gestione del patrimonio vegetale" della Città di Vercelli.

#### **Articolo 9 - RINUNCIA A IPOTECA LEGALE**

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

#### **Articolo 10 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

La durata della presente convenzione è stabilita in 10 anni dalla data della stipula.

L'attuazione del presente Strumento Urbanistico Esecutivo potrà avvenire anche

eventualmente in fasi successive.

#### **Articolo 11 - 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 12 - RINVIO ALLE NORME DI LEGGE**

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

#### **Articolo 13 - 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 14 - FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia inerente il presente atto che dovesse insorgere, le parti dichiarano e concordano di adire l'Autorità Giudiziaria del Foro di Vercelli.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato alla lettura alle parti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono.

Firmato in originale:

- per Il Comune di Vercelli:

- la Proponente: