

REGIONE
PIEMONTE



PROVINCIA DI
ALESSANDRIA



COMUNE DI
NOVI LIGURE



VARIANTE N. 2 AL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.I.R.U.) DENOMINATO EURONOVÌ

La proprietà e il promotore:



EURONOVÌ S.p.A.

Via Nino Bixio 25 - 15067 NOVI LIGURE (AL)
tel.: 0143 74 62 69 - fax: 0143 785 02
e-mail: euronovi@boggi.it

Firma della proprietà e del promotore

Progettista:



R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Morassi 1/B21 - 15061 ARQUATA SCRIVIA (AL)
tel.: 0143 637098 - fax: 0143 637101
e-mail: info@rpe-srl.com



Tecnico Incaricato:

ARCH. PAOLO MORGAVI

Via Umberto I 38 - 15053 CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)
tel.: 334 6627192
e-mail: paolo.morgavi@rpe-srl.com

Timbro e firma del Tecnico Incaricato

Ubicazione intervento:

AREA EX ILVA - NOVI LIGURE (AL)

Oggetto Elaborato:

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Scala Elaborato:

Data:

Aprile 2015

Lingua:

ITA

Note:

Codice Elaborato (Nome e file .pdf):

1112 RNVI AREA PIRU U 009 00 04 CON URB

Commessa Codice Progetto Intervento Fase Settore N° Elaborato All./Parte Rev. Descrizione

ELENCO REVISIONI

N°	Data	Oggetto	Progettato	Redatto	Verificato	Riservato Direttore Tecnico	Approvato
0	Febbraio 2014	Prima Emissione	PT	PT	PR		P. Morgavi
1	Gennaio 2015	Recepimento osservazioni degli uffici tecnici comunali	PT	PT	PR		P. Morgavi
2	Marzo 2015	Recepimento osservazioni degli uffici tecnici comunali	PT	PT	PR		P. Morgavi
3	Aprile 2015	Recepimento osservazioni degli uffici tecnici comunali	PT	PT	PR		P. Morgavi
4	Aprile 2015	Recepimento osservazioni degli uffici tecnici comunali	PT	PT	PR		P. Morgavi

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI NOVI LIGURE E LA SOCIETÀ EURONOV I S.P.A. AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 09.04.1996 N. 18 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI E CONTESTUALE CESSIONE DI AREE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici il giorno [] del mese di [] in Novi Ligure in [] avanti a me []

alla continua presenza

(testimone n.1)

(testimone n.2)

sono personalmente comparsi i Signori:

- , architetto, nato/a a
(.....) il , domiciliato/a per la carica presso gli uffici del Comune di Novi Ligure siti in Novi Ligure (AL), Via Gramsci civico 11, il/la quale interviene nella presente convenzione urbanistica non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente III Settore Urbanistica e Gestione del Territorio del COMUNE DI NOVI LIGURE, con sede in Novi Ligure (AL), Via Paolo Giacometti civico 22, Codice Fiscale – Partita IVA 00160310066, ai sensi dell'articolo 107, Capo III del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e dello Statuto Comunale, a quanto infra autorizzata in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. [] in data [], esecutiva con il giorno [], che in copia autentica rilasciata in data [] viene allegata al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti che si dichiarano edotti del contenuto;

in seguito definito nella presente convenzione il **"Comune di Novi Ligure"**

per una parte

- Boggeri Andreino, nato a Cabella Ligure (AL) il 26.05.1948, domiciliato per la carica a Novi Ligure (AL) Via Nino Bixio n. 25, Codice Fiscale BGG NRN 48E26 B311D; il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante con tutti i poteri per quanto infra della Società “EURONOV I S.P.A.”, con sede in Novi Ligure (AL), Via Nino Bixio civico 25, con capitale sociale di Euro [_____], interamente versato, iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Alessandria al numero 226331 del REA, titolare del Codice Fiscale – Registro Impresa Numero 02098050061 Partita IVA numero 02098050061, come tale nominato in forza di Delibera dell’Assemblea Ordinaria dei Soci in data [_____] che per estratto autentico dalle pagine 5 e 6 del Libro Verbal i Assemblee eseguito da me Notaio in data odierna numero [_____] del Repertorio Notarile, si allega al presente atto sotto la lettera “B”, omessane la lettura per espressa rinuncia fattane dai Signori Comparanti, in seguito definito nella presente convenzione il **“Soggetto Attuatore”**.

per l'altra parte

(Il Comune di Novi Ligure ed il Soggetto Attuatore sono di seguito anche indicati separatamente come la **“Parte”** e congiuntamente come le **“Parti”**)

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio rogante sono certo ed alla continua presenza dei testimoni mi richiedono di ricevere e di ritenere questo pubblico atto per far loro constatare con il medesimo quanto segue:

PREMESSE

- A) Il Comune di Novi Ligure è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 48-1721 del 19.11.1990, pubblicata sul B.U.R. n. 1 del 02.01.1991, sul quale si sono innestate numerose varianti, di cui, per l’area “ex Ilva”, individuata nel P.R.G. con la sigla “Z 1-2”, si rileva la più recente in ordine cronologico:

- Variante Parziale n. 1/2013 ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i..

Il Soggetto Attuatore è proprietario esclusivo degli immobili siti in Novi Ligure (AL) ed evidenziati con colore rosso, nell'Elaborato n. 6 "Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi delle proprietà", allegato alla documentazione della Variante n. 2 al P.I.R.U. "Euronovi", come *infra* definita al successivo articolo n. 6. Catastralmente detti immobili sono distinti al Catasto Terreni, come segue: foglio 27 mappali 37, 858, 859, 864, 868, 871, 875, 876, 877, 880, 884, 886, 888, 890, 905, 906, 908, 912, 918, 920, 929 e 930.

Il Soggetto Attuatore, come risulta dall'atto di compravendita a rogito Notaio Laura MAGAGLIO in data 01.06.1999, Rep. n. 1958, Raccolta n. 772, registrato a Novi Ligure in data 11.06.1999 al n. 836 ed ivi trascritto il 14.06.1999, Reg. Gen. 2682, Reg. Part. 1962, si è riservato i diritti edificatori afferenti la porzione di terreno distinta a Catasto Terreni al Foglio n. 27, Mappali n. 742-743-744, della superficie catastale complessiva di mq. 7.050, per essere utilizzati nell'ambito delle altre aree di sua proprietà ricomprese nel piano urbanistico Z 1-2.

- B) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 10.11.2003, ha approvato una variante al P.R.G. dei Cimiteri Comunali, efficace a seguito di decreto sindacale n. 365 del 05.12.2003, la quale, tra l'altro, ha ridotto a 50 m la fascia di rispetto cimiteriale;
- C) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 22.12.2003, ha approvato il Programma degli Interventi relativo all'area Z 1-2, il quale prevede l'attuazione frazionata del comparto urbanistico in tre singoli interventi distinti, individuati con le sigle Z 1-2 a Z 1-2 b e Z 1-2 c;
- D) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 26.04.2004, ha approvato il Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica denominato "Euronovi" (di seguito il "**P.I.R.U.**"), relativo all'Intervento Z 1-2 b, presentato dalle Società Novisì S.p.A. ("**Novisì**"), Pragadue S.p.A. ("**Pragadue**") ed Argentina S.r.l. ("**Argentina**");

- E) In data 03.08.2004 è stata stipulata dal Dott. Franco Borghero, Notaio in Novi Ligure, Rep. n. 48093 Racc. n. 14683, registrata a Novi Ligure il 06.08.2004 al Vol. 15 n.1312 ed ivi trascritta il 12.08.2004 Reg. Gen. 4257 Reg. Part. 2975, la convenzione urbanistica che disciplinava l'attuazione del P.I.R.U. originario (di seguito la “**Convenzione Originaria**”);
- F) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 27.10.2008, ha approvato la Variante n. 1 al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica denominato “Euronovi” (di seguito la “**Variante n. 1 al P.I.R.U.**”), relativo all'Intervento Z 1-2 b, presentato dalla Società EURONOV I S.p.A.;
- G) In data 12.12.2008 è stata stipulata dal Dott. Franco Borghero, Notaio in Novi Ligure, Rep. n. 54154 Racc. n. 18327, registrata a Novi Ligure il 23.12.2008 al n. 3097, la convenzione urbanistica che disciplinava l'attuazione della Variante n. 1 al P.I.R.U. (di seguito la “**Convenzione di Variante n. 1**”);
- H) In data 09.07.2010 con Atto di Scissione a firma Dott. Franco Borghero, Notaio in Novi Ligure, Rep. n. 56018 Racc. n. 19412, registrata a Novi Ligure il 21.07.2010 al n. 1431, la società EURONOV I S.p.A. è stata scissa dando vita ad una nuova società denominata TIMO COSTRUZIONI S.r.l., con sede in Novi Ligure (AL) Via Mazzini n. 147, P.IVA 02299440061;
- I) Sempre con Atto di Scissione a firma Dott. Franco Borghero, Notaio in Novi Ligure, Rep. n. 56018 Racc. n. 19412, alla società TIMO COSTRUZIONI S.r.l. è stata assegnata la proprietà dell'area interna alla perimetrazione del P.I.R.U., identificata come Comparto per residenza libera n. 5/b-2, all'interno dell'Elaborato n. 3 della presente Variante n. 2 al P.I.R.U., area di superficie pari a mq. 14.626;
- J) Connesse al Comparto 5/b-2, assegnato alla società TIMO COSTRUZIONI S.r.l., sono state attribuite le seguenti capacità edificatorie ed oneri deducibili:
- Superficie Utile Lorda pari a mq. 15.500;
 - Superficie Coperta pari a mq. 4.350;
 - Quota dell'importo deducibile dal versamento del contributo afferente il costo di costruzione pari a € 279.629,02.

K) Ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. 09.04.1996 n. 18 il P.I.R.U. prevedeva il concorso di finanziamenti pubblici e privati.

Il Comune di Novi Ligure, oltre all'ammissione del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ha finanziato l'esecuzione delle Opere Perimetrali, come *infra* definite all'art. 4 della presente Convenzione Urbanistica, mediante rinuncia ad incassare il contributo commisurato al costo di costruzione e sua devoluzione, allo stesso Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, vincolata alla realizzazione di tali opere. Per la disamina del quadro economico afferente la realizzazione delle Opere Perimetrali si rimanda all'Elaborato n. 1 "Relazione Illustrativa" ed all'Elaborato n. 1 Allegato D "Relazione Finanziaria" della Variante n. 2 al P.I.R.U.;

L) Le proprietà immobiliari sopra descritte sono comprese nella perimetrazione dell'Intervento Z 1-2 b, adibito ad area per attività plurifunzionali semplici o integrate e normato dal Titolo III, Capo 4, art. 25 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dalla tabella n. 21 dei quadri sinottici, che ne prescrivono le destinazioni d'uso, le relative ripartizioni percentuali, i limiti di flessibilità per l'adattamento di dette percentuali, la tipologia d'intervento, il tipo di strumento urbanistico esecutivo ed i relativi criteri di progettazione;

M) Il Soggetto Attuatore ha inteso redigere una Variante n. 2 al P.I.R.U. (di seguito la "**Variante n. 2 al P.I.R.U.**"), con l'obiettivo principale di modificare parzialmente le destinazioni d'uso pianificate nella precedente Variante n. 1 P.I.R.U.;

N) In conformità ai disposti del P.R.G. vigente, la Variante n. 2 al P.I.R.U. ha una definizione plano-volumetrica unitaria al fine di verificare la conformità delle quantità in progetto rispetto ai massimi ammessi, il loro riparto quantitativo per singole destinazioni d'uso, l'equilibrio tra interventi strutturali e standard urbanistici relativi alle specifiche destinazioni d'uso, secondo i parametri di cui alla tabella n. 21 dei quadri sinottici;

O) In analogia alla Variante n. 1 al P.I.R.U. le aree oggetto della Variante n. 2 al P.I.R.U. sono distinte in comparti edificatori (di seguito i “**Comparti**”), suddivisibili in lotti di intervento (di seguito i “**Lotti**”);

P) La Variante n. 2 al P.I.R.U. non riguarda, in alcun modo:

- Comparto n. 1;
- Comparto n. 3/b;
- Comparto n. 5/b-2;
- Comparto n. 4 Lotto n. 4/a;
- Comparto n. 4 Lotto n. 4/b;
- Comparto 5/a Lotto n. 3;
- Comparto 5/a Lotto n. 4;
- Comparto 5/a Lotto n. 7 Fase A;
- Comparto 5/a Lotto n. 7 Fase B;
- Comparto 5/a Lotto n. 7 Fase C;
- Comparto 5/a Lotto n. 9;
- Comparto 5/b Lotto n. 1 Fase A;
- Comparto 5/a Lotti n. 1-2;

come individuati nell’Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al P.I.R.U., in quanto completamente urbanizzati ed attuati o liquidati;

Q) Gli impegni posti dalla Convenzione di Variante n. 1 ed attuati, sono dettagliatamente esposti al successivo art. 4; la quota parte degli obblighi non ancora adempiuti, si intende integralmente sostituita da quanto stabilito nella presente Convenzione Urbanistica, come *infra* definita all’art. 3.2;

R) Relativamente alla Variante n. 2 al P.I.R.U.:

- S.1) il Soggetto Attuatore ha chiesto al Comune di Novi Ligure con domanda in data [_____], protocollo n. [_____], l’approvazione della Variante n. 2 al P.I.R.U., ai sensi della L.R. 09.04.1996 n. 18, interessante il terreno di sua proprietà sopra specificato;
- S.2) il progetto della Variante n. 2 al P.I.R.U. è stato redatto a firma dell’Arch. Paolo Morgavi, residente in Castelnuovo Scrivia (AL) Via Umberto I n. 38 e recapito c/o R & P Engineering S.r.l. Via Moriassi n.

1/B21 – 15061 Arquata Scrivia, in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;

- S.3) la Commissione Igienico Edilizia si è espressa favorevolmente con parere in data [_____];
- S.4) la Variante n. 2 al P.I.R.U. è stata adottata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. [_____] in data [_____], esecutiva con il giorno [_____];
- S.5) la Variante n. 2 al P.I.R.U. è stata depositata presso la Segreteria Generale del Comune di Novi Ligure, nel sito informatico del Comune di Novi Ligure ed infine pubblicata per estratto all'Albo Pretorio per il periodo di 30 (trenta) giorni consecutivi e più precisamente dal [_____] al [_____];
- S.6) la Variante n. 2 al P.I.R.U., che contiene la relazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 14.12.1998 n. 40 e s.m.i. (Allegato E all'Elaborato n. 1) è stata anche pubblicata ai sensi e per gli effetti della suddetta legge;
- S.8) nei successivi 30 (trenta) giorni e più precisamente dal [_____] al [_____]
 - non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse ovvero
 - sono pervenute n. [_____] osservazioni nel pubblico interesse in data [_____] prot. n. [_____];
- S.9) il Comune di Novi Ligure [ha contro dedotto alle osservazioni e] ha deciso l'approvazione con deliberazione n. [_____] del [_____] , esecutiva il [_____].
- S.10) la Variante n. 2 al P.I.R.U. ha assunto efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione n. [_____] del [_____] della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.
- S) Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere gli obblighi secondo quanto deriva dalla presente Convenzione Urbanistica e pertanto le Parti convengono e

STIPULANO

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

Art. 1 – Premesse

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

Art. 2 – Esclusione di Comparti e Lotti dalla Variante n. 2 al P.I.R.U.

2.1 Come anticipato alla lett. Q) delle Premesse, la Variante n. 2 al P.I.R.U. non riguarda in alcun modo né i Comparti individuati nel P.I.R.U. con le sigle “1”, “3/b” e “5/b-2” né i Lotti “4/a”, “4/b”, “5/a Lotto 3”, “5/a Lotto 4”, “5/a Lotto 7 Fasi A-B-C”, “5/a Lotto 9”, “5/b Lotto 1 Fase A” e “5/a Lotti 1-2” (di altra proprietà), come individuati nell’Elaborato n. 3 della Variante stessa, in quanto completamente urbanizzati ed attuati o liquidati. Catastralmente detti Comparti e Lotti sono così identificati: Catasto Terreni Foglio 27 mappale 836 (Comparto 1), mappale 837 (Comparto 3/b), mappali 922, 924, 925, 926, 937 e 938 (Comparto 5/b-2), mappale 841 (Lotto 4/a), mappale 842 (Lotto 4/b), mappale 894 (Lotto 5/a-3), mappale 886 (parte) (Lotto 5/a-4), mappale 881 (Lotto 5/a-7 Fasi A-B-C), mappali 871, 884 (parte), 890 (parte) e 920 (parte) (Lotto 5/a-9), mappale 928 (Lotto 5/b-1 Fase A), mappale 892 (Lotto 5/a-1 Lotto 5/a-2).

2.2 Per tutti i Comparti e Lotti descritti al punto precedente rimangono inalterati i disposti ed i contenuti pianificati nella Variante n. 1 al P.I.R.U. e rimangono confermate tutte le disposizioni della Convenzione di Variante n. 1.

Art. 3 – Effetti della presente Convenzione Urbanistica

3.1 Il Comune di Novi Ligure prende atto dell’adempimento da parte di EURONNOVI S.p.A. e/o suoi aventi causa di quota parte degli obblighi

derivanti dalla Convenzione Originaria e dalla Convenzione di Variante n.

