



VARIANTE N. 2 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA I2 POLO INDUSTRIALE DI SUD-EST

La proprietà:



IMPRESA TRE COLLI S.p.A.

Via Sandro Pertini 17 - 43036 FIDENZA (PR)
tel.: 0524/524300 - fax: 0524/524767
e-mail: info@impresatrecoll.com

Il promotore:



IMPRESA TRE COLLI S.p.A.

Via Sandro Pertini 17 - 43036 FIDENZA (PR)
tel.: 0524/524300 - fax: 0524/524767
e-mail: info@impresatrecoll.com

Progettista:



R & P ENGINEERING S.r.l.
Via Novi 39 - 15069 - Serravalle Scrivia (AL) ITALIA
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



ARCH. PAOLO MORGAVI

Via Umberto I 38 - 15053 Castelnuovo Scrivia (AL)
tel.: 0143 637098 - fax: 0143 63 7101
e-mail: paolo.morgavi@rpe-srl.com

Arch. Paolo Morgavi

Tecnico incaricato

Ubicazione Intervento:

VIA DELL'AGRICOLTURA - 15067 NOVI LIGURE (AL)

Oggetto Elaborato:

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

| | | | | | | | |
|------------------|---|-------|--------------|---------|-----|-------|---|
| Scala Elaborato: | - | Data: | Gennaio 2024 | Lingua: | ITA | Note: | - |
|------------------|---|-------|--------------|---------|-----|-------|---|

Codice Elaborato (Nome file .pdf):

1167_MPTC_AREA_VPEC_U 009 00 02 CON_URB
Comessa Codice Progetto Intervento Fase Settore N° Elaborato All./Parte Rev. Descrizione

ELENCO REVISIONI

| N° | Data | Oggetto | Progettato | Redatto | Verificato | Riservato Direttore Tecnico | Approvato |
|----|--------------|-------------------|------------|---------|------------|-----------------------------|-----------|
| 0 | Gennaio 2024 | Prima Emissione | AM | AM | PM | P. Morgavi | |
| 1 | Maggio 2024 | Seconda Emissione | AM | AM | PM | P. Morgavi | |
| 2 | Agosto 2024 | Terza Emissione | AM | AM | PM | P. Morgavi | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI NOVI LIGURE E L'"IMPRESA TRE COLLI SOCIETA' PER AZIONI" AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 DELLA L.R. 05.12.1977 N° 56 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno [_____] in [_____] , in [_____] sito in [_____] civico numero [_____].

Innanzi a me Dottor [_____] , Notaio in [_____] , iscritto nel Ruolo presso il Collegio Notarile [_____] ,

sono presenti:

1) [_____] , nato a [_____] il [_____] , domiciliato per la carica a [_____] Codice Fiscale [_____] ;

il quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del:

- COMUNE DI NOVI LIGURE, con sede in Novi Ligure (AL), Via Paolo Giacometti n. 22, titolare del Codice Fiscale - Partita IVA 00160310066, nella sua qualità di [_____] e pertanto autorizzato in forza dell'articolo 107 Capo III del DLgs 18 agosto 2000 Numero 267 recante "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali, a quanto infra in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale [_____] divenuta esecutiva in data [_____] che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "[_____] ", omessane la lettura per espressa rinuncia fattane dai Signori Comparenti;

per una parte

2) [_____], nato a [_____] il [_____] , domiciliato per la carica a
[_____] , Codice Fiscale [_____];
il quale dichiara di intervenire al presente atto e di agire non in proprio, ma quale
[_____] della Società:
- "IMPRESA TRE COLLI S.P.A." con sede in Fidenza (PR), Via Cornini Malpeli n. 2,
con capitale sociale [_____] ([_____]), interamente versato, iscritta presso la
Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di [_____] al Nu-
mero [_____] del REA, titolare del Codice Fiscale - Numero Registro Imprese
[_____] (di seguito la "Società Proponente") a quanto infra autorizzato in forza di
[_____] che per estratto autentico dalle pagine [_____] del Libro Verbali del
Consiglio di Amministrazione, eseguito da me Notaio in data odierna, Numero
[_____] del Repertorio Notarile, si allega al presente atto sotto la lettera
"[_____] ", omessane la lettura per espressa rinuncia fattane dai Signori
Comparenti;

per l'altra parte

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 PRGC vigente approvato con DGR n° 48 - 1721
del 19/11/1990 successivamente integrato e modificato da diverse Varianti.

L'area oggetto della presente Convenzione, individuata tramite la sigla "I2" è ricompresa tra le aree extraurbane del polo industriale di Sud-Est di nuovo impianto da attuare tramite strumento urbanistico esecutivo.

B. L'attuazione dell'area è avvenuta con il seguente iter urbanistico ed amministrativo:

- i. approvazione del "Programma di intervento, relativo all'area I2 con DGC n° 31 del 19/06/1997. Il programma prevedeva l'attuazione dell'area in tre lotti funzionali da attivare tramite PEC di iniziativa privata: i primi due di proprietà della "SEN Società Edilizia Novese s.r.l." ed il terzo di proprietà "La Rebuffa di Canepari Giancarlo &C. s.a.s.;"
- ii. approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo al 1° lotto presentato dalla SEN s.r.l. con D.C.C. n.° 56 del 13/10/1997;
- iii. stipula della Convenzione Edilizia a rogito Notaio Marco Lanzavecchia di Novi Ligure in data 19 dicembre 1997 Numero 1617 del Repertorio Notarile registrata e trascritta a Novi Ligure il 19/01/1998 Registro generale n. 247 e Registro Particolare n.° 206 relativa al PEC 1° lotto;
- iv. approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo al 2° lotto presentato dalla SEN s.r.l. con D.C.C. n° 52 del 08/10/2001;
- v. stipula della Convenzione Edilizia in data a rogito Notaio Marco Lanzavecchia di Novi Ligure in data 7 dicembre 2001 Numero 9378 del Repertorio Notarile, registrata e trascritta a Novi Ligure il 28/12/2001 Registro generale n.° 5777 e Registro particolare n.° 4356 relativa al PEC 2° lotto;
- vi. approvazione della Variante al PEC area I2 - 2° lotto relativa al "Comparto Nord" presentata dalla SEN s.r.l. con D.C.C. n° 10 del 20/03/2003;

- vii. deliberazione della proroga della validità della convenzione edilizia di cui al precedente punto 5 con D.G.C. n° 29 del 16/03/2006;
- viii. revoca della D.C.C. n° 10 del 20/03/2003 avente per oggetto "Approvazione di Variante al PEC Area I2 - 2°lotto relativa al Comparto Nord" con D.C.C. n.° 23 del 15/05/2006;
- ix. approvazione della Variante al Piano Esecutivo Convenzionato "Area I2 Polo Industriale di Sud-Est", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 24/10/2007;
- x. stipula della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Franco Borghero con studio in Novi Ligure in data 14/11/2007 Repertorio n. 52682 Raccolta n.17378 con validità fino al 14/11/2017.

B1. Il PEC di cui al precedente punto B.ii è stato attuato dalla SEN Srl tramite realizzazione delle opere di urbanizzazione collaudate in data 28/10/1999 e prese in consegna dal Comune di Novi Ligure.

B2. Il PEC di cui al precedente punto B.iv non è stato attuato. A seguito della stipula della convenzione urbanistica di cui al precedente punto B.v, sono state cedute al Comune di Novi Ligure aree per standard urbanistici, individuate nel PEC con le sigle "V1-V2", di mq 51.173.

La validità di detta convenzione urbanistica, come risulta al punto B.vii, era stata prorogata e fissata al 06/12/2013.

B3. Il PEC 3° lotto, di proprietà "La Rebuffa di Canepari Giancarlo & C. s.a.s.", non è stato presentato.

B4. Il termine di validità della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Franco Borghero con studio in Novi Ligure stipulata in data 14/11/2007 Repertorio n. 52682 Raccolta n.17378, originariamente stabilito al 14/11/2017, risulta prorogato dalla normativa susseguitasi nel tempo come di seguito:

- al 14/11/2020 ai sensi dell'art 30 comma 3bis del D.L. 69/2013 convertito in Legge n. 98/2013;
- al 14/11/2023 ai sensi dell'art 10 comma 4bis del D.L. 76/2020 convertito in Legge n. 120/2020;
- al 14/11/2024 ai sensi dell'art 10 septies del D.L. 21/2022 convertito in Legge n. 51/2022;
- al 14/11/2025 ai sensi dell'art 10 septies della legge Legge n. 51/2022 come modificato dall'art. 10 comma 11 decies a) del D.L. 198/2022 convertito in Legge n. 14/2023;
- al 14/05/2026 ai sensi dell'art 10 septies della Legge n. 51/2022 attualmente vigente, come modificato dall'art 4-quater comma1 a) del D.L. 181/2023 convertito in Legge n. 11/2024.

C. La Società proponente è proprietaria esclusiva di parte degli immobili siti in Novi Ligure, Area industriale I2 del Polo Industriale di sud-est, evidenziati in colore giallo nell'elaborato n° 6 "Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi proprietà", parte integrante della documentazione della Variante n. 2 al PEC.

Si riporta l'elenco dei mappali/parte di mappali interni al perimetro della Variante n. 2 al P.E.C.:

| SUPERFICIE CATASTALE INTERNA AL PERIMETRO DELLA VARIANTE N. 2 AL PEC | | | | | |
|---|----------------|-----------------|---------------|-------------------|--|
| CATASTO TERRENI | | | | | |
| FOGLIO | MAPPALE | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE | DITTA CATASTALE |
| 48 | 597 | ENTE URBANO | | 5.363 | RELAIS LEASCO S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) 05095970264 Proprietà 1/1 |
| | 598 | ENTE URBANO | | 3.061 | |
| | 600 | ENTE URBANO | | 2.571 | COMUNE DI NOVI LIGURE con sede in NOVI LIGURE (AL) 00160310066 Proprietà 1/1 |
| | 619 | ENTE URBANO | | 3.135 | PRO.VALLE S.R.L. con sede in NOVI LIGURE (AL) 02237340068 Proprietà 1/1 |
| | 620 | ENTE URBANO | | 3.080 | SARDALEASING S.P.A. con sede in SASSARI (SS) 00319850905 Proprietà 1/1 |
| | 661 (parte) | SEMINATIVO | 2 | 8.403 | IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342 |
| | 662 | ENTE URBANO | | 29.520 | |
| 49 | 321 | ENTE URBANO | | 5.140 | INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) 00799960158 Proprietà 1/1 |
| | 325 (parte) | SEMIN ARBOR | 2 | 8.557 | COMUNE DI NOVI LIGURE con sede in NOVI LIGURE (AL) 00160310066 Proprietà 1/1 |
| | 326 | ENTE URBANO | | 4.712 | INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) 00799960158 Proprietà 1/1 |
| | 328 | ENTE URBANO | | 10.928 | |
| | 329 (parte) | SEMIN ARBOR | 2 | 2.956 | IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342 |
| | 335 (parte) | ENTE URBANO | | 60.692 | IMPRESA TRE COLLI S.P.A con sede in FIDENZA 00166640342 |
| | 336 (parte) | SEMIN ARBOR | 2 | 18.267 | IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342 |
| | 337 | ENTE URBANO | | 6.900 | IMPRESA TRE COLLI S.P.A con sede in FIDENZA 00166640342 |
| | | TOTALE | | 173.285 | |

C1. La “Variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato Area I2 Polo Industriale di Sud-Est” (di seguito Variante n. 2 al PEC) ricomprende, oltre alle aree elencate nella precedente tabella, le aree a standard V1-V2, già realizzate e cedute al Comune di Novi Ligure, di superficie pari a mq 51.173.

La superficie territoriale catastale della Variante n. 2 risulta pari a mq 224.458 (173.285 + 51.173).

Analogamente alla Variante approvata si evidenzia una difformità tra la superficie territoriale catastale del PEC sopra indicata (mq 224.458) e la superficie territoriale reale del medesimo (mq 223.133).

La Variante n. 2 al PEC utilizza quale riferimento la superficie inferiore, ossia la superficie territoriale reale, pari a mq 223.133.

D. La Società proponente ha inteso redigere la Variante n. 2 al PEC al fine di adeguare la pianificazione dell'area I2 ai disposti della variante parziale 1p/2022 al PRGC adottata, che ha apportato modifiche cartografiche interessanti l'area di Proprietà della Società Impresa Tre Colli SPA a seguito del recepimento del progetto definitivo dell'interconnessione di Novi Ligure alternativa allo Shunt richiesto da R.F.I..

Tale area è stata gravata da vincolo espropriativo a seguito di Delibera CIPE n. 82 del 22 dicembre 2017 pubblicata il 27 luglio 2018, nel quadro del Programma delle infrastrutture strategiche (Legge n. 443 del 2001) - Linea alta velocità (AV/AC) Milano-Genova Terzo Valico dei Giovi.

Il Consorzio COCIV, incaricato dell'espropriaione degli immobili occorrenti alla realizzazione dell'opera pubblica, ha disposto l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriaione di parte delle aree in oggetto attraverso i Decreti n. 20 del 02.09.2020, n. 10 del 12.05.2021 e n. 15 del 14.07.2022 e successivi verbali di immissione in possesso.

E. In merito al progetto di Variante n. 2 al PEC:

i._il Soggetto Attuatore ha chiesto al Comune di Novi Ligure con domanda [_____] l'approvazione della Variante n. 2 al PEC, ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

- ii. il progetto della Variante n. 2 al PEC 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 Novi n. 39 – 15069 Serravalle Scrivia, in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente PRGC;
- iii. la Variante n. 2 al PEC è stata adottata dalla Giunta Comunale con deliberazione [_____];
- iv. l'Organo Tecnico Comunale si è espresso escludendo il PEC dalla Valutazione Ambientale Strategica con Verbale della seduta del [_____];
- v. la Commissione Edilizia Comunale si è espressa favorevolmente con parere [_____];
- vi. la Variante n. 2 al PEC, comprensiva dell'Elaborato n. 1 Allegato D “Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i., art. 3 bis e art. 43 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.), è stata depositata presso la Segreteria Generale del Comune di Novi Ligure e pubblicata per estratto all'Albo Pretorio per il periodo di 15 (quindici) giorni consecutivi e più precisamente dal [_____] al [_____];
- vii. nei successivi 15 (quindici) giorni e più precisamente dal [_____] al [_____] non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse;
- viii. con Determinazione Dirigenziale n. [_____] è avvenuta la presa d'atto del Verbale dell'Organo Tecnico Comunale di esclusione della Variante n. 2 al PEC dalla procedura di V.A.S.;

- ix. il Comune di Novi Ligure con D.G.C. n. [_____] ha approvato la Variante n. 2 al PEC;
- x. la Variante n. 2 al PEC ha assunto efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione n. [_____] della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

F. 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 QUANTO SEGUE

Art. 1 Premessa.

1.1 Le premesse della presente Convenzione formano parte integrante e sostanziale della medesima.

Art. 2 Oggetto della Variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato

2.1 La Variante n. 2 al PEC è redatta ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree site in Novi Ligure, Area Industriale I2 di PRGC di cui alla lettera C delle Premesse.

2.2 Dette aree sono normate dagli artt. 27 e 29.4 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente e dal pertinente quadro sinottico tab. 25I.

2.3 La Variante n. 2 al PEC è costituita dai seguenti elaborati:

| ELABORATO | ALLEGATO | OGGETTO | SCALA | CODIFICA |
|-----------------|------------|---|--------|--------------------------------------|
| Elaborato n. 1 | | Relazione Tecnico Illustrativa | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_00_REL_ILL |
| | Allegato A | Rilievo piano-altimetrico dell'area oggetto della Variante n. 2 al P.E.C. | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_A0_RIL_PLA |
| | Allegato B | Verifica preliminare smaltimento acque meteoriche | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_BO_VRF_SAM |
| | Allegato C | Relazione geologico tecnica | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_CO_REL_GTC |
| | Allegato D | Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i, art. 3) | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_DO_VER_VAS |
| | Allegato E | Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_E0_REL_FIN |
| | Allegato F | Documentazione fotografica | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_F0_DCM_FTG |
| Elaborato n. 2A | | Planimetria delle previsioni di P.R.G.C. vigente e adottato relativa al territorio oggetto della Variante n. 2 al P.E.C. | 1:2000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_002_A0_PLA_PRG |
| Elaborato n. 2B | | Planimetria della Variante al P.E.C. approvato (Elaborato 3) | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_002_BO_PLA_VR1 |
| Elaborato n. 2C | | Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante al P.E.C. approvato (Elaborato 5) | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_002_CO_PRO_PV1 |
| Elaborato n. 3 | | Planimetria della Variante n. 2 al P.E.C. | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_003_00_PLA_VAR |
| Elaborato n. 4A | | Opere di Urbanizzazione: Completamento marciapiede e illuminazione pubblica | Varie | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_A0_PLN_URB |
| Elaborato n. 4B | | Planimetria rete smaltimento acque meteoriche | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_BO_PLN_SAM |
| Elaborato n. 4C | | Planimetria allacciamento reti utenze | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_CO_PLN_RTU |
| Elaborato n. 5 | | Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 2 al P.E.C. | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_005_00_PRO_PLA |
| Elaborato n. 6 | | Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi proprietà | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_006_00_PLA_CAT |
| Elaborato n. 7 | | Norme tecniche di attuazione della Variante n. 2 al P.E.C. | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_007_00_NTA_ATT |
| Elaborato n. 8 | | Planimetria Variante n. 2 al P.E.C. ridotta alla scala del P.R.G.C. | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_008_00_PLA RID |
| Elaborato n. 9 | | Schema di convenzione urbanistica | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_009_00_CON_URB |

2.4 Gli elaborati di cui al precedente punto sono stati approvati con [_____] ed hanno, pertanto, assunto la qualifica di atti pubblici.

2.5 La Società Proponente, che li ha proposti al Comune di Novi Ligure che li ha approvati, dichiara di conoscerli dettagliatamente.

Essi non vengono allegati alla presente Convenzione, della quale, tuttavia, costituiscono parte integrante e sostanziale, essendo i loro originali approvati con

[_____], e depositati presso il Settore Urbanistica del Comune di Novi Ligure, dispensandone la lettura.

2.6 Il Comune di Novi Ligure ne cura la conservazione, consentendone la visione e provvedendo al rilascio di copie secondo le disposizioni della vigente normativa in materia.

Art. 3 Contenuto della Variante n. 2 al PEC.

3.1 Per esigenze attuative la Variante n. 2 al PEC, a seguito delle procedure espropriative in atto da parte di R.F.I., ridefinisce il perimetro dei Comparti pianificato con la Variante approvata, suddividendo l'area oggetto di pianificazione in quattro comparti A-B-C1-D come individuati nell'elaborato n. 3 di PEC.

Il Comparto A (parte) e il Comparto C1 risultano edificati; la restante parte del Comparto A, il Comparto B e il Comparto D non sono ancora edificati e risultano occupati da aree di stoccaggio regolarmente autorizzate, più precisamente:

- Lotto A4: Denuncia Inizio Attività n. 273-2013 presentata in data 30/07/2013 con Prot. n. 21093 per il “Progetto per la realizzazione di un’area per lo stoccaggio elementi prefabbricati, all’interno di parte del Lotto A9/a del PEC Area I2 Polo Industriale di Sud-Est”;
- Lotto B (parte): Permesso di Costruire n. 17 del 09/06/2022 per la “Realizzazione di un’area di stoccaggio conci prefabbricati all’interno di parte del Lotto B del PEC Area I2 polo Industriale di Sud-Est;

- Lotto D: Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 31514 del 27/11/2012 per la “Realizzazione di un’area per lo stoccaggio tubature” e successiva Denuncia di Inizio Attività n. 7707 del 15/03/2013.

3.2 Tale suddivisione ha rilievo in relazione alla attribuzione delle SUL edificabili, alla gradualità di attuazione delle urbanizzazioni, al riparto delle garanzie e alla verifica del livello di attuazione dei singoli compatti.

3.3 L’attuazione degli interventi consentiti nei compatti può avvenire tramite uno o più permessi di costruire.

3.4 La Variante n. 2 al PEC attua il PRGC nel rispetto:

- degli indici stabiliti nel quadro sinottico 25I del PRGC;
- delle destinazioni d’uso fissate all’art. 27 delle N.d’A. del PRGC;
- delle condizioni preliminari agli interventi fissate all’art. 28 delle NdA del PRGC;
- degli standard urbanistici previsti;
- del "Programma di Intervento dell’Area I2" approvato dal Comune di Novi Ligure.

3.5 La Variante n. 2 al PEC è organizzata secondo la struttura descritta nella tabella che segue e nell’elaborato n. 3 di PEC:

| PARAMETRI | VARIANTE N. 1 PEC VIGENTE | | | VARIANTE N. 2 PEC | | |
|---|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------------|---|
| | Dati | | note | Dati | | note |
| SUPERFICIE TERRITORIALE | mq | 272.878 | di cui 51.173 esterna al PEC | mq | 223.133 | di cui 51.173 esterna al PEC. La ST della Variante n. 2 è stata calcolata al netto della superficie oggetto di futuro esproprio (49.745 mq) |
| SUPERFICIE OGGETTO DI ESPROPRIIO PREVISTA DAL PROGETTO CO.CIV IN PROPRIETA' | mq | | | mq | 49.532 | |
| SUPERFICIE PORZIONE DI VIABILITA' COMUNALE OGGETTO DI ESPROPRIIO | mq | | | mq | 213 | |
| VIABILITA' | mq | 17.708 | | mq | 8.160 | già realizzata |
| STANDARD URBANISTICI CEDUTI DAL PEC ORIGINARIO | mq | 51.173 | | mq | 51.173 | |
| STANDARD URBANISTICI A PARCHEGGIO | mq | 3.440 | | mq | | |
| STANDARD URBANISTICI PER COMPENSAZIONE VIABILITA' | mq | 1.285 | | mq | 2.208 | già realizzati |
| CABINA ENEL ESISTENTE | mq | 27 | | mq | 22 | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | mq | 199.245 | | mq | 161.570 | |
| RAPPORTO DI COPERTURA (RC) | % | 50 | | % | 50 | |
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF) | mq/mq | 1 | | mq/mq | 1 | |
| DISTANZA MINIMA DAI CONFINI | ml | 1/2 altezza edificio - min 5 m | | ml | 1/2 altezza edificio - min 5 m | |
| DISTANZA MINIMA DALLA VIABILITA' | ml | 10 | | ml | 10 | |
| ALTEZZA MASSIMA | ml | 20 | | ml | 20 | |
| SUPERFICIE COPERTA MASSIMA REALIZZABILE | mq | 99.622,50 | | mq | 80.785,00 | di cui 63.074,50 mq ancora nella disponibilità del Proponente e 17.710,50 mq assegnata ai lotti attuati |
| SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA REALIZZABILE | mq | 199.245 | | mq | 161.570 | di cui 126.149 mq ancora nella disponibilità del Proponente e 35.421 mq assegnata ai lotti attuati |
| SUPERFICIE UTILE LORDA PIANIFICATA | mq | 199.245 | | mq | 80.421 | di cui 35.421 mq assegnata ai lotti attuati e 45.000 mq da realizzare nei compatti/lotti fondiari da attuare |
| VIABILITA' ESTERNA AL PEC | mq | 1.269 | | mq | 1.269 | già realizzata |

* superficie territoriale reale determinata sottraendo alla S.T. del P.E.C. approvato le superfici oggetto di esproprio previste dal progetto CoCiv.

Analogamente alla Variante n. 1 approvata si evidenzia una difformità tra la Superficie territoriale catastale e la Superficie territoriale reale del P.E.C.

3.6 La ripartizione delle SUL edificabili è prevista secondo la seguente tabella:

| PROPRIETA' | COMPARTI | LOTTI | S.F. (MQ) | S.C. MAX (MQ) | S.U.L. MAX (MQ) | S.U.L. PIANIFICATA | S.U.L. RESIDUA |
|--|----------|------------|-----------|---------------|-----------------|--------------------|--|
| IMPRESA TRE COLLI | A | A4 | 126.149 | 63.075 | 126.149 | 45.000 | 81.149 |
| | B | B | | | | | |
| | D | D1 | | | | | |
| | | D2 | | | | | |
| | TOTALE | | 126.149 | 63.075 | 126.149 | 45.000 | 81.149 |
| ALTRE PROPRIETA' | A | A1 | 8.424 | 4.212 | 8.424 | 8.424 | 0 |
| | | A2 | 6.215 | 3.108 | 6.215 | 6.215 | 0 |
| | | A3 | 5.140 | 2.570 | 5.140 | 5.140 | 0 |
| | | A5 | 4.712 | 2.356 | 4.712 | 4.712 | 0 |
| | | C1 | 10.930 | 5.465 | 10.930 | 10.930 | 0 |
| | TOTALE | | 35.421 | 17.710,50 | 35.421 | 35.421 | 0 |
| TOTALE | | | 161.570 | 80.785,50 | 161.570 | 80.421 | 81.149 |
| IMPRESA TRE COLLI - AREE OGGETTO DI ESPROPRIIO PREVISTE DAL PROGETTO COCIV | "e" | ██████████ | 49.745 | * | 24.872,50 | 49.745 | capacità edificatoria esclusa dalla disponibilità del Proponente |

* di cui 49.532 in proprietà Impresa Tre Colli S.p.A. e mq 213 di proprietà comunale

NOTE

La linea di galleggiamento degli edifici indicata nell'Elaborato n. 3 è riferita ad un'altezza presunta di mt. 10,00: maggiori altezze degli edifici comporteranno il rispetto della distanza prevista dalle NTA del PRGC.

3.7 E' indicativa la suddivisione dei compatti in lotti d'intervento, la disposizione e la configurazione planivolumetrica degli edifici ferma restando la quantità complessiva delle superfici utili lorde (SUL) previste nel totale dei compatti, le distanze da confini, da strade e tra fabbricati e il rapporto di copertura.

3.8 Il Lotto D2 del Comparto D, attualmente intercluso tra la nuova linea ferroviaria A.V.-A.C. e la linea storica Torino-Genova, è destinato alla realizzazione di un impianto fotovoltaico.

3.9 I contenuti indicativi di cui al punto 3.7 e le caratteristiche architettoniche degli edifici saranno definiti al momento della richiesta dei singoli titoli abilitativi.

3.10 Nell'ambito della progettazione definitiva le previsioni di urbanizzazione potranno subire modifiche dovute ad esigenze di migliore funzionalità o all'analisi di dettaglio delle problematiche ad esse relative.

Art. 4 Opere di urbanizzazione.

4.1 Le opere di urbanizzazione previste dal PEC e dalla successiva Variante non sono state interamente realizzate a seguito del sopraggiungere delle procedure espropriative derivanti dal progetto R.F.I..

4.2 Risultano già realizzate e collaudate quasi totalmente, e interamente cedute al Comune di Novi Ligure le opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione del Comparto A (Permesso di Costruire n. 139 del 03/12/2007 e Certificato di Collaudo del 12/06/2009).

Dette opere sono state realizzate e collaudate, ad eccezione di una porzione di marciapiede e di rete illuminazione pubblica, la cui realizzazione e collaudo, in accordo con il Comune, sono stati posticipati in quanto prospicienti lotti oggetto di futura attuazione.

4.3 Le opere di urbanizzazione in progetto della Variante n. 2 al PEC consistono nel completamento delle opere di urbanizzazione del comparto A di cui al punto precedente, ossia nell'esecuzione della porzione di marciapiede e della rete illuminazione pubblica precedentemente posticipata.

4.4 Le opere di urbanizzazione connesse all'attuazione dei Comparti B-C sono state autorizzate (Permesso di Costruire n. 56 del 28/07/2010) ma non sono state completate a causa del sopraggiungere delle procedure espropriative.

4.5 Le opere di urbanizzazione connesse all'attuazione del Comparto D sono state autorizzate (Permesso di Costruire n. 39 del 30/06/2011) ma non sono state eseguite a causa del sopraggiungere delle procedure espropriative.

4.6 La Società Proponente si obbliga alla diretta esecuzione delle opere indicate al paragrafo 4.3 e graficamente rappresentate all'interno dell'Elaborato n. 4A: Opere di Urbanizzazione - completamento marciapiede e illuminazione pubblica.

La realizzazione delle stesse non sarà soggetto a procedura di gara ai sensi dell'art.

50 comma 1 del D.lgs n. 36 del 31/03/2023.

4.7 L'elaborato di cui al punto 4.3 ha i contenuti di progetto di massima, come richiesto all'art. 39, comma 1, punto 4) della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i..

4.8 L'elaborato n° 3 della Variante n. 2 al PEC prevede la ripartizione dell'area in compatti funzionali e la rappresentazione delle opere di urbanizzazione già realizzate e ancora da realizzare funzionali all'attuazione della Variante n. 2 al PEC.

Art. 5 Modalità di esecuzione delle urbanizzazioni.

5.1 La Società Proponente e/o suoi aventi causa dovrà predisporre la progettazione delle Urbanizzazioni al livello di “definitivo” finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo all'esecuzione dei lavori, nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento.

Tale progettazione sarà predisposta in accordo con il Comune di Novi e con le eventuali Società erogatrici di pubblici servizi, per quanto di competenza.

5.2 Il Comune di Novi Ligure eserciterà, tramite i propri uffici, tutti i poteri di controllo e di vigilanza che competono allo stesso come dal Codice degli Appalti delle 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, avrà la facoltà di nominare un proprio dirigente Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) di vigilanza sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione, comunicandolo alla Società Proponente e/o suoi aventi causa per iscritto entro i successivi 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi.

Se nominato, 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.).

5.3 La Società Proponente (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.

Entro il termine di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'avvenuta comunicazione di inizio lavori da parte della Società Proponente, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie strutture salvo che nell'ipotesi di carenza di organico, provvederà alla nomina di un collaudatore che avrà il compito di svolgere ed organizzare tutte le attività di cui al successivo art. 8 della presente Convenzione Urbanistica.

Art. 6 Termini per l'esecuzione delle urbanizzazioni.

6.1 Il progetto definitivo delle Urbanizzazioni ancora da realizzare (completamento marciapiede e illuminazione pubblica), dovrà essere presentato al Comune di Novi Ligure per l'ottenimento del relativo titolo abilitativo gratuito o per l'attivazione delle dovute procedure previste dalle leggi vigenti al momento, anteriormente o contestualmente alla richiesta del primo titolo edilizio attuativo delle previsioni della Variante n. 2 al PEC.

6.2 Il permesso di costruire, o eventuale altro titolo abilitativo, relativo all'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 titolo abilitativo stesso, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

6.3 Il Comune di Novi Ligure autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'interno del sedime stradale di proprietà comunale di Via dell'Agricoltura.

Art. 7 Garanzie.

7.1 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere garantita da fideiussione bancaria o assicurativa, a condizione che il soggetto garante sia accreditato, ai sensi di legge, all'esercizio del ramo cauzioni.

7.2 La polizza fidejussoria dovrà 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. 5.1, aumentato del 50% ai sensi della D.C.C. n. 2 del 31.01.2024 e dovrà essere consegnata al Comune di Novi Ligure dalla Società Proponente e/o suoi aventi causa prima o contestualmente al rilascio del relativo permesso di costruire gratuito o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo della polizza fidejussoria, stimato in via preliminare sulla base degli importi delle opere di urbanizzazione da realizzare contenuti nella

“Relazione finanziaria e tempi per l’attuazione” - Allegato 1.E all’Elaborato n. 1 (€ 46.312,12), aumentati del 50%, ammonta a € 69.468,18.

7.3 La polizza fidejussoria potrà essere estinta solo previo favorevole collaudo tecnico o certificazione di regolare esecuzione dell’Urbanizzazione e di ogni altro adempimento da essa direttamente garantito.

7.4 Le polizze fidejussorie stipulate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionalmente connesse ai Comparti B-C e D, che, a seguito del sopraggiungere delle procedure espropriative da parte di R.F.I., non sono risultate attuabili, più precisamente:

- i. Polizza fidejussoria Elba Assicurazioni n. 168937 del 13/07/2010 ed appendice 1 del 08/11/2012 pari a € 941.854,89, ridotta con comunicazione del 05/09/2012 (Comparto B-C);
- ii. Polizza fidejussoria Elba Assicurazioni n. 168939 del 13/07/2010 pari a € 444.282,96 (Comparto D);

vengono restituite in data odierna contestualmente alla stipula della presente Convenzione.

7.5 La Polizza fidejussoria Zurich Insurance Company n. 219A2835 ed appendice n. 18642 del 27/11/2009 pari ad € 188.564,00, ridotta con comunicazione del 05/11/2019, stipulata a garanzia della cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione previste dalla Variante al PEC, viene restituita in data odierna contestualmente alla stipula della presente Convenzione in quanto le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione del Comparto A risultano già cedute al Comune di Novi Ligure, mentre le restanti aree, connesse ai Comparti B-C e D, , non sono

previste in cessione in quanto non più attuabili e pertanto escluse dal progetto delle opere di urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC.

Art. 8 Collaudi delle opere di urbanizzazione.

8.1 Ultimata l' Urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo ad essa correlato, la Società Proponente e/o suoi aventi causa presenterà al Comune di Novi Ligure una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori con allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti e delle reti di distribuzione connesse, e ogni altra certificazione e/o documentazione necessaria a garanzia della corretta esecuzione delle opere.

8.2 Entro 180 (centoottanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione di ultimazione dell'Urbanizzazione il collaudatore, nominato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 5 punto 3 della presente Convenzione Urbanistica, provvederà alle operazioni di collaudo e rilascerà il certificato di collaudo o si darà luogo all'emissione del certificazione di regolare esecuzione dell'Urbanizzazione ai sensi del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i..

8.3 Qualora il Comune di Novi Ligure non provvedesse al collaudo finale o non venisse emesso il certificato di regolare esecuzione delle Urbanizzazioni entro i termini sopra stabiliti, saranno validi i disposti dell'art. 116 e allegato II.14 del D.lgs n. 36/2023 e s.m.i..

8.4 Il termine di cui al punto 8.2 resta sospeso per il periodo necessario alla esecuzione dei lavori necessari per eliminare eventuali vizi o difetti rilevati in sede di collaudo.

8.5 Anche in caso di collaudo o di certificato di regolare esecuzione favorevole la Società Proponente non è esonerata dalle garanzie stabilite dal Codice Civile per i vizi non emersi nelle operazioni di collaudo.

Art. 9 Cessioni delle opere di urbanizzazione e delle aree per standard

9.1 Come anticipato agli articoli 4.2 e 4.3 le opere di urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC consistono nel completamento delle opere connesse al comparto A la cui realizzazione e collaudo sono stati precedentemente posticipati.

Le aree su cui le opere insistono risultano già interamente cedute al Comune di Novi Ligure.

9.2 Le aree per standard urbanistici individuate nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al PEC con le sigle "P1" e "P2", pari a mq 2.208, sono state cedute al Comune di Novi Ligure contestualmente alla cessione delle opere di urbanizzazione connesse al Comparto A.

9.3 Le aree per standard urbanistici individuate nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al PEC con le sigle "V1" e "V2", pari a mq 51.173, sono state cedute al Comune di Novi Ligure a seguito della stipula della convenzione urbanistica di cui al punto B.v delle premesse.

9.4 Il Comune di Novi Ligure consente che una quota parte della contigua area a verde pubblico V2, venga utilizzata per realizzare un impianto tecnico finalizzato allo smaltimento ritardato delle acque meteoriche (bacino di laminazione) provenienti dalle aree della Variante n. 2 al PEC avente una superficie di circa 5.000 mq.

9.5 Il bacino di laminazione di cui al precedente comma, sarà realizzato a cura e spese della Società Proponente sulla base di un idoneo progetto da questa predisposto e approvato dagli uffici preposti del Comune di Novi Ligure.

9.6 Il progetto definitivo del bacino di laminazione dovrà essere presentato prima o contestualmente alla richiesta del primo titolo abilitativo attuativo della Variante n. 2 al PEC. L'opera dovrà essere ultimata prima o contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità del primo intervento edificatorio su lotto fondiario della Variante n. 2 al PEC.

Art. 10 - Oneri urbanizzativi.

10.1 In relazione alle opere urbanizzative già eseguite e da eseguire, la Società Proponente prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella tabella seguente si riporta il riepilogo delle opere di urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC e i relativi importi:

| OOUU | € | |
|--|---------------------|-----|
| OOUU GIA' REALIZZATE | 1.144.292,91 | * |
| CREDITO PEC 2 ° LOTTO | 510.776,00 | ** |
| OOUU DA REALIZZARE | 46.312,12 | *** |
| TOTALE | 1.701.381,03 | |
| * OOUU già realizzate, collaudate e cedute al Comune di Novi Ligure. | | |
| Importo desunto da Verbale di vista, relazione e certificato di collaudo | | |
| ** credito ammesso allo scomputo di eventuali oneri dovuti dagli interventi edilizi del PEC, corrispondente ad una eccedenza di opere eseguite nel PEC 1° lotto (v. convenzione rep. 9378 del 07/12/2001). | | |
| *** OOUU consistenti nel completamento del marciapiede e dell'illuminazione pubblica | | |

L'importo totale dei costi di urbanizzazione delle opere della Variante n. 2 al PEC è pari a € 1.701.381,03 di cui 1.144.292,91 già realizzate, 510.776,00 relativi al credito del PEC 2° Lotto e 46.312,12 dovuti alle opere ancora da realizzare, che consistono nel completamento del marciapiede e della rete illuminazione pubblica come riportati nell'elaborato 1E – Relazione Finanziaria.

10.2 Il credito di cui al precedente articolo 10.1 deriva dal PEC 2° lotto approvato e dalla relativa convenzione a rogito Notaio Marco Lanzavecchia di Novi Ligure del 07/12/2001 Numero 9378 del Repertorio Notarile che, in rapporto ad una eccedenza di opere eseguite dalla SEN Srl nel PEC 1° lotto e richiamando la relativa convenzione Rep 1617 del 19/12/1997, recita "Considerato che il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate direttamente, considerate a corpo nella misura indicata dal computo metrico-estimativo, eccede l'onere forfettariamente definito in base alle tariffe comunali, alla proponente non sarà dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo di altri oneri a qualsiasi titolo determinati, fatto salvo lo scomputo parziale degli oneri relativi alle costruzioni ammesse nel 2° lotto del PEC, secondo la disciplina prevista dal PEC stesso.". "Pertanto considerato che le opere di urbanizzazione realizzate nel 1° lotto eccede l'importo degli oneri di urbanizzazione riferiti alla SUL ammessa nel 1° lotto e calcolati in base alle tariffe oggi vigenti, la differenza residua sarà considerata a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione agli interventi ammessi nel 2° lotto. La differenza tra la somma degli oneri dovuti e la somma di cui sopra, sarà versata al rilascio delle singole concessioni edilizie relative al 2° lotto e sarà valutata in relazione alle tariffe vigenti al momento e alle destinazioni previste.".

Si richiamano i valori delle opere di urbanizzazione eseguite nel PEC 1° lotto per un totale di £ 2.290.812.555 e degli oneri scomputabili pari a £ 1.301.811.220 con una differenza di £ 989.001.335 pari ad € 510.776,00.

10.3 A titolo comparativo si è provveduto ad effettuare una stima dell'importo del contributo per il rilascio dei titoli abilitativi applicando le aliquote in vigore nel Comune di Novi Ligure alle superfici pianificate all'interno della Variante n. 2 al PEC.

L'importo totale stimato ammonta a € 1.359.718,00, come riportato nella seguente tabella:

| STIMA ONERI (Delib. Commissariale adottata con i poteri di C.C. n. 2 del 09.02.2023) | | | | | |
|---|-----------------------------|-------|-------------------------|------------------|---|
| DESTINAZIONE PRODUTTIVA (1) | densità < 150 mq/addetto | | SUL PIANIFICATA (mq) | STIMA ONERI | |
| | 1a | 11,05 | 35.421 | 391.402 | * |
| | 2a | 3,72 | | 131.766 | * |
| | | | TOTALE (1) | 523.168 | |
| DESTINAZIONE LOGISTICA (2) | densità < 150 mq/addetto | | SUL PIANIFICATA (mq) | STIMA ONERI | |
| | 1a | 13,91 | 45.000 | 625.950 | * |
| | 2a | 4,68 | | 210.600 | * |
| | | | TOTALE (2) | 836.550 | |
| | | | TOTALE | 1.359.718 | |
| * si propone lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria | | | | | |

10.4 L'importo effettivo degli oneri di urbanizzazione sarà determinato in fase di richiesta di titolo abilitativo relativo ad ogni singolo Lotto.

10.5 Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione superasse l'importo delle opere eseguite, da eseguirsi e del “credito” ammesso a scomputo, sarà previsto il conguaglio degli oneri dovuti.

Art. 11 - Costo di costruzione.

11.1 Il contributo dovuto relativo al "costo di costruzione" per il rilascio del titolo abilitativo sarà determinato, nel caso in cui sia dovuto, all'atto del rilascio del titolo abilitativo applicando aliquote e modalità in vigore, al momento, nel territorio comunale di Novi Ligure.

Art. 12 - Agibilità.

12.1 Resta inteso anche convenzionalmente per la Società Proponente o suoi aventi causa che il Comune di Novi Ligure non riterrà valida la Segnalazione Certificata di Agibilità di ogni singolo intervento se non quando da parte della Società Proponente o suoi aventi causa, siano stati adempiuti gli obblighi inerenti la presente convenzione e le prescrizioni contenute nei singoli titoli abilitativi.

Il Comune non riterrà altresì valida la Segnalazione Certificata di Agibilità del primo intervento edificatorio su lotto fondiario della Variante n. 2 al PEC., qualora non fosse preceduta dal collaudo/certificato di regolare esecuzione del bacino di laminazione di cui al punto 9.4.

Art. 13 – Varianti alla Variante n. 2 al PEC

13.1 Saranno attuabili tramite presentazione di Permesso di Costruire / S.C.I.A. alternativa al PDC. / S.C.I.A. e/o altro titolo abilitativo, gli interventi attuativi interni ai Comparti/Lotti e alla viabilità, così come definiti all'interno della presente Variante n. 2 al PEC.

13.2 Non costituiscono Variante al PEC eventuali adeguamenti/modifiche al perimetro delle aree interessate da procedure espropriative da parte di R.F.I., che modifichino la superficie territoriale della Variante n. 2 al PEC entro il limite del +/- 5 %.

13.3 Le Parti si danno atto che, rispetto alle previsioni della presente Variante n. 2 al PEC, permangono diritti edificatori corrispondenti alla SUL residua, non oggetto di pianificazione nella presente Variante, pari a mq 81.149. La Società proponente, e i suoi aventi causa, mantengono la titolarità di tali diritti edificatori e si riservano di sottoporre al Comune di Novi Ligure una proposta per il loro utilizzo, entro il termine di validità della presente convenzione.

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

Art. 14 - Efficacia della variante n.2 al PEC

14.1 La Variante n. 2 al PEC ha efficacia per un periodo di dieci anni dalla data di stipula della presente convenzione, salvo proroghe disposte dalla legge o concesse dal Comune su richiesta della Società proponente.

14.2 La presente convenzione sostituisce ad ogni effetto la Convenzione Urbanistica di cui ai precedenti punti Bx e B4, che cessa di avere applicazione dalla data di stipula della presente convenzione.

14.3 Entro il termine di cui al 14.1 dovranno essere chiesti i titoli abilitativi attuativi del PEC i quali potranno essere utilizzati, anche oltre il decennio, nel periodo della loro validità.

14.4 Superato il decennio, qualora tutti i comparti di proprietà del Proponente e/o suoi aventi causa siano completamente urbanizzati ed attuati in misura superiore al 75 %, gli eventuali singoli lotti ancora da attivare potranno essere attuati, con i criteri definiti dal PEC, mediante intervento diretto, dovendosi ritenere ottemperato l'obbligo di previo strumento attuativo.

Art. 15 - Sanzioni convenzionali.

15.1 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;
- mancata corresponsione dell'Eventuale Conguaglio;

il Comune di Novi Ligure potrà chiedere la risoluzione della Convenzione Urbanistica in danno della Società Proponente 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.

15.2 Le sanzioni convenzionali si cumulano con quelle di legge.

Art. 16 - Spese convenzionali.

16.1 Le spese per la stipula della presente convenzione urbanistica sono a carico della Società Proponente 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.

16.2 Le spese per frazionamenti, registrazione, trascrizione e stipula degli atti di cessioni/assoggettamenti, integrazioni e/o modifiche alla presente convenzione urbanistica, faranno capo della Società Proponente e/o suoi aventi causa.

16.3 Saranno rimborsate 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. 5, comma 2 e dai funzionari comunali incaricati;
- eventuali costi delle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 8.

Art. 17 - Controversie

17.1 La risoluzione di eventuali controversie sarà affidata al foro competente stabilito dalla normativa vigente al momento di instaurazione del contenzioso stesso.

Art. 18 - Trasferimento degli obblighi

18.1 Nel caso in cui la Società Proponente e/o suoi aventi causa ceda la proprietà di aree o parte di aree da attuare in esecuzione della presente Variante n. 2 al PEC, 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 costi di costruzione che scaturiscono dalla presente convenzione, oltre a quelli generali per legge, ricadranno sugli acquirenti o rimarranno in capo alla Società Proponente e/o suoi aventi causa.

18.2 Nel caso in cui la Società Proponente 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 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla stipula degli stessi.

18.3 Adempiuto tale obbligo di comunicazione il Soggetto Attuatore rimane coobbligato in solido con l'acquirente in merito al versamento dell'eventuale contributo di costruzione e degli eventuali costi di monetizzazione inerenti permessi di costruire ad esso rilasciati, per gli importi non ancora versati alla data dell'atto di cessione.

Art. 19. Rinvio a Norme di Legge.

19.1 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. 20. - Registrazioni e trascrizioni

20.1 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.

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento UE n. 2016/679, le "Parti" prendono atto che il Notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto nonché nella sua documentazione preparatoria e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto nel relativo Albo, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso delle "Parti" con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali [_____], pubblicata [_____].

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto e l'ho letto, alla continua presenza dei testimoni, ai Signori Comparenti i quali, a seguito di mia domanda, dichiarano di riconoscerlo pienamente conforme alla loro volontà e, approvatolo, essendo le ore [_____] con me Notaio e con i testimoni, lo sottoscrivono in questi [_____] fogli di cui consta, scritti in parte con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio per pagine [_____] fino a questo punto.

F.to [_____]

F.to [_____]

F.to [_____]

F.to [_____]

Repertorio n. 52682

Raccolta n. 17378

CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL ~~-~~COMUNE DI NOVI LIGURE E L'"IMPRESA TRE COLLI SOCIETA' PER AZIONI" AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 DELLA L.R. 05.12.1977 N° 56 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno -~~[]quattordici novembre duemilasette~~ in []~~Novi Ligure~~,
in []~~una sala del Palazzo Municipale~~ sito in []~~Via Gramsei~~civico
numero []~~undici~~.

Innanzi a me Dottor []~~Franco Borghero~~, Notaio in []~~Novi Ligure~~,
iscritto nel Ruolo presso il Collegio Notarile []~~dei Distretti Riuniti di~~
~~Alessandria, Acqui Terme e Tortona,~~

sono presenti:

1) []~~SERRA MARIA ROSA~~, natao a []~~Tortona (AL)~~ il
[]~~3 ottobre 1955~~, domiciliatoa per la carica a []~~Novi Ligure (AL)~~
~~Via Paolo Giacometti n. 22~~

Codice Fiscale []~~SRR MRS 55R43 L304J~~;

~~la~~il quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del:

- COMUNE DI NOVI LIGURE, con sede ~~-~~in ~~Novi Ligure~~(AL), Via Paolo Giacometti n. 22, ~~-~~titolare del ~~-~~Codice Fiscale - Partita IVA 00160310066,
~~nella sua qualità di~~ []~~Dirigente Responsabile del III° Settore~~ e pertanto autorizzatoa in forza dell'articolo 107 Capo III ~~-~~del DLgs 18 agosto 2000 Numero 267 recante "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali,

a quanto infra in esecuzione della Delibera -del Consiglio Comunale [] in
~~data 24 ottobre 2007 Numero 52~~ divenuta esecutiva in data [] ~~12 novembre 2007~~ che, in copia -conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "[]A", omessane la lettura per espressa -rinuncia -fattane dai Signori Comparenti;

per una parte;

2) [] ~~PERSEGONA TARCISIO~~, nato a [] ~~Noeeto (PR)~~ il [] ~~10 novembre 1938~~, domiciliato per la carica -a [] ~~Fidenza (PR)~~
~~Via Cornini Malpeli n. 2,~~

Codice Fiscale [] ~~PRS TCS 38S10 F914J~~;

il -quale dichiara di intervenire al presente atto e di agire non in proprio, ma quale [] Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società:

- "IMPRESA TRE COLLI S.P.A." con sede in Fidenza (PR), Via Cornini Malpeli n. 2, con capitale sociale -[] di Euro ~~7.000.000,00~~ ([] ~~settemilioni virgola zero zero~~), interamente versato, iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di [] Parma al Numero [] ~~113548~~ del REA, titolare del Codice Fiscale - Numero Registro Imprese [] (di seguito la "Società Proponente") 00166640342;

a quanto infra autorizzato in forza di [] Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 25 ottobre 2007 che per estratto autentico dalle pagine [] ~~164 e 165~~ del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione, eseguito da me Notaio in data odierna, Numero [] ~~52681~~ del Repertorio Notarile, si allega al

presente atto sotto la lettera "L **B**", omessane la lettura per espressa rinuncia fattane dai Signori Comparenti;

per l'altra parte

~~(di seguito la "Società ProponenteProponente").~~

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:~~Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo~~

Premesso che~~Premesse~~

A. **A.**— Il Comune di Novi Ligure è dotato di PRGC vigente approvato con DGR n° 48 - 1721 del 19/11/1990 successivamente integrato e modificato da diverse Varianti. L'area oggetto della presente Convenzione, individuata tramite la sigla "I2" è ricompresa tra le aree extraurbane del polo industriale di Sud-Est di nuovo impianto da attuare tramite strumento urbanistico esecutivo.¹

B.

C.B. **B.**— L'attuazione dell'area è avvenuta con il seguente iter urbanistico ed amministrativo:

- i. **1.**—approvazione del "Programma di intervento, relativo all'area I2 con DGC n° 31 del 19/06/1997. Il programma prevedeva l'attuazione dell'area in tre lotti funzionali da attivare tramite PEC di iniziativa privata: i primi due di proprietà della

"SEN Società Edilizia Novese s.r.l." ed il terzo di proprietà "La Rebuffa di Canepari Giancarlo &C. s.a.s.";

- ii. 2.-approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo al 1° lotto presentato dalla SEN s.r.l. con D.C.C. n.º 56 del 13/10/1997;
- iii. 3.-stipula della Convenzione Edilizia -a rogito Notaio Marco Lanzavecchia di Novi Ligure -in data 19 dicembre 1997 Numero 1617 del Repertorio Notarile registrata e trascritta a Novi Ligure il 19/01/1998 Registro generale n. 247 e Registro Particolare n.º 206 relativa al PEC 1° lotto;
- iv. 4.-approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo al 2° lotto presentato dalla SEN s.r.l. con D.C.C. n° 52 del 08/10/2001;
- v. 5.-stipula della Convenzione Edilizia in data a rogito Notaio Marco Lanzavecchia di Novi Ligure in data 7 dicembre 2001 Numero -9378 del Repertorio Notarile, registrata e trascritta a Novi Ligure il 28/12/2001 Registro generale n.º 5777 e Registro particolare n.º 4356 relativa al PEC 2° lotto;
- vi. 6.-approvazione della Variante al PEC area I2 - 2° lotto relativa al "Comparto Nord" presentata dalla SEN s.r.l. con D.C.C. n° 10 del 20/03/2003;
- vii. 7.-deliberazione della proroga della validità della convenzione edilizia di cui al precedente punto 5 con D.G.C. n° 29 del 16/03/2006;
- viii. 8.-revoca della D.C.C. n° 10 del 20/03/2003 avente per oggetto "Approvazione di Variante al PEC Area I2 - 2°lotto relativa al Comparto Nord" con D.C.C. n.º 23 del 15/05/2006;

ix. 9.—approvazione della Variante al Piano Esecutivo Convenzionato “Area I2 Polo Industriale di Sud-Est”, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 24/10/2007;:

viii.x. 10. stipula della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Franco Borghero con studio in Novi Ligure in data 14/11/2007 Repertorio n. 52682 Raccolta n.17378 con validità fino al 14/11/2017.