1. Per una disamina in dettaglio si rimanda all'art. 4 che segue.

- 3.2** La Convenzione di Variante n. 1, per la quota parte degli obblighi non ancora adempiuti, si intende integralmente sostituita da quanto stabilito nella presente convenzione urbanistica (di seguito la “**Convenzione Urbanistica**”).
- 3.3** La presente Convenzione Urbanistica ha pertanto in questa parte effetto novativo ai sensi dell'art. 1230 del Codice Civile, sostituendo, quindi, tutte le obbligazioni ancora da adempiere, ai sensi della Convenzione di Variante n. 1 a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 4 – Impegni delle precedenti Convenzioni eseguiti dal Soggetto Attuatore

- 4.1** In ossequio ai disposti dell'art. 3 della Convenzione Originaria il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ha realizzato, a proprio onere e spese, a scomputo degli oneri di costruzione dovuti al Comune di Novi Ligure in relazione agli interventi previsti nel P.I.R.U., sia la progettazione che la realizzazione, in conformità al progetto, delle seguenti opere di urbanizzazioni:

- opere di urbanizzazione definite “esterne” (le “**Opere Esterne**”), ovvero quelle opere ubicate fuori dalla perimetrazione dell'Intervento Z 1-2 b;
- opere di urbanizzazione definite “perimetrali” (le “**Opere Perimetrali**”), ovvero quelle opere ubicate sul confine della perimetrazione dell'Intervento Z 1-2 b;
- parte delle opere di urbanizzazioni “interne” (le “**Opere Interne**”), ovvero:
 - viabilità interna;
 - Area a standard P/V-b.

Per la descrizione puntuale delle opere di urbanizzazione realizzate si rimanda al successivo art. 8 della presente Convenzione Urbanistica ed all'Elaborato n. 1 “Relazione Illustrativa”; per il quadro economico

riassuntivo si rinvia all'Elaborato n. 1 Allegato D "Relazione Finanziaria" della Variante n. 2 al P.I.R.U..

4.2 In ossequio ai disposti dell'art. 3 della Convenzione di Variante n. 1 il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ha realizzato, a proprio onere e spese, a scomputo degli oneri di costruzione dovuti al Comune di Novi Ligure in relazione agli interventi previsti nel P.I.R.U., sia la progettazione che la realizzazione, in conformità al progetto, delle seguenti opere di urbanizzazioni:

- parte delle opere di urbanizzazioni "interne" (le "**Opere Interne**"), ovvero:
 - Via delle Vetriere;
 - Via delle Filande;
 - asse interno in prolungamento di via Bixio fino alla rotatoria interna all'intervento;
 - rotatoria interna all'intervento;
 - Via della Ferriera;
 - Via dei Cottonifici;
 - area a standard P/V "b";
 - area a standard P/V-4;
 - area a standard V-1;
 - area a standard P/V-1 e P/V-3;
 - area a standard P/V-8 e P/V-9;
 - area a standard P/V-6.

Per la descrizione puntuale delle opere di urbanizzazione realizzate si rimanda al successivo art. 8 della presente Convenzione Urbanistica ed all'Elaborato n. 1 "Relazione Illustrativa"; per il quadro economico riassuntivo si rinvia all'Elaborato n.1 Allegato D "Relazione Finanziaria" della Variante n. 2 al P.I.R.U..

4.3 il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ha bonificato l'area di sua proprietà, ove necessario ed in funzione delle destinazioni d'uso individuate nel P.I.R.U., in ottemperanza ai disposti normativi nazionali e regionali allora vigenti, in particolare il D.Lgs. 05.02.1997 n. 22 e s.m.i. ed

il D.M. 25.10.1999 n. 471, come risulta dalla certificazione della Provincia di Alessandria DDAA2 – 319 – 2006 del 14.12.2006.

All'interno di parte delle aree a standard da cedere, destinate a verde pubblico e contrassegnate nell'Elaborato n. 3 dalla sigla "V", individuate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., esiste una discarica regolarmente autorizzata, realizzata e collaudata (parte dell'area a standard V-2) nonché un volume confinato regolarmente autorizzato, realizzato e collaudato (area a standard V-1), nei quali è stato abbancato tutto il materiale di sottovaglio proveniente dalle operazioni di bonifica.

Il Comune di Novi Ligure, inoltre, prende atto ed accetta che tutto il materiale di sopravaglio, avente parametri compatibili esclusivamente con aree ad uso terziario, sia stato ricollocato interamente nell'ambito dell'Intervento Z 1-2 b.

4.4 Il Soggetto Attuatore, tramite Atto di Permuta, stipulato in data 13.12.2011, a firma Notaio Franco Borghero di Novi Ligure, rep. n. 57568/20422, ha provveduto a cedere al Comune di Novi Ligure l'area identificata con il foglio 27 mappale 932 (di superficie pari a mq. 112) interna alla perimetrazione del P.I.R.U., di contro il Comune di Novi Ligure ha permesso alla società EURONOV I S.p.A. di includere nella perimetrazione della Variante n. 2 al P.I.R.U., le aree identificate con il foglio 27 mappali 929, 930 e 881 parte (di superficie totale pari a mq. 227). Ne consegue la variazione della Superficie Territoriale del P.I.R.U., la quale è passata da mq. 242.991 della Variante n. 1, a mq. **243.106** nella presente Variante n. 2 al P.I.R.U.

4.5 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ha ceduto la Superficie Utile Lorda (Sul) residua relativa alle destinazioni d'uso produttiva e terziaria rispetto alla capacità edificatoria massima consentita dal P.R.G. nell'Intervento Z 1-2 b ed in particolare:

Destinazione d'uso	Sul max previste dalla Variante al P.R.G. app. con D.C.C. n. 4 del 12.02.2007	Sul max previste dalla Variante n. 1/2013 al P.R.G.	Sul residue
Produttivo	mq 25.122	mq 18.982	- 6.140 mq.

Terziario	mq 45.220	mq 44.015	- 1.205 mq.
TOTALE			- 7.345 mq.

A seguito della suddetta cessione ed a seguito della Variante parziale al P.R.G. n. 1/2013, i parametri urbanistici dell'Intervento Z 1-2 b sono stati modificati, addivenendo ad un indice di Utilizzazione Territoriale (U.t.) pari a 0,398374 mq/mq.

Art. 5 – Cessione aree per standard urbanistici

5.1 In ossequio ai disposti dell'art. 9, comma 1, della Convenzione Originaria il Soggetto Attuatore con il presente atto cede gratuitamente al Comune di Novi Ligure, che come sopra rappresentato a tale titolo accetta, l'intera piena proprietà di n. 2 aree destinate a standard urbanistici identificate all'interno della perimetrazione del P.I.R.U. con le sigle **V-1** e **P/V-6**, catastalmente identificate come segue:

- **Area V-1**, Catasto Terreni di Novi Ligure Foglio 27, Mappale 859, Sup. Cat. mq. 8.090, qualità Ente Urbano, Catasto Fabbricati di Novi Ligure al Foglio n. 27, Mappale 859, Cat. Area Urbana, Sup. 8.090, a confini Foglio 27 mappali 858, 861 e 840;
- **Area P/V-6** Catasto Terreni di Novi Ligure Foglio 27, Mappale 876, Sup. Cat. mq. 1.225, qualità Ente Urbano, Catasto Fabbricati di Novi Ligure al Foglio n. 27, Mappale 876, Cat. Area Urbana, Sup. 1.225, a confini Foglio 27 mappali 867, 860, 924, 925 e 865.

Ai soli fini fiscali e di onorario notarile le Parti dichiarano che il valore di quanto ceduto a titolo gratuito ammonta ad Euro [_____].

In dipendenza della sopraindicata cessione il Comune di Novi Ligure resta immesso nel possesso degli immobili con la surroga nei relativi diritti ed oneri e con l'obbligo delle contribuzioni di legge e delle pubbliche imposte, rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale nascente da quest'atto.

Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce:

- che le aree oggetto della cessione di cui sopra hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica

rilasciato dal Comune di Novi Ligure in data [_____] numero [_____] di Protocollo, che in originale trovasi allegato sotto la lettera “C” al presente atto;

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l’effettuazione di lottizzazione non autorizzata;
- che le aree oggetto della presente cessione non sono state percorse da fuoco (dichiarazione rese ai sensi dell’art. 10 della Legge 21 novembre 2000 Numero 353).

5.2 In Comune di Novi Ligure autorizza, previo ottenimento dei necessari permessi di costruire/autorizzazioni necessari ai sensi di legge, il Soggetto Attuatore ad intervenire all’interno dell’area a standard V-1 con una serie di opere atte a mitigare l’impatto visivo che l’area cimiteriale ha sul Comparto residenziale 5/c, a solo titolo indicativo e non esaustivo:

- modifiche delle quote altimetriche del terreno di ricoprimento del volume confinato;
- schermature realizzate con pannelli in materiali organici, plastici e/o metallici;
- quinte verdi costituita da alberature e/o siepi/arbusti.

Gli interventi al presente paragrafo potranno essere realizzati esclusivamente entro il termine di validità della presente convenzione edilizia, Senza alcun costo aggiuntivo a carico del Comune di Novi Ligure.

Art. 6 – Oggetto della Variante n. 2 al P.I.R.U.

6.1 La Variante n. 2 al P.I.R.U., formata ai sensi dell’art. 5, comma 2 e dell’art. 6, comma 1 della L.R. 09.04.1996 n. 18, ha per oggetto l’utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree site in Comune di Novi Ligure ed elencate alla lettera B) delle premesse. Dette aree, inserite nell’Intervento Z 1-2 b, sono normate dagli artt. 5, 6 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dalla tabella n. 21 dei quadri sinottici.

6.2 La Variante n. 2 al P.I.R.U. è costituita dai seguenti elaborati:

Elenco elaborati			
Elaborato 1		Relazione illustrativa	

	Allegato A	Rilievo plano- altimetrico	Scala 1:1000
	Allegato B	Documentazione fotografica	
	Allegato C	Valutazione geologiche e geognostiche	
	Allegato D	Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione	
	Allegato E	Relazione di compatibilità ambientale	
Elaborato 2.A		Planimetria delle previsioni del P.R.G. relative al territorio oggetto del P.I.R.U.	Scala 1:2000
Elaborato 2.B		Planimetria della Variante n. 1 al P.I.R.U. approvata (elaborato n. 3)	Scala 1:1000
Elaborato 2.C		Progetto planimetrico di indirizzo della Variante n. 1 al P.I.R.U. approvato (elaborato n. 5)	Scala 1:1000
Elaborato 3		Planimetria della Variante n. 2 al P.I.R.U.	Scala 1:1000
Elaborato 4.A		Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi e verde urbano	Scala 1:1000
Elaborato 4.B		Opere di urbanizzazione: fognature acque bianche	Scala 1:1000
Elaborato 4.C		Opere di urbanizzazione: fognature acque nere	Scala 1:1000
Elaborato 4.D		Opere di urbanizzazione: rete telefonica	Scala 1:1000
Elaborato 4.E		Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica	Scala 1:1000
Elaborato 4.F		Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica	Scala 1:1000
Elaborato 4.G		Opere di urbanizzazione: rete gas metano	Scala 1:1000
Elaborato 4.H		Opere di urbanizzazione: rete acquedotto	Scala 1:1000
Elaborato 5		Progetto planivolumetrico di indirizzo della variante n. 2 al P.I.R.U.	Scala 1:1000
Elaborato 6		Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi delle proprietà	Scala 1:2000
Elaborato 7		Norme tecniche di attuazione specifiche della variante n. 2 al P.I.R.U.	
Elaborato 8		Planimetria della variante n. 2 al P.I.R.U. ridotta alla scala del P.R.G.	Scala 1:2000
Elaborato 9		Schema di convenzione urbanistica	
Elaborato di raffronto tra la Variante n.1 al P.I.R.U. (Febbraio 2008) e la Variante n.2 al P.I.R.U. (Febbraio 2014)			Scala 1:2000

- 6.3** Gli elaborati sono stati approvati con la deliberazione G.C. n. [] del [] e quindi hanno già acquisito qualifica di atti pubblici.
- 6.4** Il Soggetto Attuatore che li ha predisposti ed il Comune di Novi Ligure che li ha approvati, dichiarano di conoscerli in ogni dettaglio.
- 6.5** Ne viene omessa l'allegazione alla presente convenzione, della quale comunque costituiscono parte integrante e sostanziale, essendo i loro originali approvati con la deliberazione G.C. n. [] del [] e depositati presso il Settore Urbanistica del Comune, dispensandone dalla lettura.

- 6.6** Il Comune di Novi Ligure ne cura, come per legge, la conservazione, consentendone la visione e provvedendo al rilascio di copie a chi ne faccia richiesta.
- 6.7** Come descritto all'art. 4 punto 4.4, la perimetrazione della Variante n. 2 al P.I.R.U. ha subito una modifica, a causa dell'atto di permuta di aree, tra il Soggetto Attuatore ed il Comune di Novi Ligure, causa il quale ad oggi la superficie territoriale del P.I.R.U. risulta pari a mq. 243.106, ciò detto il perimetro del P.I.R.U. continua ad include fisicamente i Comparti ed i Lotti descritti al precedente Art. 2, per detti Comparti e Lotti rimarranno inalterati i disposti ed i contenuti pianificati nella Variante n. 1 al P.I.R.U., come riportato al punto 2.2 della presente Convenzione Urbanistica.

Art. 7 – Attuazione della Variante n. 2 al P.I.R.U.

- 7.1** La Variante n. 2 al P.I.R.U. attua il P.R.G. secondo quanto previsto:
- dall'art. 6, comma 2 bis e dall'art. 25 – comparto urbanistico Z 1-2 (area ex ILVA) – delle Norme di Attuazione del P.R.G.;
 - dalla tabella n. 21 dei quadri sinottici del P.R.G.
- 7.2** La Variante n. 2 al P.I.R.U. prevede le seguenti quantità e destinazioni d'uso in termini di Superficie Utile Lorda (Sul):

Destinazione d'uso	Superficie Utile Lorda (Sul)
Produttivo	mq. 2.500
Terziario	mq. 34.000
Residenziale libera	mq. 42.825
Residenziale convenzionata, agevolata, sovvenzionata	mq. 5.950
Impianto distribuzione carburanti	mq. 450
TOTALE	mq. 85.725

- 7.3** Nel dettaglio si rileva che la pianificazione e l'individuazione della superficie utile lorda (Sul) nei Comparti nonché nei Lotti, completamente urbanizzati ed attuati o liquidati, è la seguente:

Individuazione	Destinazione d'uso	Superficie Utile Lorda (Sul)
Comparto 1	Impianto di rifornimento energetico	mq. 450

Comparto 3/b	TERZIARIO Centro Commerciale Classico	mq.	15.000
Comparto 5/b-2	RESIDENZIALE Edilizia libera	mq.	15.500
Lotto 4a	RESIDENZIALE Edilizia convenzionata	mq.	2.975
Lotto 4b	RESIDENZIALE Edilizia agevolata	mq.	2.975
Comparto 5/a Lotto n. 3	RESIDENZIALE Edilizia libera	mq.	232,64
Comparto 5/a Lotto 4	RESIDENZIALE Edilizia libera	mq.	171,83
Comparto 5/a Lotto 7 Fasi A-B-C	RESIDENZIALE Edilizia libera	mq.	3.635,77
Comparto 5/a Lotto 9	RESIDENZIALE Edilizia libera	mq.	280,75
Comparto 5/b Lotto 1 Fase A	RESIDENZIALE Edilizia libera	mq.	2.256,88
Comparto 5/a Lotti 1-2	RESIDENZIALE Edilizia libera	mq.	1.706,34

- 7.4** Come si rileva nell'Elaborato n. 3, nel Comparto 2 è consentita sia la destinazione d'uso produttiva che terziaria.
- 7.5** Come si rileva nell'Elaborato n. 3, nel Comparto 6 è consentita sia la destinazione d'uso terziaria che la destinazione d'uso di residenza libera.
- 7.6** Come specificato all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante n. 2 al P.I.R.U. la destinazione d'uso terziaria include indifferentemente le destinazioni d'uso direzionale, commerciale, ricettiva, ricreativa e culturale.
- 7.7** La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche, indicate nell'Elaborato n. 5 "Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 2 al P.I.R.U.", hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda dei permessi di costruire. Come meglio specificato al successivo art. 18, in sede di progettazione definitiva potranno essere apportate modifiche ai suddetti elementi, in quanto essi costituiscono esclusivamente indirizzi progettuali di massima e non requisiti prescrittivi e vincolanti. Specificatamente il progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante

n. 2 al P.I.R.U. (Elaborato n. 5) riporta alcune aree evidenziate con colore giallo, per le quali non è ancora stato definito un indirizzo certo.

7.8 La quota di Sul consentita dal P.R.G. vigente non pianificata nella Variante n. 2 al P.I.R.U. e precisamente

Destinazione d'uso	Sul max consentite dal P.R.G.	Sul max previste dalla Variante n. 2 al P.I.R.U.	Sul residue
Produttivo	mq 4.000	mq 2.950	1.050 mq
Terziario	mq 40.368	mq 34.000	6.368 mq
TOTALE			7.418 mq

rimarrà a disposizione del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa per tutta l'efficacia della Variante n. 2 al P.I.R.U. e potrà esserne previsto l'utilizzo nell'ambito dell'Intervento Z 1-2 b tramite specifica ulteriore variante che localizzi le quantità residue.