B1. Il PEC di cui al precedente punto 2/B.B.ii/2 è stato attuato dalla SEN Srl tramite realizzazione delle opere di urbanizzazione collaudate in data 28/10/1999 e prese in consegna dal Comune di Novi Ligure.

B2. Il PEC di cui al precedente punto 4/B.iv/4 non è stato attuato. A seguito della stipula della convenzione edilizia urbanistica di cui al precedente punto 5/B.f.v5, sono state cedute al Comune di Novi Ligure aree per standard urbanistici, individuate nel PEC con le sigle "V1-V2", -di mq 51.173.

-La validità di detta convenzione urbanistica, come risulta al punto 7/B.7vii, era è stata prorogata e fissata al 06/12/2013.

B3. Il PEC 3° lotto₂ di proprietà "La Rebuffa di Canepari Giancarlo & C. s.a.s."₂ non è stato presentato.

B4. In merito alla Convenzione Urbanistica di cui al precedente punto B/10 la Società Impresa Tre Colli S.P.A. in data 07/11/2022 ha presentato Istanza Prot. 034/22 FD SP di presa d'atto che il termine di efficacia della Convenzione Urbanistica risulta automaticamente traslato al 14/11/2024. Il termine di validità della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Franco Borghero con studio in Novi Ligure stipulata in data 14/11/2007 Repertorio n. 52682 Raccolta n.17378, originariamente

stabilito al 14/11/2017, risulta prorogato dalla normativa susseguitasi nel tempo come di seguito:

- al 14/11/2020 ai sensi dell'art 30 comma 3bis del D.L. 69/2013 convertito in Legge n. 98/2013;
- al 14/11/2023 ai sensi dell'art 10 comma 4bis del D.L. 76/2020 convertito in Legge n. 120/2020;
- al 14/11/2024 ai sensi dell'art 10 septies del D.L. 21/2022 convertito in Legge n. 51/2022;
- al 14/11/2025 ai sensi dell'art 10 septies della legge Legge n. 51/2022 come modificato dall'art. 10 comma 11 decies a) del D.L. 198/2022 convertito in Legge n. 14/2023;
- al 14/05/2026 ai sensi dell'art 10 septies della Legge n. 51/2022 attualmente vigente, come modificato dall'art 4-quater commal a) del D.L. 181/2023 convertito in Legge n. 11/2024.

C. C. — La Società ~~proponente~~proponente è proprietaria esclusiva di parte degli immobili siti in Novi Ligure, Area industriale I2 del Polo Industriale di sud-est, ~~evidenziati~~evidenziati in colore giallo nell'elaborato n° 6 "Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi ~~delle~~ proprietà", parte integrante della documentazione della Variante n. 2 al PEC, ~~in forza dei seguenti titoli:~~

Si riporta l'elenco dei mappali/parte di mappali interni al perimetro della Variante n. 2 al P.E.C.:

SUPERFICIE CATASTALE INTERNA AL PERIMETRO DELLA VARIANTE N. 2 AL

| <u>PEC</u> | | | | | |
|------------------------|--------------------|------------------------|---------------|-----------------------|---|
| CATASTO TERRENI | | | | | |
| FOGLIO | MAPPALE | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE | DITTA CATASTALE |
| 48 | <u>597</u> | <u>ENTE URBANO</u> | - | <u>5.363</u> | <u>RELAIS LEASCO S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) 05095970264 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>598</u> | <u>ENTE URBANO</u> | - | <u>3.061</u> | |
| | <u>600</u> | <u>ENTE URBANO</u> | - | <u>2.571</u> | <u>COMUNE DI NOVILIGURE con sede in NOVILIGURE (AL) 00160310066 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>619</u> | <u>ENTE URBANO</u> | - | <u>3.135</u> | <u>PRO VALLE S.R.L. con sede in NOVILIGURE (AL) 02237340068 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>620</u> | <u>ENTE URBANO</u> | - | <u>3.080</u> | <u>SARDALEASING S.P.A. con sede in SASSARI (SS) 00319850905 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>661 (parte)</u> | <u>SEMINATIVO</u> | <u>2</u> | <u>8.403</u> | <u>IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342</u> |
| | <u>662</u> | <u>ENTE URBANO</u> | - | <u>29.520</u> | |
| 49 | <u>321</u> | <u>ENTE URBANO</u> | - | <u>5.140</u> | <u>INTESA SANPAOLO O.S.P.A. con sede in TORINO (TO) 00799960158 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>325 (parte)</u> | <u>SEMIN ARBOB</u> | <u>2</u> | <u>8.557</u> | <u>COMUNE DI NOVILIGURE con sede in NOVILIGURE (AL) 00160310066 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>326</u> | <u>ENTE URBANO</u> | - | <u>4.712</u> | <u>INTESA SANPAOLO O.S.P.A. con sede in TORINO (TO) 00799960158 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>328</u> | <u>ENTE URBANO</u> | - | <u>10.928</u> | |
| | <u>329 (parte)</u> | <u>SEMIN ARBOB</u> | <u>2</u> | <u>2.956</u> | <u>IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342</u> |
| | <u>335 (parte)</u> | <u>ENTE URBANO</u> | - | <u>60.692</u> | <u>IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342</u> |
| | <u>336 (parte)</u> | <u>SEMIN ARBOB</u> | <u>2</u> | <u>18.267</u> | <u>IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342</u> |
| | <u>337</u> | <u>ENTE URBANO</u> | - | <u>6.900</u> | <u>IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342</u> |
| TOTALE | | | | <u>173.285</u> | |

| <u>SUPERFICIE CATASTALE INTERNA AL PERIMETRO DELLA VARIANTE N. 2 AL</u> | | | | | |
|--|----------------|------------------------|---------------|-------------------|---|
| <u>PEC</u> | | | | | |
| CATASTO TERRENI | | | | | |
| FOGLIO | MAPPALE | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE | DITTA CATASTALE |
| 48 | <u>597</u> | <u>ENTE URBANO</u> | " | <u>5.363</u> | <u>RELAIS LEASCO S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) 05095970264 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>598</u> | <u>ENTE URBANO</u> | " | <u>3.061</u> | |
| | <u>600</u> | <u>ENTE</u> | - | <u>2.571</u> | <u>COMUNE DI NOVILIGURE con sede in NOVILIGURE</u> |

| | | | | | |
|----|--------------------|------------------------------|---|---------------|--|
| | | <u>URBANO</u> | | | (AL) 00160310066 Proprietà 1/1 |
| | <u>619</u> | <u>ENTE</u> <u>URBANO</u> | " | <u>3.135</u> | <u>PRO VALLE S.R.L.</u> con sede in <u>NOVI LIGURE (AL)</u> <u>02237340068 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>620</u> | <u>ENTE</u> <u>URBANO</u> | " | <u>3.080</u> | <u>SARDALEASING S.P.A.</u> con sede in <u>SASSARI (SS)</u> <u>00319850905 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>661 (parte)</u> | <u>SEMINATIVO</u> | " | <u>8.403</u> | <u>IMPRESA TRE COLLI S.P.A.</u> con sede in <u>FIDENZA</u> <u>00166640342</u> |
| | <u>662</u> | <u>ENTE</u> <u>URBANO</u> | " | <u>20.520</u> | |
| 49 | <u>321</u> | <u>ENTE</u> <u>URBANO</u> | " | <u>5.140</u> | <u>INTESA SANPAOLO S.P.A.</u> con sede in <u>TORINO (TO)</u> <u>00700060158 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>325 (parte)</u> | <u>SEMIN</u> <u>ARBOR</u> | " | <u>8.557</u> | <u>COMUNE DI NOVI LIGURE</u> con sede in <u>NOVI LIGURE</u> <u>(AL) 00160310066 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>326</u> | <u>ENTE</u> <u>URBANO</u> | " | <u>4.712</u> | <u>INTESA SANPAOLO S.P.A.</u> con sede in <u>TORINO (TO)</u> <u>00700060158 Proprietà 1/1</u> |
| | <u>328</u> | <u>ENTE</u> <u>URBANO</u> | " | <u>10.928</u> | |
| | <u>329 (parte)</u> | <u>SEMIN</u> <u>ARBOR</u> | " | <u>2.956</u> | <u>IMPRESA TRE COLLI S.P.A.</u> con sede in <u>FIDENZA</u> <u>00166640342</u> |
| | <u>335 (parte)</u> | <u>ENTE</u> <u>URBANO</u> | " | <u>60.692</u> | <u>IMPRESA TRE COLLI S.P.A.</u> con sede in <u>FIDENZA</u> <u>00166640342</u> |
| | <u>336 (parte)</u> | <u>SEMIN</u> <u>ARBOR</u> | " | <u>18.267</u> | <u>IMPRESA TRE COLLI S.P.A.</u> con sede in <u>FIDENZA</u> <u>00166640342</u> |
| | <u>337</u> | <u>ENTE</u> | " | <u>6.900</u> | <u>IMPRESA TRE COLLI S.P.A.</u> con sede in <u>FIDENZA</u> |

| | | | | | |
|--|--|----------------------|--|----------------|--------------------|
| | | <u>URBANO</u> | | | <u>00166640342</u> |
| | | <u>TOTALE</u> | | <u>173.285</u> | |

C1. ~~La superficie catastale riportata nella tabella di cui sopra, non è comprensiva delle aree a standard V1-V2 già realizzate e cedute al comune di Novi Ligure.~~ La “Variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato Area I2 Polo Industriale di Sud-Est” (di seguito Variante n. 2 al PEC) ~~superficie territoriale catastale della Variante n. 2 al PEC~~ ricomprende, oltre alle aree elencate nella precedente tabella, le aree a standard V1-V2, già realizzate e cedute al Comune di Novi Ligure, di superficie pari a mq 51.173.

La superficie territoriale catastale della Variante n. 2 risulta pari a mq 224.458 (173.285 + 51.173). ~~è pari a mq 224.458 (173.285 + 51.173).~~

Analogamente alla Variante approvata Ssi evidenzia una diffidenza tra la superficie territoriale catastale del PEC sopra indicata ~~quantificata in~~ (mq -224.458) ~~-mq~~ e la superficie territoriale reale del medesimo (~~pari a~~ mq 223.133). ~~-mq.~~

La Variante n. 2 al PEC~~presente pianificazione~~ utilizza quale riferimento la ~~tiene conto della~~ superficie inferiore, ossia la superficie territoriale reale, pari a mq 223.133..

i.— ~~La Società proponente ha inteso redigere la Variante n. 2 al PEC atto di compravendita a mio rogito in data 22 maggio 2006 Numero 50699/ 16126 del Repertorio Notarile , registrato a Novi Ligure in data 26 maggio 2006 al Numero 806 ed ivi trascritto in data 31 maggio 2006 al Registro Particolare Numero 2109 Registro Generale Numero 3162;~~

ii. atto di compravendita a mio rogito in data 13 novembre 2006 Numero 51345/16518 del Repertorio Notarile registrato a Novi Ligure in data 23 novembre 2006 al Numero 2050 ed ivi trascritto in data 28 novembre 2006 al Registro Particolare Numero 4472 Registro Generale Numero 6760;

D. D. La presente Variante n. 2 al PEC viene redatta peral fine di adeguare la adeguare la pianificazione dell'area I2 ai disposti della variante parziale 1p/2022 al PRGC adottata, che ha apportato modifiche cartografiche ehe interessanointeressanti l'area di Proprietà della Società Impresa Tre Colli SPA.P.A. a seguito del ,recependo ilrecepimento del progetto definitivo dell'interconnessione di Novi Ligure alternativa allo Shunt richiesto da R.F.I..

Tale area è stata gravata da vincolo espropriativo ,a seguito di Delibera CIPE n. 82 del 22 dicembre 2017 pubblicata il 27 luglio 2018, nel quadro del Programma delle infrastrutture strategiche (Legge n. 443 del 2001) - Linea alta velocità (AV/AC) Milano-Genova Terzo Valico dei Giovi,che ha approvato la Variante al progetto definitivo dell'interconnessione di Novi Ligure alternativa allo Shunt.,è stata gravata da vincolo espropriativo.

Il Consorzio COCIV, incaricato dell'espropriaione degli immobili occorrenti alla realizzazione dell'opera pubblica, ha disposto l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriaione di parte delle aree in oggetto attraverso i Decreti n. 20 del 02.09.2020, n. 10 del 12.05.2021 e n. 15 del 14.07.20 luglio 2022, a cui hanno fatto seguito i rispettivi verbali di immissione in possesso. e successivi verbali di immissione in possesso.la Società proponente ha inteso redigere una variante al PEC

~~2° lotto presentato dalla SEN Srl, approvato dal Comune di Novi Ligure e valido fino al 06/12/2013.~~

E. Le procedure di esproprio ad oggi in corso, hanno comportato una notevole riduzione della superficie territoriale di proprietà dell'Impresa Tre Colli SPA interna al P.E.C., per la quale si è resa necessaria la presentazione di una revisione generale della pianificazione dell'area in oggetto, che assume la denominazione di “Variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato Area I2 Polo Industriale di Sud Est” (di seguito Variante n. 2 al PEC); In merito al progetto di Variante n. 2 al PEC:

i. ~~Detta variante include la totalità delle aree in proprietà riguardando, quindi, il 2° ed il 3° lotto del "Programma di Intervento" e, pertanto, il completamento delle Aree Industriali I2 di PRG. La variante assume la denominazione di "Variante al Piano Esecutivo Convenzionato Area I2 polo industriale di sud est" (di seguito Variante al PEC);~~

ii. E. Sul In merito al progetto di Variante n. 2 al PEC:

i.1. il Soggetto Attuatore ha chiesto al Comune di Novi Ligure con domanda [] l'approvazione della Variante n. 2 al PEC, ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; 09.04.1996 n. 18, interessante il terreno di sua proprietà sopra specificato;

ii.2. il progetto della Variante n. 2 al PEC 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 Novi n. 39 – 15069 Serravalle Scrivia, in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente P.R.G.C.; PRGC;

iii.3. la Commissione Edilizia Comunale si è espressa favorevolmente con parere [] ; in data 3 luglio 2007;

iii.4. la Variante n. 2 al PEC è stata adottata dalla Giunta Comunale con deliberazione [] ;

iv. l'Organo Tecnico Comunale si è espresso escludendo il PEC dalla Valutazione Ambientale Strategica con Verbale della seduta del [] ;

v. con la medesima deliberazione di Giunta Comunale è stato deliberato di dare mandato all'Organo Tecnico Comunale per lo svolgimento delle funzioni di istruttoria, esame ed espressione del parere relativo all'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) del progetto della Variante n. 2 al PEC, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e degli artt. 3bis e 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., nonché per la procedura di cui alla D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016; la Commissione Edilizia Comunale si è espressa favorevolmente con parere [] ;

vi.5. la Variante n. 2 al PEC, comprensiva dell'Elaborato n. 1 Allegato D 'Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i., art. 3 bis e art. 43 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.), è stata depositata presso la Segreteria Generale del Comune di Novi Ligure, per pubblica visione presso l'Ufficio Relazioni con il pubblico ed il Settore urbanistica del Comune, nel sito informatico del Comune di Novi Ligure ed infine pubblicata per estratto all'Albo Pretorio per

il periodo di 3015 (trentaquindici) giorni consecutivi e più precisamente dal

[] al [] ;

6. della Variante n. 2 al PEC è stata data notizia con [] avviso nelle pagine locali del seguente giornale [];

7. la Variante n. 2 al PEC è stata altresì pubblicata sul sito del Comune di Novi Ligure nell'apposita Sezione "Amministrazione trasparente" ai sensi dell'articolo 39 del D.LGS 33/2013;

8. la Variante n. 2 al PEC, comprensiva dell'Elaborato n. 1 Allegato D "Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i, art. 3 bis e art. 43 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.) è stata pubblicata anche ai sensi e per gli effetti della suddetta legge;

vii.9. nei successivi 15 (quindici) giorni 30 (trenta) giorni e più precisamente dal [] al [] non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse;

viii.10. il Comune di Novi Ligure con Determinazione Dirigenziale G.C. n. [] ha [] è avvenuta la presa d'atto del Verbale dell'Organo Tecnico Comunale di esclusione della la Variante n. 2 al PEC dalla procedura di V.A.S.;

ix.11. il Comune di Novi Ligure con D.G.C. n. [] ha approvato la Variante n. 2 al PEC;

x.12. la Variante n. 2 al PEC ha assunto efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione n. [] della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

F. ~~H~~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 quanto segue:

STIPULANO QUANTO SEGUE

- ~~2. il Sindaco ha deciso l'accoglimento con Determina Dirigenziale Numero 70/787 del 22 agosto 2007;~~**
- ~~3. la variante al PEC è stata depositata presso la Segreteria e pubblicata per estratto all'Albo Pretorio per il periodo di 15 giorni consecutivi e più precisamente dal 23 agosto 2007 al 6 settembre 2007;~~**
- ~~4. nei quindici giorni successivi e più precisamente dal 7 settembre 2007 non sono pervenute osservazioni;~~**
- ~~5. il Consiglio comunale ha deciso l'approvazione con deliberazione n° 52 del 24 ottobre 2007 divenuta esecutiva in data 12 novembre 2007.~~**

Il Proponente dichiara di essere in grado di assumere ed effettivamente assume gli obblighi secondo quanto indicato nella presente Convenzione urbanistica e pertanto si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 → Premesse.