Art. 8 – Opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta già realizzate

8.1 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ha realizzato, attraverso l'esecuzione diretta e/o con la compartecipazione delle Società fornitrici/concessionarie di pubblici servizi, le Opere Esterne, le Opere Perimetrali e parte delle Opere Interne e precisamente:

Opere Esterne:

- realizzazione di rotatoria alla confluenza tra via Bixio, via Mameli e via Pavese;
- realizzazione di rotatoria alla confluenza tra corso Marengo, corso Piave e via Pavese;
- adeguamento della rotatoria alla confluenza tra corso Piave, via Ovada, via Cavanna e via Demicheli;
- adeguamento e riqualificazione tratto di via Pavese fra le rotatorie anzidette;
- adeguamento e riqualificazione tratto di corso Piave fra le rotatorie anzidette;
- adeguamento e riqualificazione del primo tratto di via Ovada;

- adeguamento e riqualificazione del primo tratto di via Bixio. Nello specifico il Comune di Novi Ligure prende atto ed esprime parere favorevole alla mancata esecuzione del parcheggio in Via Nino Bixio (zona Spazio Verde);
- interventi di adeguamento delle infrastrutture sotterranee e dei servizi inerenti le porzioni viarie interessate.

Opere Perimetrali:

- adeguamento della rotatoria esistente alla confluenza tra viale dei Campionissimi, via Ovada e via Bellini;
- adeguamento della rotatoria esistente alla confluenza tra viale dei Campionissimi, via Bixio e via Acquistapace;
- adeguamento e riqualificazione del secondo tratto di via Bixio, comprensivo dell'area a standard a parcheggio denominata P/V-4 (non ancora ultimato);
- adeguamento e riqualificazione del secondo tratto di via Ovada;
- realizzazione di rotatoria intermedia lungo via Ovada;
- adeguamento e riqualificazione di via Trattato di Bruxelles;
- realizzazione di rotatoria intermedia lungo via Trattato di Bruxelles;
- realizzazione di rotatoria alla confluenza tra via Trattato di Bruxelles, via Pietro Isola e strada per Pozzolo Formigaro;
- interventi di raccordo fra le citate opere viarie e la viabilità esistente;
- interventi di adeguamento delle infrastrutture sotterranee e dei servizi inerenti le porzioni viarie interessate.

Opere Interne:

- realizzazione Via delle Vetrerie;
- realizzazione Via delle Filande;
- realizzazione di asse interno in prolungamento di via Bixio fino alla rotatoria interna all'intervento;
- realizzazione di rotatoria interna all'intervento;
- realizzazione Via della Ferriera;
- realizzazione Via dei Cottonifici;
- realizzazione delle seguenti aree a standard urbanistici:

- area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al P.I.R.U. con la sigla P/V "b";
- area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al P.I.R.U. con le sigla P/V-4 (realizzata solo in parte);
- area a verde individuata nell'Elaborato n.3 della Variante n. 2 al P.I.R.U. con la sigla V-1;
- area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al P.I.R.U. con le sigle P/V-1 e P/V-3;
- area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al P.I.R.U. con le sigle P/V-8 e P/V-9;
- area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al P.I.R.U. con la sigla P/V-6.

8.2 Per il quadro economico riassuntivo si rinvia all'Elaborato n. 1 Allegato D "Relazione Finanziaria" della Variante n. 2 al P.I.R.U..

Art. 9 – Opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da realizzare nell'ambito della Variante n. 2 al P.I.R.U.

9.1 La presente Variante n. 2 al P.I.R.U. prevede esclusivamente la realizzazione di opere di urbanizzazione interne, in quanto le opere esterne e le opere perimetrali risultano già completamente ultimate.

9.2 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si obbliga, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, affinché siano realizzate, attraverso l'esecuzione diretta e/o con la compartecipazione delle Società fornitrici/concessionarie di pubblici servizi, le opere di urbanizzazione individuate negli elaborati della Variante n. 2 al P.I.R.U. (di seguito le "Urbanizzazione") e precisamente:

Elaborato 4.A	Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi e verde urbano	Scala 1:1000
Elaborato 4.B	Opere di urbanizzazione: fognature acque bianche	Scala 1:1000
Elaborato 4.C	Opere di urbanizzazione: fognature acque nere	Scala 1:1000
Elaborato 4.D	Opere di urbanizzazione: rete telefonica	Scala 1:1000
Elaborato 4.E	Opere di urbanizzazione: rete energia	Scala 1:1000

	elettrica	
Elaborato 4.F	Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica	Scala 1:1000
Elaborato 4.G	Opere di urbanizzazione: rete gas metano	Scala 1:1000
Elaborato 4.H	Opere di urbanizzazione: rete acquedotto	Scala 1:1000

- 9.3** Gli elaborati hanno i contenuti di progetti di massima, come richiesto all'art. 39, comma 1, punto 4) della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.
- 9.4** Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si obbliga, affinché non siano alterate le caratteristiche di impostazione funzionale delle aree a standard ne sia diminuita la dotazione minima e la qualità delle aree medesime, connesse ai Comparti in proprietà di soggetti terzi, interni alla perimetrazione del P.I.R.U..
- 9.5** Gli elaborati 4.A, 4.B, 4.C e 4.F individuano le opere di urbanizzazione di competenza comunale.
- 9.6** Gli elaborati 4.D, 4.E, 4.G e 4.H individuano le opere di urbanizzazione non di competenza comunale, che saranno realizzate in accordo diretto e con eventuale partecipazione delle Società fornitrici/concessionarie di pubblici servizi.

Art. 10 – Modalità di esecuzione delle Urbanizzazioni

- 10.1** Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa dovrà predisporre la progettazione delle Urbanizzazione al livello di “definitivo” finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo all'esecuzione dei lavori, nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento.
- 10.2** Il Comune di Novi Ligure esercita, tramite i propri uffici, tutti i poteri di controllo e di vigilanza che competono alla stazione appaltante nell'appalto di opere pubbliche, potendo imporre le prescrizioni che si rendano necessarie per assicurare il rispetto dei progetti approvati e la migliore funzionalità delle opere. Il Comune di Novi Ligure, con apposito provvedimento da adottare entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data odierna, nominerà un proprio dirigente Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) di vigilanza sulla realizzazione delle opere di

urbanizzazione, comunicandolo al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa per iscritto entro i successivi 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi. Egli avrà il compito di coordinare le attività dei funzionari comunali che verranno incaricati della verifica di opere specifiche nonché di curare la predisposizione ed adozione degli atti di competenza comunale (es.: nomina del collaudatore, presa in consegna delle opere, riduzioni e svincolo delle fidejussioni, ecc.).

- 10.3** Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa dovrà comunicare l'inizio dei lavori, con la designazione del direttore e dell'impresa esecutrice, nonché la loro ultimazione effettiva e/o parziale in caso di eventuale necessità.
- 10.4** Entro il termine di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'avvenuta comunicazione di inizio lavori da parte del Soggetto Attuatore, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie strutture salvo che nell'ipotesi di carenza di organico accertata e certificata dal R.U.P., provvede alla nomina di un collaudatore che avrà il compito di svolgere ed organizzare tutte le attività di cui al successivo art. 13 della presente Convenzione Urbanistica.

Art. 11 – Termini per esecuzione delle Urbanizzazioni

- 11.1** I progetti definitivi delle Urbanizzazioni, dovranno essere presentati al Comune di Novi Ligure, per il rilascio dei permessi di costruire gratuiti, o per l'attivazione delle dovute procedure previste dalle leggi vigenti al momento, anteriormente o contestualmente alla richiesta del primo permesso di costruire attuativo delle previsioni della Variante n. 2 al P.I.R.U. a cui sono funzionalmente connesse.
- 11.2** Il permesso di costruire, o eventuale altro titolo abilitativo, relativo alle urbanizzazione indicherà i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e saranno ammesse proroghe con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
- 11.3** Le Urbanizzazioni dovranno essere realizzate secondo il seguente ordine:

- P/V-2: presentazione della richiesta di Permesso di Costruire entro e non oltre 30 giorni dalla firma della presente Convenzione Edilizia e richiesta di collaudo delle opere entro e non oltre il 20.11.2015, compatibilmente con il rilascio del Permesso di Costruire, che dovrà avvenire entro e non oltre il 30.08.2015;
- P/V-4: presentazione della richiesta di Permesso di Costruire entro e non oltre 180 giorni alla firma della presente Convenzione Edilizia e richiesta di collaudo delle opere entro e non oltre 180 giorni dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire;
- V-2: realizzazione entro e non oltre 6 anni dalla data di stipula della presente Convenzione;
- P/V-5 e P/V-7: prima o contestualmente al rilascio del certificato di agibilità, a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dell'ultimo fabbricato a destinazione d'uso residenziale da realizzarsi a carico del Soggetto Attuatore;
- P/V-10: detta area a standard verrà realizzata proporzionalmente all'edificazione del Comparto terziario 3/a, ossia la porzione di area a parcheggio necessaria ai sensi di Legge per poter attivare una qualsiasi porzione del Comparto 3/a dovrà essere ultimata prima o contestualmente al rilascio del certificato di agibilità, a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., del primo fabbricato a destinazione d'uso terziaria connesso;
- P/V-11: prima o contestualmente, comunque non oltre, la scadenza temporale della presente Convenzione Edilizia allegata alla Variante n. 2 al P.I.R.U..

Art. 12 – Garanzie

12.1 A garanzia degli obblighi assunti ai sensi dell'art. 9 della presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa presterà polizze fidejussorie di primaria compagnia assicurativa che abbia avuto il gradimento del Comune.

- 12.2** Le polizze fidejussorie dovranno contenere una garanzia di importo pari all'ammontare del computo metrico estimativo analitico del costo di costruzione delle Urbanizzazioni, allegato al progetto definitivo di cui all'art. 10 punto 1, aumentato del 50% ai sensi della D.C.C. n. 10 del 31.03.2014 e dovranno essere consegnate al Comune di Novi Ligure dal Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa prima o contestualmente al rilascio dei relativi permessi di costruire gratuiti o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.
- 12.3** Le polizze dovranno essere distinte per ciascun gruppo di Urbanizzazioni.
- 12.4** Le polizze fidejussorie potranno essere estinte solo previo favorevole collaudo tecnico o certificazione di regolare esecuzione delle Urbanizzazioni e di ogni altro adempimento da essa direttamente garantito.
- 12.5** L'importo delle garanzie contenuto nelle polizze fidejussorie potrà essere gradualmente ridotto in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa in base agli stati di avanzamento lavori asseverati dal direttore dei lavori e vistati dal R.U.P..

Art. 13 – Collaudo delle Urbanizzazioni

- 13.1** Ultimate le Urbanizzazioni ed ogni altro adempimento costruttivo ad esse correlato, il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa presenterà al Comune di Novi Ligure una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori.
- 13.2** Entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione di ultimazione delle Urbanizzazioni il collaudatore, nominato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 10 punto 4 della presente Convenzione Urbanistica, provvede alle operazioni di collaudo o alla certificazione di regolare esecuzione delle Urbanizzazioni ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i.
- 13.3** Qualora il Comune di Novi Ligure non provveda al collaudo finale o alla certificazione di regolare esecuzione delle Urbanizzazioni entro i termini sopra stabiliti questo si intende reso in senso favorevole.

- 13.4** Per espresse ragioni, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, può essere disposto il collaudo parziale o la certificazione di regolare esecuzione di un complesso unitario di Urbanizzazioni o di un sub-comparto autonomamente funzionale.
- 13.5** In tal caso si procede con le stesse modalità di cui ai precedenti commi 2 e 3.
- 13.6** Il termine di cui al comma 2 rimarrà sospeso per il periodo occorrente all'esecuzione dei lavori necessari per eliminare eventuali vizi e/o difetti rilevati dal collaudatore incaricato.
- 13.7** Anche in caso di collaudo o certificazione di regolare esecuzione favorevole il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa non rimane esonerato dalle garanzie stabilite dal codice civile per i vizi che le operazioni di collaudo non abbiano evidenziato.

Art. 14 – Consegna e cessione di viabilità ed Urbanizzazioni

- 14.1** A seguito di collaudo o certificazione di regolare esecuzione con esito favorevole, effettuato ai sensi dell'art. 13 della presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si obbliga a cedere gratuitamente ed a passare in consegna al Comune di Novi Ligure una superficie complessiva di mq. 41.518 circa, riportata distintamente nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al P.I.R.U. e così suddivisa:
- aree per la viabilità pubblica prevista nell'ambito della presente Variante n. 2 al P.I.R.U., comprensiva di tutti gli impianti tecnici e dei servizi ivi realizzati, per una superficie complessiva di circa mq. 1.630 circa, quali risulteranno dai frazionamenti catastali;
 - aree a standard destinate a parcheggio pubblico per una superficie complessiva di mq. 23.820 circa, contrassegnate dalla sigla "P/V" n. 2-4-5-7-10 e 11, quali risulteranno dai frazionamenti catastali;
 - area a standard destinata a verde per una superficie complessiva di mq. 16.068 circa, contrassegnata dalla sigla "V-2", quale risulterà dai frazionamenti catastali.

- 14.2** L'atto di cessione gratuita, da parte del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa a favore del Comune di Novi Ligure, della viabilità pubblica denominata Via dei Gelsi, dovrà avvenire prima o contestualmente al rilascio del certificato di agibilità, a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dell'ultimo fabbricato a destinazione d'uso residenziale da realizzarsi a carico del Soggetto Attuatore.
- 14.3** A garanzia della stipula degli atti di cessione delle aree adibite a standard di cui sopra, il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa consegnerà al Comune di Novi Ligure polizze fidejussorie di primaria compagnia assicurativa che abbia avuto il gradimento del Comune.
- 14.4** Le polizze fidejussorie dovranno contenere una garanzia di importo stabilito convenzionalmente pari a [____][____] €/mq. per le aree a standard da cedere.
- 14.5** Le polizze fidejussorie si estingueranno alla sottoscrizione degli atti di cessione delle aree a standard, da parte del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa a favore del Comune di Novi Ligure.
- 14.6** L'escussione delle polizze fidejussorie da parte del Comune di Novi Ligure, quale penale per il rifiuto a stipulare gli atti di cessione delle aree adibite a standard, non limita la facoltà del Comune stesso di rivalersi nei confronti del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa per l'osservanza delle disposizioni di cui al presente articolo.
- 14.7** L'atto di cessione gratuita delle aree dovrà avvenire da parte del Comune di Novi Ligure e del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa a sua cura e spese entro e non oltre 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dall'atto di collaudo; la presa in consegna delle Urbanizzazione dovrà avvenire da parte del Comune ad avvenuto collaudo favorevole.
- 14.8** Nel caso di ritardi a stipulare gli atti di cessione delle aree adibite a standard imputabili al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, il Comune di Novi Ligure diffiderà lo stesso con raccomandata A.R. all'osservanza di quanto stabilito al precedente punto 3 entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi, trascorsi i quali provvederà

all'escussione della fidejussione, per la quale il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa autorizza fin da oggi il Comune di Novi Ligure.

- 14.9** Il Comune di Novi Ligure ed il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si danno reciprocamente atto che, all'interno di parte delle aree a standard da cedere, è esistente una discarica regolarmente autorizzata, realizzata e collaudata (parte di area a standard V-2), come precisato al precedente art. 4, punto 3.

Art. 15 – Gestione e manutenzione di viabilità, opere di urbanizzazione ed aree a standard

- 15.1** Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa manterrà a proprio carico la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione delle Urbanizzazione e degli impianti specificati nel precedente art. 9 fino al loro trasferimento al Comune di Novi Ligure.
- 15.2** A seguito della cessione al Comune di Novi Ligure, delle opere riportate al precedente art. 14.1, la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione delle stesse passerà in carico esclusivo al Comune di Novi Ligure; i relativi pubblici sottoservizi passeranno in carico alle Società fornitrici/concessionarie di tali servizi.

Art. 16 – Oneri finanziari

- 16.1** Per quanto previsto nel P.I.R.U. originario, nella successiva Variante n. 1 al P.I.R.U. ed in base agli artt. 2, punto 1 e 3 lett. d) della L.R. 09.04.1996 n. 18 il piano finanziario per l'attuazione della Variante n. 2 al P.I.R.U. prevede la totale assunzione degli oneri da parte del Soggetto Attuatore, salvo il concorso di cui al seguente punto 2.
- 16.2** Il concorso del Comune di Novi Ligure nel finanziamento del P.I.R.U. e della presente Variante n. 2 al P.I.R.U. è riferibile al contributo commisurato al costo di costruzione che è stato devoluto quale finanziamento delle Opere Perimetrali. La devoluzione di cui sopra è stata normata nella Convenzione Originaria del P.I.R.U., mediante rinuncia ad incassare detto contributo a favore del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi

causa, il quale ha destinato tali somme per l'esecuzione delle Opere Perimetrali.