1.1 1.1 Le premesse della presente Convenzione formano parte integrante e sostanziale della medesima.

Art. 2 → Oggetto della Variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato

1.2.1 2.1 La Variante n. 2 al PEC è ~~formatredatta~~a ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.ss.mm.ii. e ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree site in Novi Ligure, Area Industriale I2 di PRGC di cui alla lettera C delle Premesse.

2.2 2.2 Dette aree sono normate dagli artt. 27 e 29.4 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente e dal pertinente quadro sinottico tab. 3425I.

ii. — La Variante n. 2 al PEC è costituita dai seguenti elaborati:

| ELABORATO | ALLEGATO | OGGETTO | SCALA | CODIFICA |
|-----------------|------------|--|--------|--------------------------------------|
| Elaborato n. 1 | | Relazione Tecnico Illustrativa | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_00_REL_ILL |
| | Allegato A | Rilievo piano-altimetrico dell'area oggetto della Variante n. 2 al P.E.C. | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_A0_RIL_PLA |
| | Allegato B | Verifica preliminare smaltimento acque meteoriche | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_BO_VRF_SAM |
| | Allegato C | Relazione geologico tecnica | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_CO_REL_GTC |
| | Allegato D | Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i, art. 3 | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_DO_VER_VAS |
| | Allegato E | Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_E0_REL_FIN |
| | Allegato F | Documentazione fotografica | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_F0_DCM_FTG |
| Elaborato n. 2A | | Planimetria delle previsioni di P.R.G.C. vigente e adottato relativa al territorio oggetto della Variante n. 2 al P.E.C. | 1:2000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_002_A0_PLA_PRG |
| Elaborato n. 2B | | Planimetria della Variante al P.E.C. approvato (Elaborato 3) | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_002_BO_PLA_VR1 |
| Elaborato n. 2C | | Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante al P.E.C. approvato (Elaborato 5) | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_002_CO_PRO_PV1 |
| Elaborato n. 3 | | Planimetria della Variante n. 2 al P.E.C. | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_003_00_PLA_VAR |
| Elaborato n. 4A | | Opere di Urbanizzazione: Completamento marciapiede e illuminazione pubblica | Varie | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_A0_PLN_URB |
| Elaborato n. 4B | | Planimetria rete smaltimento acque meteoriche | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_BO_PLN_SAM |
| Elaborato n. 4C | | Planimetria allacciamento reti utenze | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_CO_PLN_RTU |
| Elaborato n. 5 | | Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 2 al P.E.C. | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_005_00_PRO_PLA |
| Elaborato n. 6 | | Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi proprietà | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_006_00_PLA_CAT |
| Elaborato n. 7 | | Norme tecniche di attuazione della Variante n. 2 al P.E.C. | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_007_00_NTA_ATT |
| Elaborato n. 8 | | Planimetria Variante n. 2 al P.E.C. ridotta alla scala del P.R.G.C. | 1:1000 | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_008_00_PLA RID |
| Elaborato n. 9 | | Schema di convenzione urbanistica | - | 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_009_00_CON_URB |

2.3

iii. — 2.3 — La variante n. 2 al PEC è costituita dai seguenti elaborati:

- 2.3 La variante al PEC è costituita dai seguenti elaborati:
- viii.
 - ix. Elaborato n°1
 - x. Relazione Illustrativa
 - xi. Allegato A Rilievo piano altimetrico dell'area di proprietà oggetto della Variante al PEC 1:1000
 - xii. Allegato B Verifica preliminare contributo idraulico delle aree I2 allo scolmatore del Rio Gazzo.
 - xiii. Allegato C Valutazioni geologiche e geognostiche
 - xiv. Allegato D Relazione finanziaria
 - xv. Allegato E Documentazione fotografica
 - xvi. Elaborato n°2 Planimetria delle previsioni di PRGC vigente relativa al territorio oggetto della Variante al PEC 1:2000
 - xvii. Elaborato n°3 Planimetria della Variante al PEC con relative destinazioni d'uso e fattibilità urbanistica 1:1000
 - xviii. Elaborato n°3A Delimitazione dei compatti edificatori del PEC 1:2000
 - xix. Elaborato n°4A Opere di urbanizzazione della Variante al PEC: viabilità e parcheggi 1:1000
 - xx. Elaborato n°4B Opere di urbanizzazione della Variante al PEC: fognature acque bianche 1:1000
 - xxi. Elaborato n°4C Opere di urbanizzazione della Variante al PEC: fognature acque nere 1:1000

- xxii. Elaborato n°4D Opere di urbanizzazione della Variante al PEC:
rete telefonica 1:1000
- xxiii. Elaborato n°4E Opere di urbanizzazione della Variante al PEC:
rete illuminazione pubblica 1:1000
- xxiv. Elaborato n°4F Opere di urbanizzazione della Variante al PEC:
rete energia elettrica bassa tensione 1:1000
- xxv. Elaborato n°4G Opere di urbanizzazione della Variante al PEC:
rete energia elettrica media tensione 1:1000
- xxvi. Elaborato n°4H Opere di urbanizzazione della Variante al PEC:
rete gas metano 1:1000
- xxvii. Elaborato n°4I Opere di urbanizzazione della Variante al PEC:
rete acquedotto 1:1000
- xxviii. Elaborato n°5 Progetto planivolumetrico di indirizzo dell'area
oggetto della Variante al PEC 1:1000
- xxix. Elaborato n°6 Planimetria rappresentazione catastale ed
elenchi delle proprietà 1:2000
- xxx. Elaborato n°7 Norme tecniche di attuazione della Variante al
PEC
- xxxi. Elaborato n°8 Planimetria della Variante al PEC ridotta alla
scala del PRGC 1:2000
- xxxii. Elaborato n°9 Schema di convenzione

xxxiii.2.4 2.4 Gli elaborati di cui al precedente punto sono stati approvati con [] ~~la deliberazione del Consiglio Comunale n° 52 del 24 ottobre 2007~~ ed hanno, pertanto, assunto la qualifica di atti pubblici.

2.5 2.5 La Società ProponenteProponente, che li ha proposti al Comune di Novi Ligure che li ha approvati, dichiara di conoscerli dettagliatamente. Essi non vengono allegati alla presente Convenzione, della quale, tuttavia, costituiscono parte integrante e sostanziale, essendo i loro originali approvati con [], e depositati presso il Settore Urbanistica del Comune di Novi Ligure, dispensandone la lettura.

2.6 Il Comune di Novi Ligure ne cura la conservazione, consentendone la visione e provvedendo al rilascio di copie secondo le disposizioni della vigente normativa in materia.

2.6 Essi non vengono allegati alla presente Convenzione, della quale, tuttavia, costituiscono parte integrante e sostanziale, essendo i loro originali approvati con [], e depositati presso il Settore Urbanistica del Comune di Novi Ligure, dispensandone la lettura. essendo i loro originali parte della citata deliberazione del C.C. n°

~~52 del 24 ottobre 2007 ed essendo agli atti del Settore Urbanistica del Comune di Novi Ligure.~~

~~2.76 Il Comune di Novi Ligure ne cura la conservazione, consentendone la visione e provvedendo al rilascio di copie secondo le disposizioni della vigente normativa in materia.~~

Art. 3 ————— Contenuto della Variante n. 2 al PEC.

3.1 3.1

Per esigenze attuative la Variante n. 2

al PEC, a seguito delle procedure espropriative in atto da parte di R.F.I., ridefinisce il perimetro dei Comparti pianificato con la Variante n. 1 al PEC approvata, suddividendo ~~suddivide~~ l'area oggetto di pianificazione in quattro compatti A-B-C1-D come individuati ~~nella tav.~~nell'elaborato n. 3A di PEC.

Il Comparto A (parte) e il Comparto C1 risultano edificati; la restante parte del Comparto A, il Comparto B e il Comparto D non sono ancora edificati e risultano occupati da aree di stoccaggio ~~depositi temporanei~~ regolarmente autorizzate, più precisamente:

- Lotto A4: Denuncia Inizio Attività n. 273-2013 presentata in data 30/07/2013 con Prot. n. 21093 per il “Progetto per la realizzazione di un’area per lo stoccaggio elementi prefabbricati, all’interno di parte del Lotto A9/a del PEC Area I2 Polo Industriale di Sud-Est”;
- Lotto B (parte): Permesso di Costruire n. 17 del 09/06/2022 per la “Realizzazione di un’area di stoccaggio conci prefabbricati all’interno di parte del Lotto B del PEC Area I2 polo Industriale di Sud-Est;

- Lotto D: Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 31514 del 27/11/2012 per la "Realizzazione di un'area per lo stoccaggio tubature" e successiva Denuncia di Inizio Attività n. 7707 del 15/03/2013.

i.-

3.2 ~~3.2~~ Tale suddivisione ha rilievo in relazione alla attribuzione delle SUL edificabili, alla gradualità di attuazione delle urbanizzazioni, al riparto delle garanzie e alla verifica del livello di attuazione dei singoli comparti.

ii.-

3.3 ~~3.3~~ L'attuazione degli interventi consentiti nei comparti può avvenire tramite uno o più permessi di costruire.

iii.-

iv.3.4 ~~3.4~~ La Variante n. 2 al ~~-al~~ PEC attua il PRGC nel rispetto:

- ~~o~~ degli indici stabiliti nel quadro sinottico ~~Tab. 325I4~~ del PRGC;
- ~~o~~ delle destinazioni d'uso fissate all'art. 27 delle N.d'A. del PRGC;
- delle condizioni preliminari agli interventi fissate all'art. 28 delle NdA del PRGC;
- degli standard urbanistici previsti;
- del "Programma di Intervento dell'Area I2" approvato dal Comune di Novi Ligure.

3.5

La Variante n. 2 al Piano Esecutivo

Convenzione PEC è organizzata secondo la struttura descritta nella tabella che segue e nell'elaborato n. 3 di PEC:

| PARAMETRI | VARIANTE N. 1 PEC VIGENTE | | | VARIANTE N. 2 PEC | | |
|---|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------------|---|
| | Dati | note | Dati | note | | |
| SUPERFICIE TERRITORIALE | mq | 272.878 | di cui 51.173 esterna al PEC | mq | 223.133 | • di cui 51.173 esterna al PEC. La ST della Variante n. 2 è stata calcolata al netto della superficie oggetto di futuro esproprio (49.745 mq) |
| SUPERFICIE OGGETTO DI ESPROPRIOPREVISTA DAL PROGETTO CO.CIV IN PROPRIETA' | mq | | | mq | 49.532 | |
| SUPERFICIE PORZIONE DI VIABILITA' COMUNALE OGGETTO DI ESPROPRIOP | mq | | | mq | 213 | |
| VIABILITA' | mq | 17.708 | | mq | 8.160 | già realizzata |
| STANDARD URBANISTICI CEDUTI DAL PEC ORIGINARIO | mq | 51.173 | | mq | 51.173 | |
| STANDARD URBANISTICI A PARCHEGGIO | mq | 3.440 | | mq | | |
| STANDARD URBANISTICI PER COMPENSAZIONE VIABILITA' | mq | 1.285 | | mq | 2.208 | già realizzati |
| CABINA ENEL ESISTENTE | mq | 27 | | mq | 22 | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | mq | 199.245 | | mq | 161.570 | |
| RAPPORTO DI COPERTURA (RC) | % | 50 | | % | 50 | |
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF) | mq/mq | 1 | | mq/mq | 1 | |
| DISTANZA MINIMA DAI CONFINI | ml | 1/2 altezza edificio - min 5 m | | ml | 1/2 altezza edificio - min 5 m | |
| DISTANZA MINIMA DALLA VIABILITA' | ml | 10 | | ml | 10 | |
| ALTEZZA MASSIMA | ml | 20 | | ml | 20 | |
| SUPERFICIE COPERTA MASSIMA REALIZZABILE | mq | 99.622,50 | | mq | 80.785,00 | di cui 63.074,50 mq ancora nella disponibilità del Proponente e 17.710,50 mq assegnata ai lotti attuati |
| SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA REALIZZABILE | mq | 199.245 | | mq | 161.570 | di cui 126.149 mq ancora nella disponibilità del Proponente e 35.421 mq assegnata ai lotti attuati |
| SUPERFICIE UTILE LORDA PIANIFICATA | mq | 199.245 | | mq | 80.421 | di cui 35.421 mq assegnata ai lotti attuati e 45.000 mq da realizzare nei compatti/lotti fondiari da attuare |
| VIABILITA' ESTERNA AL PEC | mq | 1.269 | | mq | 1.269 | già realizzata |

* superficie territoriale reale determinata sottraendo alla S.T. del P.E.C. approvato le superfici oggetto di esproprio previste dal progetto Co.Civ.

Analogamente alla Variante n. 1 approvata si evidenzia una difformità tra la Superficie territoriale catastale e la Superficie territoriale reale del P.E.C.

3.6 La ripartizione delle SUL edificabili è prevista secondo la seguente tabella:

| PROPRIETA' | COMPARTI | LOTTI | S.F. (MQ) | S.C. MAX (MQ) | S.U.L. MAX (MQ) | S.U.L. PIANIFICATA | S.U.L. RESIDUA |
|---|----------|---|-----------|---------------|-----------------|--|----------------|
| IMPRESA TRE COLLI | A | A4 | 126.149 | 63.075 | 126.149 | 45.000 | 81.149 |
| | B | B | | | | | |
| | D | D1 D2 | | | | | |
| | | TOTALE | 126.149 | 63.075 | 126.149 | 45.000 | 81.149 |
| ALTRÉ PROPRIETÀ | A | A1 | 8.424 | 4.212 | 8.424 | 8.424 | 0 |
| | | A2 | 6.215 | 3.108 | 6.215 | 6.215 | 0 |
| | | A3 | 5.140 | 2.570 | 5.140 | 5.140 | 0 |
| | | A5 | 4.712 | 2.356 | 4.712 | 4.712 | 0 |
| | | C1 | 10.930 | 5.465 | 10.930 | 10.930 | 0 |
| | | TOTALE | 35.421 | 17.710,50 | 35.421 | 35.421 | 0 |
| | | TOTALE | 161.570 | 80.785,50 | 161.570 | 80.421 | 81.149 |
| IMPRESA TRE COLLI - AREE OGGETTO DI ESPROPRIÙ PREVISTE DAL PROGETTO COCIV | "e" |  | 49.745 * | 24.872,50 | 49.745 | capacità edificatoria esclusa dalla disponibilità del PropONENTE | |

* di cui 49.532 in proprietà Impresa Tre Colli S.p.A. e mq 213 di proprietà comunale

- o delle condizioni preliminari agli interventi fissate all'art. 28 delle NdA del PRG;
- o degli standard urbanistici previsti;
- o del "Programma di Intervento dell'Area I2" approvato dal Comune di Novi Ligure.

3.5 La variante al Piano Esecutivo Convenzionato è organizzata secondo la struttura descritta nella tabella che segue e negli elaborati 3 e 3A di PEC:

3.6 La ripartizione delle SUL edificabili all'interno dei singoli compatti è prevista secondo la seguente tabella:

VARIANTE AL PEC 2° LOTTO

DATI DEL PEC

| | | | | |
|----|--|--------|-------------|---------------|
| a | superficie territoriale | mq | 272.878 mq. | 204.505 + mq. |
| | 17.200 + mq | 51.173 | | |
| b | viabilità | mq | 17.708 | |
| c1 | standard urbanistici ceduti dal PEC originario | mq | 51.173 | |
| c2 | standard urbanistici relativi al 3° del Programma di Intervento | mq | 3.440 | |
| c3 | ulteriori standard urbanistici da cedere a compensazione aree a standard utilizzate per viabilità esterna al PEC | mq | 1.285 | |

NOTE

| | | | | |
|---------------|--|------------------|----------------------------|---------|
| c2 + c3 = mq. | 4.725 | corrispondenti a | P1, P2, P3, P4, P5 | |
| c4 | cabina ENEL esistente | mq | 27 | |
| d | superficie fondiaria | mq | 199.245 | |
| e | rapporto di copertura | % | 50 | |
| f | indice di utilizzazione fondiaria | mq / mq | 1 | g |
| | stanza minima dai confini | ml. | 1/2 altezza edifici minimo | 5 |
| h | distanza minima dalla viabilità | ml | 10 | i |
| | massimaml. | 20 | | altezza |
| j | superficie coperta massima realizzabile | mq. | 99.622,5 | |
| m | superficie utile londa massima realizzabile | mq. | 199.245 | |
| n | Viabilità esterna al PEC di collegamento zona CIPIAN | mq | 1.269 | |

NOTE

La corrispondente superficie sottratta a standard urbanistici è compensata da c3 = mq. 1.285.