16.3 Come risulta dal certificato di collaudo delle Opere Perimetrali, redatto in data 20.10.2006, il quadro economico finale delle stesse risulta il seguente:

- l'importo complessivo del progetto esecutivo delle Opere Perimetrali, approvato con delibera Giunta Municipale n. 27 del 03.03.2005, era pari a € 3.750.000,00, di cui € 2.948.597.25 a base d'asta così ripartito:

A.1) opere di viabilità € 2.320.968,29

A.2) reti sottoservizi infrastrutturali in appalto € 717.781,20

TOTALE A) – SOMME A BASE D'ASTA PER LAVORI A CORPO

€ 3.038.749,39

di cui per costi di attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribassi d'asta € 90.142,48

TOTALE B) – SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

€ 711.250,61

SOMMANO COSTI COMPLESSIVI OPERE PERIMETRALI

€ 3.750.000,00

A seguito del ribasso percentuale unico del 6,56 % effettuato dall'impresa aggiudicataria, il quadro economico è stato così rideterminato:

TOTALE A) – SOMME A BASE D'ASTA PER LAVORI A CORPO

€ 3.038.749,39

di cui per costi di attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribassi d'asta € 90.142,48

TOTALE AL NETTO DEL RIBASSO

€ 2.845.311,75

Quota parte del ribasso d'asta a disposizione dell'Amministrazione Comunale

€ 128.029,98

TOTALE B) – SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

€ 711.250,61

SOMMANO COSTI COMPLESSIVI OPERE PERIMETRALI

€ 3.556.562,36

L'importo netto autorizzato per i lavori pari a € 2.845.311,75 ha coinciso con l'importo netto dei lavori eseguiti, risultante dallo stato finale, con una minor spesa pari a € 0,00.

In ossequio ai disposti dell'art. 11, comma 2, della Convenzione Originaria, il ribasso d'asta è stato impiegato dal Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, previo accordo con il Comune di Novi Ligure, nella realizzazione di ulteriori opere di arredo urbano nell'ambito del P.I.R.U. e precisamente:

• sistemazione accesso Circolo Ilva	€	9.731,69
• fognatura in cls via Ovada da sez.21 a sez.24	€	17.697,55
• sistemazione area San Rocco	€	16.383,09
• nuova sistemazione marciapiede via Ovada	€	22.253,95
• arredo urbano – opere interne	€	33.679,14
• arredo urbano – opere perimetrali	€	43.461,55
• interventi di ripristino viabilità aggiuntive	€	4.864,34
TOTALE GENERALE	€	148.071,31

Dai dati sopra riportati si rileva che lo scostamento economico effettivo tra il ribasso d'asta e la somma spesa per le opere realizzate a utilizzo dello stesso è quantificabile in € 20.041,33 a favore del Comune di Novi Ligure.

- 16.4** L'importo netto dei lavori eseguiti pari a € 2.845.311,75, addizionato alle somme a disposizione della stazione appaltante pari a € 711.259,61, ovvero € 3.556.571,36 (di seguito il **“Costo delle Opere Perimetrali”**), il cui 66,19% ovvero € 2.354.094,58 (di seguito il **“Concorso del Comune”**) risulta superiore alla stima del contributo commisurato al costo di costruzione della Variante n. 1 al P.I.R.U., che era di € 2.312.621,12, mentre non risulta superiore alla stima del contributo commisurato al costo di costruzione della presente Variante n. 2 al P.I.R.U., che è pari ad € 2.489.034,15, come si rileva dalla “Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione” (Allegato 1.D all'Elaborato n. 1).
- 16.5** L'importo di € 279.629,02, ossia quota parte della somma deducibile dal versamento del contributo afferente il costo di costruzione (il Concorso del

Comune), è stato assegnato al Comparto per residenza libera 5/b-2, il quale non risulta di proprietà del Soggetto Attuatore.

- 16.6** Il Soggetto Attuatore potrà dedurre dal versamento afferente il costo di costruzione una cifra pari alla differenza tra il Concorso del Comune (€ 2.354.094,58) e l'importo individuato al punto 16.5 (€ 279.629,02) sommata agli importi del costo di costruzione già dedotti per i permessi di costruire richiesti:

Concorso del Comune	€ 2.354.094,58-
Importo assegnato al Comparto 5/b-2	€ 279.629,02-
Importo costo di costruzione riferito ad interventi già attuati dal proponente	€ 861.737,05=
mancano conti mono e bifamiliare	-----
TOTALE residuo	€ 1.212.728,51

- 16.7** Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si impegna a corrispondere al Comune di Novi Ligure l'eventuale conguaglio (di seguito l'“**Eventuale Conguaglio**”) derivante dalla differenza, se positiva nei confronti del Comune stesso, tra il totale degli effettivi importi del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati in sede di rilascio di ogni singolo permesso di costruire attuativo della Variante n. 2 al P.I.R.U. e l'importo del Concorso del Comune di competenza del Soggetto Attuatore (€ 1.212.728,51).
- 16.8** Qualora in sede di rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire non sia contestualmente indicato il relativo importo del contributo commisurato al costo di costruzione, si riterrà accettato quello calcolato dalla Parte Proponente.
- 16.9** L'Eventuale Conguaglio sarà versato dal Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, su semplice richiesta del Comune di Novi Ligure, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione. Eventuali ritardi saranno sanzionati ai sensi del successivo art. 20.

16.10 A scopo unicamente comparativo è stata effettuata una stima previsionale di massima dell'importo del contributo per il rilascio dei permessi di costruire ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. con il metodo sintetico, applicando:

- a) quanto agli oneri urbanizzativi, le aliquote comunali stabilite con deliberazione C.C. n. 10 del 31.03.2014 alle massime capacità edificatorie delle diverse destinazioni d'uso previste nella Variante n. 2 al P.I.R.U. e così sintetizzate:

OO.UU. 1°	€ 3.113.913,43
OO.UU. 2°	€ 1.358.526,89

Totale OO.UU.	€ 4.472.440,32

- b) quanto alla voce costo di costruzione, le aliquote stabilite in base alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1978 ed all'ultimo aggiornamento dell'aliquota.

€ 2.489.034,15

per totale complessivo (a + b) € 6.961.474,47

Il tutto come meglio descritto nella "Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione" (Allegato D all'Elaborato n. 1).

16.11 L'importo totale dei costi relativi all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione (inclusi i costi di progettazione), ovvero dato dalla somma delle Opere Esterne, delle Opere Perimetrali e dalle Opere Interne eseguite e da realizzare è stimata preliminarmente in circa in € 16.612.442,91, come risulta dalla sintesi riepilogativa di seguito riportata e descritto in modo completo nella suddetta "Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione" (Allegato D all'Elaborato n. 1):

- Costo Opere Esterne eseguite: € 1.875.000,00 circa
- Costo Opere Perimetrali eseguite: € 3.556.562,36 circa
- Costo Opere Interne eseguite: € 2.397.820,37 circa
- Costo Standard realizzati: € 1.515.570,67 circa

- Costo viabilità da realizzare: € 114.100,00 circa
- Costo Standard da realizzare: € 1.667.400,00 circa
- Costo per la bonifica eseguita V-1 / V-2: € 4.843.269,51 circa
- Costo per le opere da eseguire (V-2): € 642.720,00 circa

TOTALE € 16.612.442,91 > € 4.472.440,32

16.12 Alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sui permessi di costruire si sostituiscono gli oneri convenzionali riportati ai precedenti commi 6 e 7.

Art. 17 – Impegni convenzionali particolari

17.1 Sono altresì previsti i seguenti obblighi convenzionali particolari:

17.1.1 il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si impegna a prevedere all'interno del Parco Urbano un percorso di immagini e/o simbologie rappresentanti la memoria storica dell'area "ex Ilva";

17.1.2 il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si impegna, nell'attuazione e nella gestione della Variante n. 2 al P.I.R.U., a rivolgere le ricerche di assunzioni o di proposizione di attività autonome, prioritariamente nel territorio del Comune di Novi Ligure.

In particolare le offerte di spazi per attività terziarie e produttive, nonché quelle di unità residenziali verranno pubblicizzate in anticipo nel territorio comunale novese e le richieste provenienti da questo avranno, a parità di condizioni, preferenza.

Nel rispetto delle norme, le persone fisiche e giuridiche residenti nel territorio del Comune di Novi Ligure avranno inoltre preferenza per l'affidamento di opere e per le assunzioni che si renderanno necessarie per attuare la presente Variante n. 2 al P.I.R.U. e per gestire le successive attività.

Sono escluse da questo impegno le attività ed i profili professionali specializzati nonché quelli che non abbiano diretto riscontro nel territorio comunale di Novi Ligure.

Art. 18 – Varianti alla Variante n. 2 al P.I.R.U.

18.1 Vengono di seguito elencati gli interventi attuativi e le modifiche che potranno apportarsi alla Variante n. 2 al P.I.R.U., classificandole a seconda dell'iter burocratico che le stesse dovranno seguire:

- a) oggetto di Permesso di Costruire / D.I.A. / S.C.I.A. e/o altro titolo abilitativo, gli interventi attuativi interni ai Comparti ed ai Lotti fondiari, nonché alle Aree a Standard, così come definite all'interno della presente Variante n. 2 al P.I.R.U.;
- b) oggetto di valutazione da parte della Giunta Comunale:
 - le modificazioni alla localizzazione, alle sagome ed al dimensionamento delle aree a standard ancora da realizzare, purché:
 - non alterino le caratteristiche di impostazione funzionale delle aree a standard stesse, previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione della Variante n. 2 al P.I.R.U.;
 - non incidano sulla tipologia di destinazione d'uso e sul dimensionamento totale, previsto dalla presente Convenzione Urbanistica;
 - non diminuiscano la dotazione minima e la qualità delle aree previste per gli standard;

18.2 Le modifiche non rientranti tra le ipotesi di cui ai precedenti commi devono essere preventivamente autorizzate con una variante alla Variante n. 2 al P.I.R.U., la quale dovrà tener conto di quanto già realizzato. Detta variante seguirà l'iter procedurale di un nuovo P.I.R.U..