3.6 — La ripartizione delle SUL edificabili all'interno dei singoli compatti è prevista secondo la seguente tabella:

COMPARTI — LOTTI

| | <u>S.F. mq</u> | <u>S.C. MAX mq</u> | <u>S.U.L. MAX mq</u> |
|----------|----------------|--------------------|----------------------|
| A | | | |
| A1 | 2.280 | 1.140 | 2.280 |
| A2 | 3.082 | 1.541 | 3.082 |
| A3 | 3.076 | 1.538 | 3.076 |
| A4 | 3.062 | 1.531 | 3.062 |
| A5 | 3.076 | 1.538 | 3.076 |
| A6 | 2.106 | 1.053 | 2.106 |
| A7 | 2.080 | 1.040 | 2.080 |
| A8 | 2.080 | 1.040 | 2.080 |
| A9 | 10.474 | 5.237 | 10.474 |

NOTE

La linea di galleggiamento degli edifici indicata nell'Elaborato n. 3 è riferita ad un'altezza presunta di mt. 10,00: maggiori altezze degli edifici comporteranno il rispetto della distanza prevista dalle N.T.A. del P.R.G.C.

NTA del PRGC.

3.7 E' indicativa la suddivisione dei compatti in lotti d'intervento, la disposizione e la configurazione planivolumetrica degli edifici ferma restando la quantità complessiva

delle superfici utili lorde (SUL) previste nel totale dei comparti, le distanze da confini, da strade e tra fabbricati e il rapporto di copertura.

3.8 Il Lotto D2 del Comparto D, attualmente intercluso tra la nuova linea ferroviaria A.V.-A.C. e la linea storica Torino-Genova, è destinato alla realizzazione di un impianto fotovoltaico.

3.9 I contenuti indicativi di cui al punto 3.7 e le caratteristiche architettoniche degli edifici saranno definiti al momento della richiesta dei singoli titoli abilitativi.

3.10 Nell'ambito della progettazione definitiva le previsioni di urbanizzazione potranno subire modifiche dovute ad esigenze di migliore funzionalità o all'analisi di dettaglio delle problematiche ad esse relative.

i. **TOTALE A** 31.316 15.658 31.316

ii.B B 45.308 22.654 45.308

iii.C C1 13.320 6.660 13.320

iv. C2 16.492 8.246 16.492

v. C3 20.168 10.084 20.168

vi.**NOTE**

vii.La linea di galleggiamento degli edifici è riferita ad un'altezza presunta di mt. 20,00: maggiori altezze degli edifici (eventuali impianti tecnologici) comporteranno il rispetto della distanza prevista dalle N.T.A. del P.R.G.C.

viii. **TOTALE C** 49.980 24.990 49.980

ix.D D 72.641 36.320 72.641

x.**TOTALI** 199.245 99.622 199.245

~~xi.3.7 —— La suddivisione in comparti del PEC, fermo restando la superficie fondiaria totale ammissibile, potrà avere una flessibilità pari al +/- 5%: la circostanza potrà condurre a conseguenti traslazioni della viabilità e dei parcheggi pubblici.~~

~~xii.3.78 —— E' indicativa la suddivisione dei comparti in lotti d'intervento, la disposizione e la configurazione planivolumetrica degli edifici ferma restando la quantità complessiva delle superfici utili lorde (SUL) previste nel totale dei compatti, le distanze da confini, da strade e tra fabbricati e, il rapporto di copertura.~~

~~xiii.3.89 —— I contenuti indicativi di cui al punto 3.78 e le caratteristiche architettoniche degli edifici saranno definiti al momento della richiesta dei singoli permessi di costruire.~~

~~3.910 —— Nell'ambito della progettazione definitiva le previsioni di urbanizzazione di ogni comparto potranno subire modifiche dovute ad esigenze di migliore funzionalità o all'analisi di dettaglio delle problematiche ad esse relative.~~

~~xiv.~~

~~xv. Art. 4 —— Opere di urbanizzazione.~~

4.1 Le opere di urbanizzazione previste dal PEC e dalla successiva Variante non sono state interamente realizzate a seguito del sopravvenire delle procedure espropriative derivanti dal progetto R.F.I..

4.2 Risultano già realizzate e collaudate quasi totalmente, e interamente cedute al Comune di Novi Ligure le opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione del Comparto A (Permesso di Costruire n. 139 del 03/12/2007 e Certificato di Collaudo del 12/06/2009).

Dette opere sono state realizzate e collaudate, ad eccezione di una porzione di marciapiede e di rete illuminazione pubblica, la cui realizzazione e collaudo, in accordo con il Comune, sono stati posticipati in quanto prospicienti lotti oggetto di futura attuazione.

4.3 Le opere di urbanizzazione in progetto della Variante n. 2 al PEC consistono nel completamento delle opere di urbanizzazione del comparto A di cui al punto precedente, ossia nell'esecuzione della porzione di marciapiede e della rete illuminazione pubblica precedentemente posticipata.

4.4 Le opere di urbanizzazione connesse all'attuazione dei Comparti B-C sono state autorizzate (Permesso di Costruire n. 56 del 28/07/2010) ma non sono state completate a causa del soprallungare delle procedure espropriative.

4.5 Le opere di urbanizzazione connesse all'attuazione del Comparto D sono state autorizzate (Permesso di Costruire n. 39 del 30/06/2011) ma non sono state eseguite a causa del soprallungare delle procedure espropriative.

4.1 Parte delle opere di urbanizzazione previste dal PEC e dalla successiva Variante sono già state realizzate, collaudate e cedute al Comune di Novi Ligure (COMPARTO A).

4.6 La Società Proponente si obbliga alla diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare, individuate nell'Elaborato n. 4A: Opere di Urbanizzazione - completamento marciapiede e illuminazione pubblica. La Società Proponente si obbliga alla diretta esecuzione delle opere indicate al paragrafo 4.3 e graficamente rappresentate all'interno dell'Elaborato n. 4A: Opere di Urbanizzazione - completamento marciapiede e illuminazione pubblica.

La realizzazione delle stesse non sarà soggetto a procedura di gara ai sensi dell'art. 50 comma 1 del D.lgs n. 36 del 31/03/2023.

4.7 L'elaborato di cui al punto 4.3 ha i contenuti di progetto di massima, come richiesto all'art. 39, comma 1, punto 4) della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i..

4.8 L'elaborato n° 3 della Variante n. 2 al PEC prevede la ripartizione dell'area in comparti funzionali e la rappresentazione delle opere di urbanizzazione già realizzate e ancora da realizzare funzionali all'attuazione della Variante n. 2 al PEC.

individuate nel PEC e precisamente:

Elaborato n°4A Opere di urbanizzazione della Variante al PEC: viabilità e parcheggi 1:1000

Elaborato n°4B Opere di urbanizzazione della Variante al PEC: fognature acque bianche 1:1000

Elaborato n°4C Opere di urbanizzazione della Variante al PEC: fognature acque nere 1:1000

Elaborato n°4D Opere di urbanizzazione della Variante al PEC: rete telefonica 1:1000

Elaborato n°4E Opere di urbanizzazione della Variante al PEC: rete illuminazione pubblica 1:1000

Elaborato n°4F Opere di urbanizzazione della Variante al PEC: rete energia elettrica bassa tensione 1:1000

Elaborato n° 4G Opere di urbanizzazione della Variante al PEC: rete energia elettrica media tensione 1:1000

Elaborato n°4H ————— Opere di urbanizzazione della Variante al PEC: rete gas-metano 1:1000

Elaborato n°4I ————— Opere di urbanizzazione della Variante al PEC: rete acquedotto 1:1000

4.2 L'elaborato di cui al punto 4.1 ha i contenuti di progetto di massima, come richiesto all'art. 39, comma 1, punto 4) della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. Gli elaborati di cui al punto 1.1 hanno i contenuti di progetti preliminari secondo quanto definito dagli artt. 18 :24 del D.P.R. n° 554 del 21/12/1999.

4.3 L'elaborato n° 3A della Variante n. 2 al PEC prevede la ripartizione dell'area in compatti funzionali e la rappresentazione delle opere di urbanizzazione già realizzate e ancora da realizzare funzionali all'attuazione della Variante n. 2 al PEC.

che comprendono anche le opere di urbanizzazione funzionali ad ogni singolo comparto.

4.4 Le opere di urbanizzazione del Il cComparto "A" già realizzate hanno incluse include unil tratto di viabilità, esterno al PEC, di collegamento con la contigua zona artigianale CIPIAN, che sarà realizzato su aree per standard pubblici di proprietà comunale: detta area è stata compensata tramite la realizzazione e la cessione di una equivalente superficie di parcheggi pubblici, interni al perimetro della Variante n. 2 al PEC ed in eccedenza rispetto a quelli dovuti..

Art. 5 ————— Modalità di esecuzione delle urbanizzazioni.

5.1 La Società Proponente e/o suoi aventi causa dovrà predisporre la progettazione delle Urbanizzazioni al livello di “definitivo” finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo all’esecuzione dei lavori, nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento.

~~5.1 La Società Proponente e/o suoi aventi causa dovrà predisporre la progettazione delle Urbanizzazioni al livello di “definitivo” finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo all’esecuzione dei lavori, nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento. dovrà predisporre la progettazione definitiva delle singole opere di urbanizzazione secondo quanto disposto dagli artt. 25:35 del D.P.R. n° 554 del 21/12/1999.~~

~~Tale progettazione costituirà la documentazione necessaria per richiedere/ottenere i permessi di costruire. Tale progettazione sarà predisposta in accordo con il Comune di Novi e con le eventuali Società erogatrici di pubblici servizi o con il Comune di Novi, per quanto di competenza.~~

5.2 Il Comune di Novi Ligure eserciterà, tramite i propri uffici, tutti i poteri di controllo e di vigilanza che competono allo stesso come dal Codice degli Appalti delle 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, avrà la facoltà di nominare un proprio dirigente Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) di vigilanza sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione, comunicandolo alla Società Proponente

e/o suoi aventi causa per iscritto entro i successivi 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi.

Se nominato, 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.).

5.3 La Società Proponente (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.

Entro il termine di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'avvenuta comunicazione di inizio lavori da parte della Società Proponente, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie strutture salvo che nell'ipotesi di carenza di organico, provvederà alla nomina di un collaudatore che avrà il compito di svolgere ed organizzare tutte le attività di cui al successivo art. 8 della presente Convenzione Urbanistica.

5.2 Il Comune di Novi Ligure eserciterà, tramite i propri uffici, tutti i poteri di controllo e di vigilanza che competono allo stesso come dal Codice degli Appalti delle 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 alla Società Proponente e/o suoi aventi causa per iscritto entro i successivi 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi.

ii.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.). Il Comune eserciterà, tramite i propri uffici e/o professionisti esterni incaricati, la vigilanza che compete alla stazione appaltante, assicurando il rispetto dei progetti approvati.

iii.5.3 La Società Proponente (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. dovrà comunicare l'inizio dei lavori, la designazione del Direttore dei Lavori e l'Impresa Esecutrice, la fine dei lavori relativamente alle opere di urbanizzazione di uno o più compatti eseguite contestualmente.

5.4 Entro il termine di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'avvenuta comunicazione di inizio lavori da parte della Società Proponente, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie strutture salvo che

nell'ipotesi di carenza di organico accertata e certificata dal R.U.P., provvederà alla nomina di un collaudatore che avrà il compito di svolgere ed organizzare tutte le attività di cui al successivo art. 8 della presente Convenzione Urbanistica.

Art. 6 ————— Termini per l'esecuzione delle urbanizzazioni.

6.1 Il progetto definitivo delle Urbanizzazioni ancora da realizzare (completamento marciapiede e illuminazione pubblica), dovrà essere presentato al Comune di Novi Ligure per l'ottenimento del relativo titolo abilitativo gratuito o per l'attivazione delle dovute procedure previste dalle leggi vigenti al momento, anteriormente o contestualmente alla richiesta del primo titolo edilizio attuativo delle previsioni della Variante n. 2 al PEC.

6.2 Il permesso di costruire, o eventuale altro titolo abilitativo, relativo all'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 titolo abilitativo stesso, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

6.3 Il Comune di Novi Ligure autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'interno del sedime stradale di proprietà comunale di Via dell'Agricoltura.

‡

6.1 Il progetto definitivo delle Urbanizzazioni ancora da realizzare (completamento marciapiede e illuminazione pubblica), dovrà essere presentato al Comune di Novi Ligure, per l'ottenimento del relativo titolo abilitativo gratuito, o per

L'attivazione delle dorate procedure previste dalle leggi vigenti al momento, anteriormente o contestualmente alla richiesta del primo titolo edilizio attuativo delle previsioni della Variante n. 2 al PEC. I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione dei singoli compatti dovranno essere presentati prima o contestualmente alla richiesta del primo permesso di costruire attuativo del comparto di riferimento.

6.2 Il permesso di costruire, o eventuale altro titolo abilitativo, relativo all'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 titolo abilitativo stesso, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Il Permesso di Costruire indicherà i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione dei singoli compatti.

6.3 Il Comune di Novi Ligure autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'interno del sedime stradale di proprietà comunale di Via dell'Agricoltura.

nell'area a verde pubblico, individuata nella tavole 3 e 3A di PEC, con riferimento al tratto di viabilità di collegamento con l'area CIPIAN e alle sottostanti infrastrutture.

6.4 La Società Proponente in relazione a quanto previsto ai precedenti punti 4.4 e 6.3, si impegna a cedere la corrispondente quantità di parcheggi pubblici ad avvenuta realizzazione di detti parcheggi pubblici.

La prevista cessione sarà garantita da polizza fideiussoria come specificato ai successivi 7.6, 7.7 e 7.8.

Art. 7 ————— Garanzie.

7.1 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere garantita, ~~se richiesto dal Comune di Novi Ligure, da~~ da fideiussione bancaria o assicurativa, a condizione che il soggetto garante sia accreditato, ai sensi di legge, all'esercizio del ramo cauzioni. ~~di compagnia di primaria importanza di gradimento del Comune.~~

7.2 La polizza fidejussoria dovrà 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. 5.1, aumentato del 50% ai sensi della D.C.C. n. 2 del ~~09.02.2023~~ 31.01.2024 e dovrà essere consegnata al Comune di Novi Ligure dalla Società Proponente e/o suoi aventi causa prima o contestualmente al rilascio del relativo permesso di costruire gratuito o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo della polizza fidejussoria, stimato in via preliminare sulla base degli importi delle opere di urbanizzazione da realizzare contenuti nella "Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione" - Allegato 1.E all'Elaborato n. 1 (€ ~~41.987,17~~ 46.312,12), aumentati del 50%, ammonta a € ~~62.980,76~~ 69.468,18.

7.3 La polizza fidejussoria potrà essere estinta solo previo favorevole collaudo tecnico o certificazione di regolare esecuzione dell'Urbanizzazione e di ogni altro adempimento da essa direttamente garantito.

7.4 Le polizze fidejussorie stipulate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionalmente connesse ai Comparti B-C e D, che, a seguito del

sopraggiungere delle procedure espropriative da parte di R.F.I., non sono risultate attuabili, più precisamente:

- i. Polizza fidejussoria Elba Assicurazioni n. 168937 del 13/07/2010 ed appendice 1 del 08/11/2012 pari a € 941.854,89, ridotta con comunicazione del 05/09/2012 (Comparto B-C);
- ii. Polizza fidejussoria Elba Assicurazioni n. 168939 del 13/07/2010 pari a € 444.282,96 (Comparto D);
vengono restituite in data odierna contestualmente alla stipula della presente Convenzione.

7.5 La Polizza fidejussoria Zurich Insurance Company n. 219A2835 ed appendice n. 18642 del 27/11/2009 pari ad € 188.564,00, ridotta con comunicazione del 05/11/2019, stipulata a garanzia della cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione previste dalla Variante al PEC, viene restituita in data odierna contestualmente alla stipula della presente Convenzione in quanto le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione del Comparto A risultano già cedute al Comune di Novi Ligure, mentre le restanti aree, connesse ai Comparti B-C e D, , non sono previste in cessione in quanto non più attuabili e pertanto escluse dal progetto delle opere di urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC.

~~Le polizze fideiussorie relative ad ogni comparto dovranno garantire un importo pari all'ammontare del computo metrico estimativo del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione allegato al progetto definitivo approvato del comparto medesimo e~~

dovranno essere consegnate al Comune di Novi Ligure prima del rilascio dei relativi permessi di costruire.

7.3 — La polizza fidejussoria potrà essere estinta solo previo favorevole collaudo tecnico o certificazione di regolare esecuzione dell'Urbanizzazione e di ogni altro adempimento da essa direttamente garantito. Le polizze fideiussorie potranno essere suddivise per le opere di competenza di ogni singolo comparto: esse costituiscono presupposto per il rilascio di uno o più permessi di costruire relativi ad un comparto.

7.4 — Si propone lo svincolo delle seguenti polizze fidejussorie, stipulate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionalmente connesse ai Comparti B-C e D, che, a seguito del sopraggiungere delle procedure espropriative da parte di R.F.I., non sono risultate attuabili, più precisamente:

Polizza fidejussoria Elba Assicurazioni n. 168937 del 13/07/2010 ed appendice 1 del 08/11/2012 pari a € 941.854,89, ridotta con comunicazione del 05/09/2012 (Comparto B-C);

Polizza fidejussoria Elba Assicurazioni n. 168939 del 13/07/2010 pari a € 444.282,96 (Comparto D).

7.5 — Si propone altresì lo svincolo della Polizza fidejussoria Zurich Insurance Company n. 219A2835 ed appendice n. 18642 del 27/11/2009 pari ad € 188.564,00, ridotta con comunicazione del 05/11/2019, stipulata a garanzia della cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione previste dalla Variante n. 1 al PEC, in quanto le aree connesse al Comparto A risultano già cedute al Comune di Novi Ligure, mentre le restanti aree, connesse ai Comparti B-C e D, come descritto al punto 7.4, non sono

previste in cessione in quanto non più ricomprese nel progetto delle opere di urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC.

7.4 L'importo garantito dalle polizze fideiussorie potrà essere ridotto in corso d'opera, in base allo stato di avanzamento lavori asseverato dal Direttore dei Lavori e controllato dagli Uffici Tecnici Comunali.

7.5 L'estinzione delle polizze fideiussorie avverrà previo favorevole collaudo finale o certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

7.6 La cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e per standard urbanistici a favore del Comune di Novi Ligure avverrà ad opere ultimate a seguito del frazionamento delle aree oggetto di cessione.

7.7 La cessione delle aree di cui al punto 7.6 dovrà essere garantita da fideiussione bancaria o assicurativa di compagnia di primaria importanza di gradimento del Comune di importo pari a quello delle aree da cedere al Comune di Novi Ligure per ogni singolo comparto: la fideiussione dovrà essere consegnata al Comune di Novi Ligure prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo ad ogni comparto.

7.8 L'estinzione della polizza fideiussoria avverrà al momento del perfezionamento dell'atto di cessione al Comune di Novi Ligure delle aree comprese in ogni singolo comparto.

7.9 Le polizze fideiussorie di cui ai precedenti punti dovranno contenere specifica clausola che impegni il fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice

richiesta del Comune di Novi Ligure con esclusione di ogni beneficio ed in particolare di quello previsto dall'art. 1944, comma 2, del Codice Civile.

Art. 8 ————— Collaudi delle opere di urbanizzazione.

8.1 Ultimata l' Urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo ad essa correlato, la Società Proponente e/o suoi aventi causa presenterà al Comune di Novi Ligure una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori con allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti e delle reti di distribuzione connesse, e ogni altra certificazione e/o documentazione necessaria a garanzia della corretta esecuzione delle opere. Il collaudatore delle opere di urbanizzazione sarà nominato dal Comune di Novi Ligure entro 30 giorni dalla data di inizio dei lavori.

i.8.2 Entro 180 (centoottanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione di ultimazione dell'Urbanizzazione il collaudatore, nominato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 5 punto 4-3 della presente Convenzione Urbanistica, provvederà alle operazioni di collaudo e rilascerà il certificato di collaudo o alla si darà luogo all'emissione del certificazione di regolare esecuzione dell'Urbanizzazione ai sensi del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i..

8.3 Qualora il Comune di Novi Ligure non provvedesse al collaudo finale o non venisse emesso il certificato di regolare esecuzione delle Urbanizzazioni entro i termini sopra stabiliti, saranno validi i disposti dell'art. 116 e allegato II.14 del D.lgs n. 36/2023 e s.m.i. 8.2 Entro 180 (centoottanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione di ultimazione dell'Urbanizzazione il collaudatore, nominato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 5 punto 4 della presente

Convenzione Urbanistica, provvede alle operazioni di collaudo o alla certificazione di regolare esecuzione dell'Urbanizzazione ai sensi del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i.. Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione afferenti ad ogni comparto la Società Proponente presenterà al Comune la prevista dichiarazione di ultimazione dei lavori.

8.4 Il termine di cui al punto 8.2 resta sospeso per il periodo necessario alla esecuzione dei lavori necessari per eliminare eventuali vizi o difetti rilevati in sede di collaudo.

8.5 Anche in caso di collaudo o di certificato di regolare esecuzione favorevole la Società Proponente non è esonerata dalle garanzie stabilite dal Codice Civile per i vizi non emersi nelle operazioni di collaudo.

8.3 Qualora il Comune di Novi Ligure non provveda al collaudo finale o alla certificazione di regolare esecuzione delle Urbanizzazioni entro i termini sopra stabiliti, saranno validi i disposti dell'art. 116 del D.lgs n. 36/2023 e s.m.i..

Entro sessanta giorni dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori relativi ad ogni comparto il Collaudatore provvederà ad eseguire il collaudo o a certificare la regolare esecuzione delle opere eseguite. Qualora ciò non avvenga nel termine stabilito, per motivi non dipendenti dalla Società Proponente, il collaudo si intenderà reso favorevolmente.

8.4 Su richiesta motivata della Società Proponente il Comune di Novi Ligure potrà disporre il collaudo parziale o la certificazione di regolare esecuzione di un sub-comparto autonomo e funzionale delle opere di urbanizzazione afferenti ad un singolo comparto.

~~8.45 Il termine di cui al punto 8.2 resta sospeso per il periodo necessario alla esecuzione dei lavori necessari per eliminare eventuali vizi o difetti rilevati in sede di collaudo.~~

~~8.56 Anche in caso di collaudo o di certificato di regolare esecuzione favorevole la Società Proponente non è esonerata dalle garanzie stabilite dal Codice Civile per i vizi non emersi nelle operazioni di collaudo.~~

Art. 9 ————— Cessioni delle opere di urbanizzazione e delle aree per standard

9.1 ~~Come anticipato agli articoli all'articolo 4.24 e 4.3 , le opere di urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC consistono nel completamento delle opere connesse al comparto A la cui realizzazione e collaudo sono stati precedentemente posticipati. Le aree su cui le opere insistono risultano già interamente cedute al Comune di Novi Ligure.~~

9.2 ~~Le aree per standard urbanistici individuate nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al PEC con le sigle "P1" e "P2", pari a mq 2.208, sono state cedute al Comune di Novi Ligure contestualmente alla cessione delle opere di urbanizzazione connesse al Comparto A.~~

9.3 ~~Le aree per standard urbanistici individuate nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al PEC con le sigle "V1" e "V2", pari a mq 51.173, sono state cedute al Comune di Novi Ligure a seguito della stipula della convenzione urbanistica di cui al precedente punto B.v delle premesse.~~15.~~~~

9.4 ~~Il Comune di Novi Ligure consente che una quota parte della contigua area a verde pubblico V2, venga utilizzata per realizzare un impianto tecnico finalizzato allo~~

smaltimento ritardato delle acque meteoriche (bacino di laminazione) provenienti dalle aree della Variante n. 2 al PEC avente una superficie di circa 5.000 mq.

9.5 Il bacino di laminazione di cui al precedente comma, sarà realizzato a cura e spese della Società Proponente sulla base di un idoneo progetto da questa predisposto e approvato dagli uffici preposti del Comune di Novi Ligure.

9.6 Il progetto definitivo del bacino di laminazione dovrà essere presentato prima o contestualmente alla richiesta del primo titolo abilitativo attuativo della Variante n. 2 al PEC. L'opera dovrà essere ultimata prima o contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità del primo intervento edificatorio su lotto fondiario della Variante n. 2 al PEC.

le opere di urbanizzazione previste dalla Variante n. 2 al PEC sono già state realizzate, collaudate e cedute al Comune di Novi Ligure (COMPARTO A), ad eccezione del completamento del marciapiede e della rete illuminazione pubblica su Via dell'Agricoltura, che ricadono all'interno delle aree già cedute, ma non risultano ancora realizzati e collaudati.

9.2 Le aree per standard urbanistici individuate nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al PEC con le sigle "P1" e "P2" pari a mq 2.208, sono state cedute al Comune di Novi Ligure contestualmente alla cessione delle opere di urbanizzazione connesse al Comparto A.

9.3 Le aree per standard urbanistici individuate nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al PEC con le sigle "V1" e "V2", pari a mq 51.173, sono state cedute al Comune di

Novi Ligure a seguito della stipula della convenzione urbanistica di cui al precedente punto B/5.

9.4 A seguito di positivo collaudo o di certificato di regolare esecuzione e di avvenuto frazionamento delle aree la Società Proponente si obbliga a cedere gratuitamente ed a consegnare al Comune di Novi Ligure una superficie complessiva di mq. 17.708 circa di viabilità pubblica ed una superficie di mq. 4475 di parcheggi pubblici.

9.2 Tale superficie complessiva è ripartita in comparti, come previsto dalla Tav. 3A del PEC ed avverrà gradualmente nel periodo di validità dello strumento urbanistico esecutivo secondo le modalità previste nei precedenti articoli 6,7 e 8 della presente Convenzione.

9.3 Gli atti di cessione gratuita dovranno essere effettuati tra le parti, a cura e spese della Società Proponente, entro e non oltre 30 giorni dal collaudo o dalla certificazione di regolare esecuzione o dal termine previsto dal precedente art. 8.3.

9.4 A seguito dell'atto di cui al precedente 9.3 il Comune di Novi Ligure prenderà in consegna le opere di urbanizzazione cedute.

9.5 La Società "IMPRESA TRE COLLI S.P.A." come sopra rappresentata, cede a titolo gratuito al "COMUNE DI NOVI LIGURE", che come sopra rappresentato, a tale titolo accetta l'intera piena proprietà delle seguenti aree a destinazione agricola della superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.080 (duemilaottanta) censite al Cadastrato Terreni come segue:

—Comune di Novi Ligure Foglio 49 Mappale 6 Seminativo Classe II Ettari 00.06.00
Reddito Dominicale € 4,96 Reddito Agrario € 3,87;
a confini: la vecchia strada comunale di Serravalle ed i Mappali 15, 88 e 8 del Foglio 48;

~~– Comune di Novi Ligure Foglio 49 Mappale 7 Incolto Produttivo Classe Unica Ettari 00.02.10 Reddito Dominicale € 0,02 Reddito Agrario € 0,01;~~
~~a confini: la Vecchia strada di Serravalle ed i Mappali 123 e 10 del Foglio 49;~~
~~– Comune di Novi Ligure Foglio 49 Mappale 10 Seminativo Classe II Ettari 00.12.70 Reddito Dominicale € 10,49 Reddito Agrario € 8,20;~~
~~a confini: la Vecchia strada Comunale di Serravalle, i Mappali 7 e 123 del Foglio 49, l'Ex S.S. 35 Bis dei Giovi ed il Mappale 33 del Foglio 48.~~

~~Ai soli fini fiscali e di onorario notarile le Parti dichiarano che il valore di quanto ceduto a titolo gratuito ammonta ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero).~~
~~In dipendenza della sopra indicata cessione il Comune 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.~~

~~La Parte Venditrice dichiara e garantisce:~~

~~– che i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Novi Ligure in data 14 novembre 2007 Numero 94/2007 di Protocollo, che si allega al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per espressa rinuncia fattane dai Signori Comparenti e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;~~
~~– che non è stata fino ad oggi traseritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.~~

9.6 Per contro di quanto previsto al precedente art. 9.5, il Comune di Novi Ligure consente a che una quota parte della contigua area a verde pubblico V2, di dimensioni similari a quella prevista in cessione al precedente comma, venga utilizzata per realizzare un eventuale impianto tecnico finalizzato allo smaltimento ritardato delle acque meteoriche provenienti dalle aree della Variante n. 2 al PEC avente una superficie di circa 5000 mq..

9.4 L'impianto tecnico, di cui al precedente comma, sarà realizzato a cura e spese della Società Proponente sulla base di un idoneo progetto da questa predisposto e approvato dal Comune di Novi Ligure.

9.75 L'impianto tecnico, di cui al precedente comma, sarà realizzato a cura e spese della Società Proponente sulla base di un idoneo progetto da questa predisposto e approvato dal Comune di Novi Ligure. Il progetto definitivo dell'impianto tecnico dovrà essere presentato prima o contestualmente alla richiesta del primo Permesso di Costruire attuativo della Variante n. 2 al PEC nell'ambito delle opere di urbanizzazione di uno qualsiasi dei lotti B, C e D..

9.68 Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del suddetto impianto, ubicato nell'area di proprietà pubblica, saranno a carico della Società Proponente.

9.9 Dato atto che il Comune di Novi Ligure consente l'utilizzo dell'area di cui ai commi precedenti per una superficie di circa mq 2000 e che tale superficie potrebbe essere insufficiente a garantire lo scarico delle acque meteoriche relative all'intera superficie del PEC, la Società Proponente si impegna, in sede di futura variante al presente

~~PEC, a smaltire l'eccedenza di acque bianche con sistemi da valutare al momento da porre in essere all'interno area del PEC medesimo.~~

Art. 10 -- Oneri urbanizzativi.

10.1 In relazione ~~alla rilevanza delle alle~~ opere urbanizzative già eseguite e da eseguire, la Società ~~Proponente~~ Proponente prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria ~~e secondaria~~ a e secondaria in luogo del versamento dei contributi per il rilascio dei permessi di costruire ed il comune ha espresso in merito parere favorevole di massima, dando mandato ai competenti uffici comunali di predisporre i provvedimenti occorrenti all'autorizzazione all'esecuzione dei lavori, ad avvenuta presentazione dei progetti indicati all'art. 5, e fatta salva la definizione dei criteri applicativi delle disposizioni del D.Lgs 163/06 e s.m. in merito alle opere di urbanizzazione eseguite da privati, da disciplinare con apposito regolamento comunale.

Nella tabella seguente si riporta il riepilogo delle opere di urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC e i relativi importi:

| <u>OOUU</u> | <u>€</u> | <u>-</u> |
|---|----------------------------|------------|
| <u>OOUU GIA' REALIZZATE</u> | <u>1.144.292,91</u> | <u>*</u> |
| <u>CREDITO PEC 2 ° LOTTO</u> | <u>510.776,00</u> | <u>**</u> |
| <u>OOUU DA REALIZZARE</u> | <u>46.312,12</u> | <u>***</u> |
| <u>TOTALE</u> | <u>1.701.381,03</u> | <u>-</u> |
| <u>* OOUU già realizzate, collaudate e cedute al Comune di Novi Ligure.</u> | | |
| <u>Importo desunto da Verbale di vista, relazione e certificato di collaudo</u> | | |
| <u>** credito ammesso allo scomputo di eventuali oneri dovuti dagli interventi edilizi del PEC, corrispondente ad una eccedenza di opere eseguite nel PEC 1° lotto (v. convenzione rep. 9378 del 07/12/2001).</u> | | |
| <u>*** OOUU consistenti nel completamento del marciapiede e dell'illuminazione pubblica</u> | | |

L'importo totale dei costi di urbanizzazione delle opere della Variante n. 2 al PEC è pari a € 1.701.381,03 di cui 1.144.292,91 già realizzate, 510.776,00 relativi al credito del PEC 2° Lotto e 46.312,12 dovuti alle opere ancora da realizzare, che consistono nel completamento del marciapiede e della rete illuminazione pubblica come riportati nell'elaborato 1E – Relazione Finanziaria.

10.2 Il credito di cui al precedente articolo 10.1 deriva dal PEC 2° lotto approvato e dalla relativa convenzione a rogito Notaio Marco Lanzavecchia di Novi Ligure del 07/12/2001 Numero 9378 del Repertorio Notarile che, in rapporto ad una eccedenza di opere eseguite dalla SEN Srl nel PEC 1° lotto e richiamando la relativa convenzione Rep 1617 del 19/12/1997, recita "Considerato che il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate direttamente, considerate a corpo nella misura indicata dal computo metrico-estimativo, eccede l'onere forfettariamente definito in base alle tariffe comunali, alla proponente non sarà dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo di altri oneri a qualsiasi titolo determinati, fatto salvo lo scomputo parziale degli oneri relativi alle costruzioni ammesse nel 2° lotto del PEC, secondo la disciplina prevista dal PEC stesso.". Pertanto considerato che le opere di urbanizzazione realizzate nel 1° lotto eccede l'importo degli oneri di urbanizzazione riferiti alla SUL ammessa nel 1° lotto e calcolati in base alle tariffe oggi vigenti, la differenza residua sarà considerata a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione agli interventi ammessi nel 2° lotto. La differenza tra la somma degli oneri dovuti e la somma di cui sopra, sarà versata al rilascio delle singole concessioni edilizie relative al 2° lotto e sarà valutata in relazione alle tariffe vigenti al momento e alle destinazioni previste."

Si richiamano i valori delle opere di urbanizzazione eseguite nel PEC 1° lotto per un totale di £ 2.290.812.555 e degli oneri scomputabili pari a £ 1.301.811.220 con una differenza di £ 989.001.335 pari ad € 510.776,00.

10.3 A titolo comparativo si è provveduto ad effettuare una stima dell'importo del contributo per il rilascio dei titoli abilitativi applicando le aliquote in vigore nel Comune di Novi Ligure alle superfici pianificate all'interno della Variante n. 2 al PEC.