Art. 19 – Efficacia della Variante n. 2 al P.I.R.U.

19.1 La Variante n. 2 al P.I.R.U. avrà efficacia di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione edilizia, prorogabile da parte

dell'Amministrazione Comunale su istanza motivata del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.

- 19.2** Entro il periodo di efficacia della Variante n. 2 al P.I.R.U. dovranno essere chiesti i permessi di costruire attuativi della Variante stessa, i quali potranno essere utilizzati, anche oltre il decennio, nel periodo di loro efficacia.
- 19.3** Superato il decennio, ove si determinino eventuali Lotti residui con Sul ancora da attuare, dotati completamente delle opere di urbanizzazione primaria collaudate, potranno essere utilizzati secondo i contenuti della Variante n. 2 al P.I.R.U., mediante intervento diretto, avendo lo strumento urbanistico esecutivo già conseguito il suo scopo, in analogia a quanto stabilito dall'art. 17 della legge 1150/42 e s.m.i.

Art. 20 – Sanzioni convenzionali

- 20.1** Nei casi di gravi inadempimenti agli obblighi assunti con la presente Convenzione Urbanistica ed in particolare:

- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti definitivi approvati e/o da loro varianti approvate;
- rifiuto a stipulare gli atti di cessione delle aree dedicate alla viabilità ed agli standard;
- mancato inserimento da parte della Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, negli atti di alienazione, del trasferimento degli obblighi convenzionali;
- mancata corresponsione dell'Eventuale Conguaglio;

il Comune di Novi Ligure potrà chiedere la risoluzione della Convenzione Urbanistica in danno del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.

La risoluzione potrà essere chiesta dopo che il Comune abbia constatato l'infrazione e constatato la mancata ottemperanza al termine assegnato per porre rimedio.

- 20.2** Le sanzioni convenzionali si cumulano con quelle di legge.

Art. 21 – Autorizzazione preventiva regionale per insediamenti commerciali

- 21.1** La presente Convenzione Urbanistica sarà integrata, se necessario, con gli atti unilaterali d'obbligo (da registrarsi e trasciversi) che contengano i vincoli di cui al comma 9 dell'art. 26 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. o eventuali vincoli che dovessero discendere dalla programmazione regionale attuativa dell'art. 6, commi 1 e 2, del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i..
- 21.2** Si dà atto che le nuove autorizzazioni commerciali saranno ottenute nel rispetto della normativa commerciale vigente al momento

Art. 22 – Edilizia convenzionata e agevolata

- 22.1** Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, in ottemperanza ai disposti dell'art. 17 della Convenzione Originaria, ha ceduto alla società "UNIC.A.P.I. SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A PROPRIETA' INDIVISA", soggetto avente titolo individuato dal Comune di Novi Ligure, il 50% dell'area individuata nel P.I.R.U. per l'edilizia residenziale agevolata-convenzionata (Lotto 4/b), corrispondente per detta quota ad una superficie fondiaria di mq. 2.594 circa, a cui è connessa una capacità edificatoria pari a mq. 2.975 circa di Superficie Utile Lorda (Sul), ad un prezzo agevolato pari a € 55,00 (cinquantacinque/00) a mc. di Volume, per la realizzazione di un edificio residenziale di edilizia agevolata all'interno dell'intervento Z 1-2 b.
- 22.2** Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza ai disposti dell'art. 17 della Convenzione Originaria, ha provveduto a realizzare direttamente, un edificio residenziale di edilizia convenzionata all'interno dell'intervento Z 1-2 b sul 50% dell'area individuata nel P.I.R.U. per l'edilizia residenziale agevolata-convenzionata (Lotto 4/a), corrispondente per detta quota ad una superficie fondiaria di mq. 2.594, a cui è connessa una capacità edificatoria pari a mq. 2.975 di Superficie Utile Lorda (Sul).
- 22.3** Il Comparto Edificatorio n. 5/C potrà essere destinato anche alla Residenza Convenzionata.

Art. 23 – Spese convenzionali

- 23.1** Le spese per la stipula della presente Convenzione Urbanistica sono a carico del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.
- 23.2** Le spese per frazionamenti, registrazione, trascrizione e stipula degli atti di cessioni/assoggetamenti, integrazioni e/o modifiche alla presente Convenzione Urbanistica, faranno capo al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.
- 23.3** Saranno rimborsate, previa accettazione preventiva da parte del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, al Comune di Novi Ligure, su semplice richiesta scritta e documentata dal Comune stesso, le seguenti spese:
- eventuali costi relativi all'attività di vigilanza sulla realizzazione dei lavori esercitata dal Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) di cui all'art. 10, comma 2 e dai funzionari comunali incaricati;
 - eventuali costi delle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 13.

Art. 24 – Clausola compromissoria

- 24.1** Ogni eventuale controversia comunque relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente Convenzione Urbanistica, una volta esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, che le parti si impegnano a ricercare in via prioritaria, sarà decisa mediante ricorso ad arbitrato rituale, con devoluzione ad un Collegio Arbitrale.
- 24.2** Il primo Arbitro verrà nominato dalla Parte che instaura il giudizio arbitrale mediante atto notificato con invito all'altra parte di procedere alla nomina del proprio Arbitro. La Parte cui l'invito è rivolto dovrà notificare nei 20 (venti) giorni successivi le generalità dell'Arbitro da essa nominato. Il terzo Arbitro, che assumerà la carica di Presidente del Collegio Arbitrale, verrà designato di comune accordo dai primi due Arbitri già

nominati dalle Parti entro 20 (venti) giorni dalla nomina del secondo Arbitro o, mancando detto accordo, dal Presidente del Tribunale di Alessandria. Detto Presidente designerà anche il secondo Arbitro qualora la Parte che avrebbe dovuto farsi carico di detta designazione non vi abbia provveduto nel termine sopra indicato; e la persona chiamata a sostituire qualsiasi Arbitro che sia venuto a mancare o non abbia accettato l'incarico, ma solamente nell'evento in cui detta sostituzione non sia stata effettuata dalla Parte cui spetta provvedervi o, nel caso del Presidente, degli altri due Arbitri entro 20 (venti) giorni dalla data in cui detto Arbitro sia venuto a mancare.

- 24.3** La decisione degli Arbitri verrà presa in conformità agli applicabili principi di legge ed avrà la forza e l'effetto di una decisione giudiziale tra le Parti in conformità alle disposizioni applicabili del codice di procedura civile. Il procedimento arbitrale avrà sede in Alessandria.
- 24.4** Le spese del procedimento arbitrale saranno a carico delle Parti in conformità con le applicabili risoluzioni del Collegio Arbitrale.

Art. 25 – Trasferimento degli obblighi

- 25.1** Nel caso in cui il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ceda la proprietà di aree o parte di aree da attuare in esecuzione della presente Variante n. 2 al P.I.R.U., nei relativi atti di trasferimento dovranno essere esplicitati quali diritti, impegni ed obblighi specifici, anche in ordine alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e così di costruzione che scaturiscono dalla presente convenzione, oltre a quelli generali per legge, ricadranno sugli acquirenti o rimarranno in capo al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.
- 25.2** Nel caso in cui il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ceda la proprietà di aree non ancora attuate oppure attuate solo in parte, è onere comunicare al Comune di Novi Ligure gli atti di cessione entro 60 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla stipula degli stessi.
- 25.3** Adempiuto tale obbligo di comunicazione si deve intendere preclusa ogni eventuale richiesta in ordine al pagamento di oneri e/o costi di costruzione

a soggetto diverso da quello che dall'atto di trasferimento risulta essere
assuntore di tali obblighi escludendo con ciò l'eventuale chiamata in causa
per responsabilità solidale del soggetto attuatore.

Art. 26 – Rinvio a norme di legge

26.1 Per quanto non contenuto nella presente Convenzione Urbanistica si fa
riferimento alle leggi statali, regionali ed ai regolamenti comunali in
vigore ed in particolare alla Legge 17.08.1942 n. 1150, alla L.R.
05.12.1977 n. 56 e s.m.i., alla L.R. 09.04.1996 n. 18 ed al D.P.R.
06.06.2001 n. 380 e s.m.i.

Art. 27 – Registrazioni e trascrizioni

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

EVENTUALI CHIARIMENTI A VERBALE