L'importo totale stimato ammonta a € 1.359.718,00, come riportato nella seguente tabella:

| STIMA ONERI (Delib. Commissariale adottata con i poteri di C.C. n. 2 del 09.02.2023) | | | | | |
|--|------------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------------|---|
| DESTINAZIONE PRODUTTIVA (1) | densità < 150 mq/addetto | | SUL PIANIFICATA (mq) | STIMA ONERI | |
| | <u>1a</u> | <u>11,05</u> | <u>35.421</u> | <u>391.402</u> | * |
| | <u>2a</u> | <u>3,72</u> | | <u>131.766</u> | * |
| | - | - | TOTALE (1) | 523.168 | - |
| DESTINAZIONE LOGISTICA (2) | densità < 150 mq/addetto | | SUL PIANIFICATA (mq) | STIMA ONERI | |
| | <u>1a</u> | <u>13,91</u> | <u>45.000</u> | <u>625.950</u> | * |
| | <u>2a</u> | <u>4,68</u> | | <u>210.600</u> | * |
| | - | - | TOTALE (2) | 836.550 | - |
| | - | - | TOTALE | 1.359.718 | - |
| * si propone lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria | | | | | |

10.4 L'importo effettivo degli oneri di urbanizzazione sarà determinato in fase di richiesta di titolo abilitativo relativo ad ogni singolo Lotto.

10.5 Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione superasse l'importo delle opere eseguite, da eseguirsi e del “credito” ammesso a scomputo, sarà previsto il conguaglio degli oneri dovuti.

~~10.2 — La Società Proponente~~ è tenuta a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste al precedente art. 4 indipendentemente dal loro costo effettivo.

~~10.3 — A titolo comparativo si è provveduto ad effettuare una stima dell'importo del contributo per il rilascio dei permessi di costruire applicando le aliquote in vigore nel Comune di Novi Ligure alle massime potenzialità edificatorie dei singoli alle superfici pianificate all'interno della Variante n. 2 al PEC. comparti.~~

~~Il totaleL'importo totale stimato ammonta a € 1.359.718,00 dovuto è stato determinato ammonta ad € 1.389.118,00 per l'insieme dei compatti A, B, C e D ed è determinato nella tabella contenuta nella Relazione Illustrativa Finanziaria della Variante n. 2 al PEC.~~

~~L'importo effettivo degli oneri di urbanizzazione sarà determinato in base alla destinazione attribuita in fase di Permesso di Costruire ad ogni singolo Lotto.~~

~~10.4 — L'importo totale dei costi di urbanizzazione delle opere è stimato in della Variante n. 2 al PEC è pari a € 1.712.700,001.697.056,08 di cui 1.144.292,91 già realizzate, 510.776,00 relativi al credito del PEC 2° Lotto e 41.987,17 dovuti alle opere da realizzare nella Variante n. 2 al PEC, che consistono nel completamento dei marciapiede e della relativa illuminazione pubblica il tutto come riportato nell'elaborato 1E — Relazione Finanziaria.~~

~~afferenti alla realizzazione diretta delle opere necessarie alla urbanizzazione dei compatti come specificata nella Relazione Finanziaria del PEC.~~

~~10.5 — Viene altresì portato a credito della Società Proponente l'importo di € 510.776,00 che si aggiunge al totale dei costi di urbanizzazione stimati di cui al pre-~~

~~cedente 10.4 concorrendo a determinare il totale massimo degli oneri di urbanizzazione scomputabili dagli interventi edilizi nell'ambito della Variante al PEC.~~

~~10.56 Il credito di cui al precedente 10.45 derivante dal PEC 2° lotto approvato e dalla relativa convenzione a rogito Notaio Marco Lanzavecchia di Novi Ligure del 07/12/2001 Numero 9378 del Repertorio Notarile che, in rapporto ad una eccedenza di opere eseguite dalla SEN Srl nel PEC 1° lotto e richiamando la relativa convenzione Rep 1617 del 19/12/1997 recita "Considerato che il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate direttamente, considerate a corpo nella misura indicata dal computo metrico estimativo, eccede l'onere forfettariamente definito in base alle tariffe comunali, alla proponente proponente non sarà dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo di altri oneri a qualsiasi titolo determinati, fatto salvo lo scomputo parziale degli oneri relativi alle costruzioni ammesse nel 2° lotto del PEC, secondo la disciplina prevista dal PEC stesso.". Pertanto considerato che le opere di urbanizzazione realizzate nel 1° lotto eccede l'importo degli oneri di urbanizzazione riferiti alla SUL ammessa nel 1° lotto e calcolati in base alle tariffe oggi vigenti, la differenza residua sarà considerata a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione agli interventi ammessi nel 2° lotto. La differenza tra la somma degli oneri dovuti e la somma di cui sopra, sarà versata al rilascio delle singole concessioni edilizie relative al 2° lotto e sarà valutata in relazione alle tariffe vigenti al momento e alle destinazioni previste."~~

~~10.7 Si richiamano i valori delle opere di urbanizzazione eseguite nel PEC 1° lotto per un totale di £ 2.290.812.555.= e degli oneri scomputabili pari a £ 1.301.811.220.= con una differenza di £ 989.001.335.= pari ad € 510.776,00.~~

Art. 11 - Costo di costruzione.

11.1 Il contributo dovuto relativo al "costo di costruzione" per il rilascio del titolo abilitativo sarà determinato, nel caso in cui sia dovuto, all'atto del rilascio del titolo abilitativo applicando aliquote e modalità in vigore, al momento, nel territorio comunale di Novi Ligure.

11.1 Il contributo dovuto relativo al "costo di costruzione" per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 16 DPR 380/2001 sarà determinato, nel caso in cui sia dovuto, all'atto del rilascio del titolo abilitativo applicando aliquote e modalità in vigore, al momento, nel territorio comunale di Novi Ligure..

Art. 12 - Agibilità.

12.1 12.1 Resta inteso anche convenzionalmente per la Società Proponente o suoi aventi causa che il Comune di Novi Ligure non riterrà valida la Segnalazione Certificata di Agibilità di ogni singolo intervento se non quando da parte della Società Proponente o suoi aventi causa, siano stati adempiuti gli obblighi inerenti la presente convenzione e le prescrizioni contenute nei singoli **permessi di costruire titoli abilitativi.**

Il Comune non riterrà altresì valida la Segnalazione Certificata di Agibilità del primo intervento edificatorio su lotto fondiario della Variante n. 2 al PEC., qualora non fosse preceduta dal collaudo/certificato di regolare esecuzione del bacino di laminazione di cui al punto 9.4.

Art. 13 – Varianti alla Variante n. 2 al PEC

13.1 Saranno attuabili tramite presentazione di Permesso di Costruire / S.C.I.A. alternativa al PDC. / S.C.I.A. e/o altro titolo abilitativo, gli interventi attuativi interni ai Comparti/Lotti e alla viabilità, così come definiti all'interno della presente Variante n. 2 al PEC.;

13.2 Non costituiscono Variante al PEC eventuali adeguamenti/modifiche al perimetro delle aree interessate da procedure espropriative da parte di R.F.I., che modifichino ~~alterino~~ la superficie territoriale della Variante n. 2 al PEC entro il limite del +/- 52 %.

13.3 ~~Non costituisce Variante al P.E.C. il trasferimento dei diritti edificatori corrispondenti alla Sul residua non pianificata, pari a mq. 81.149, che rimarrà nella disponibilità della Società Proponente e/o suoi aventi causa.~~ Le Parti si danno atto che, rispetto alle previsioni della presente Variante n. 2 al PEC, permangono diritti edificatori corrispondenti alla SUL residua, non oggetto di pianificazione nella presente Variante, pari a mq 81.149. La Società proponente, e i suoi aventi causa, mantengono la titolarità di tali diritti edificatori e si riservano di sottoporre al Comune di Novi Ligure una proposta per il loro utilizzo, entro il termine di validità della presente convenzione.

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

Art. 12 - Rilascio delle agibilità.

~~12.1 Resta inteso anche convenzionalmente per la Società Proponente o suoi aventi causa che il Comune di Novi Ligure non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali di ogni singolo edificio se non quando da parte della Società Proponente o suoi aventi causa siano stati adempiuti gli obblighi inerenti la presente convenzione e le prescrizioni contenute nei singoli permessi di costruire.~~

Art. 14~~3~~ - Efficacia della variante n.2 al PEC.

~~i. 14.1 143.1~~ La Variante n. 2 al PEC ha efficacia per un periodo di dieci anni dalla data di stipula della presente convenzione, salvo proroghe disposte dalla legge o concesse dal Comune su richiesta della Società ~~proponente~~proponente.

14.2 La presente convenzione sostituisce ad ogni effetto la Convenzione Urbanistica di cui ai precedenti punti Bx e B4, che cessa di avere applicazione dalla data di stipula della presente convenzione.

~~i. 14.3 143.2~~ Entro il termine di cui al 143.1 dovranno essere chiesti i titoli abilitativi~~permessi di costruire~~ attuativi del PEC – i quali potranno essere utilizzati, anche oltre il decennio, nel periodo della loro validità.

~~ii. 14.4 143.3~~ Superato il decennio, qualora tutti i compatti di proprietà del Proponente e/o suoi aventi causa siano completamente urbanizzati ed attuati in misura ~~significativa~~superiore al 75 %, gli eventuali singoli lotti ancora da attivare potranno essere utilizzati~~attuati~~, con i criteri definiti dal PEC, ~~con permessi di costruire singoli~~mediante intervento diretto, dovendosi ritenere ottemperato l'obbligo di previo strumento attuativo.

Art. 15~~4~~ - Sanzioni convenzionali.

15.1 ~~145.1~~ Nei casi di gravi inadempimenti agli obblighi assunti con la presente

Convenzione Urbanistica ed in particolare:

- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale diffidenza dai progetti definitivi approvati e/o da loro varianti approvate;
- mancata corresponsione dell'Eventuale Conguaglio;
il Comune di Novi Ligure potrà chiedere la risoluzione della Convenzione Urbanistica in danno della Società Proponente 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.

15.2 Le sanzioni convenzionali si cumulano con quelle di legge.

~~15.2 Le sanzioni convenzionali si cumulano con quelle di legge. Nel caso in cui la Società Proponente effettui modifiche delle destinazioni d'uso non previste dalle Norme di Attuazione del PRG il Comune di Novi potrà revocare il certificato di agibilità che si intende rilasciato per la specifica destinazione precisata nel permesso di costruire.~~

Art. 16 - Spese convenzionali.

16.1 ~~146.1~~ Le spese per la stipula della presente c~~E~~onvenzione

~~U~~rbanistica sono a carico della Società Proponente 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.

16.2 Le spese per frazionamenti, registrazione, trascrizione e stipula degli atti di cessioni/assoggettamenti, integrazioni e/o modifiche alla presente convenzione u~~U~~rbanistica, faranno capo della Società Proponente e/o suoi aventi causa.

16.3 Saranno rimborsate, previa accettazione preventiva da parte della Società Proponente 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. 5, comma 2 e dai funzionari comunali incaricati;
- eventuali costi delle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 8.

•

14.2 Nel caso di mancato trasferimento degli obblighi la Società proponente sarà tenuta al pagamento di una penale pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

Art. 17~~7~~ - Clausola compromissoria. Controversie

17.1 La risoluzione di eventuali controversie sarà affidata al foro competente stabilito dalla normativa vigente al momento di instaurazione del contenzioso stesso.

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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.

17.4 Le spese del procedimento arbitrale saranno a carico delle Parti in conformità con le applicabili risoluzioni del Collegio Arbitrale.

14.3 Nel caso di incompleta realizzazione della superficie coperta prevista e nel caso di incompleta attuazione degli interventi edilizi previsti nel PEC entro il termine di validità della convenzione ovvero entro l'ulteriore termine fissato, in caso di proroga, è fissata una penale convenzionale a carico della Società proponente pari agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati in base alla superficie utile londa non realizzata nel PEC come stabilito dalle Norme del PRG. Si considera attuata l'area nel caso di edificazione minima pari al 50% della SUL prevista del PEC. La differenza eventualmente risultante tra l'edificabilità minima e quella effettivamente realizzata si intende come SUL non realizzata del PEC. La penale di cui al presente comma dovrà essere comunque corrisposta al Comune sia in caso di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sia in caso di esecuzione diretta delle opere a scomputo parziale o totale.

14.4 Le sanzioni convenzionali si cumulano con quelle di legge.

Art. 1885 - Trasferimento degli obblighi.

18.1 18.1 Nel caso in cui la Società Proponente e/o suoi aventi causa ceda la proprietà di aree o parte di aree da attuare in esecuzione della presente Variante n. 2 al PEC, 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 costi di costruzione che scaturiscono

dalla presente convenzione, oltre a quelli generali per legge, ricadranno sugli acquirenti o rimarranno in capo alla Società Proponente e/o suoi aventi causa.

18.2 18.2 Nel caso in cui la Società Proponente 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 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla stipula degli stessi.

18.3 18.3 Adempiuto tale obbligo di comunicazione il Soggetto Attuatore rimane coobbligato in solido con l'acquirente in merito al versamento dell'eventuale contributo di costruzione e degli eventuali costi di monetizzazione inerenti permessi di costruire ad esso rilasciati, per gli importi non ancora versati alla data dell'atto di cessione.

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.

15.1 Nel caso in cui la Società Proponente ceda la proprietà di aree o fabbricati da attuare in tutto o in parte o attuati in esecuzione della presente Variante al PEC negli atti di trasferimento dovranno essere inserite specifiche clausole che trasferiscono agli aventi causa le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione urbanistica precisando a seconda dell'oggetto della vendita quali obbligazioni sono trasferite all'acquirente.

15.2 Nel caso in cui la Società Proponente trasferisce la proprietà di aree inedificate la stessa dovrà comunicare al Comune gli atti di cessione entro 30 giorni dalla stipula degli stessi.

Art. 16 — Clausola arbitrale.

16.1 — Ogni controversia derivante dalla interpretazione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione sarà decisa mediante il ricorso ad un arbitrato rituale svolto da un Collegio Arbitrale.

16.2 — Il Collegio sarà costituito da tre membri: uno di ciascuna parte e il terzo, con funzioni di Presidente, nominato dai primi due in accordo tra loro. In ipotesi di mancato accordo l'arbitro sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Alessandria, su richiesta della parte più diligente.

Il Presidente del Tribunale dovrà nominare anche l'Arbitro per la parte che non vi abbia provveduto entro venti giorni dalla notifica della richiesta di arbitrato.

16.3 — Il Collegio deciderà secondo diritto.

Art. 17 — Spese di convenzione.

17.1 — Le spese del presente atto sono a carico della Società Proponente. E' richiesto il trattamento fiscale di cui alla L. n° 666 del 28/06/1943 nonché l'applicazione di eventuali benefici più favorevoli.

17.2 — Le spese per frazionamenti, registrazione e trascrizione, stipula degli atti di cessione, modifiche o integrazioni alla presente convenzione sono a carico della Società Proponente.

Art. 19198.** — Rinvio a Norme di Legge.**

i.**19.1** 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..

~~198.1 — Per quanto non contenuto nella presente Convenzione Urbani-stica 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. Per quanto non contenuto nella presente Convenzione Urbanistica si fa riferimento alle leggi statali, regionali e regolamenti comunali in vigore in particolare alla L. 1150/1942, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. e DPR n° 380/2001 e s.m.i...~~

2

Art. 20019. - Registrazioni e trascrizioni

20.1 20.1 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.~~Traserizioni.~~

~~19.1 — La presente convenzione e le sue eventuali modifiche ed integrazioni sono registrate e trascritte nei Registri Immobiliari.~~

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento UE n. 2016/679, le "Parti" prendono atto che il Notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto nonché nella sua documentazione preparatoria e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto nel relativo Albo, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso delle "Parti"

con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali [], pubblicata [].

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto e l'ho letto, alla continua presenza dei testimoni, ai Signori Comparenti i quali, a seguito di mia domanda, dichiarano di riconoscerlo pienamente conforme alla loro volontà e, approvatolo, essendo le ore [] con me Notaio e con i testimoni, lo sottoscrivono in questi [] fogli di cui consta, scritti in parte con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio per pagine [] fino a questo punto.

F.to []

F.to []

F.to []

F.to []

~~Ai fini della registrazione del presente atto si richiede l'esenzione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale ai sensi del disposto dell'Articolo 3) comma primo del Testo Unico dell' Imposta di successione e donazione approvato con D.L. 31 ottobre 1990 Numero 346 e degli Articoli 1 comma secondo e 10 comma terzo del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 Numero 347.~~

~~Ai fini della trascrizione del presente atto si precisa che l'identificazione catastale dei terreni è la seguente: Comune di Novi Ligure Catasto Terreni Foglio 49 Mappali 121, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 268, 269, 270, 272, 273, 274, 275, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286 e 306; Catasto Fabbricati Foglio 49 Mappali 257 e 258 e Foglio 48 Mappali 597, 598, 599, 600 e 601.~~

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto e l'ho letto ai Signori Comparenti i quali, a seguito di mia domanda, dichiarano di riconoscerlo pienamente conforme alla loro volontà e, approvatolo, essendo le ore undici con me Notaio lo sottoscrivono in questi otto fogli di cui consta scritti in parte a macchina con nastro dattilografico ad inchiostrazione indeleibile da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio per pagine ventinove fino a questo punto.

F.to MARIA ROSA SERRA

F.to PERSEGONA TARCISIO

F.to FRANCO BORGHERO Notaio

