

REGIONE
PIEMONTE



PROVINCIA DI
ALESSANDRIA



COMUNE DI
NOVI LIGURE



VARIANTE N. 3 AL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.I.R.U.) DENOMINATO EURONОВИ

La proprietà:



EURONОВИ S.p.A.

Via Nino Bixio 25 - 15067 NOVI LIGURE (AL)
tel.: 0143 746269 - fax: 0143 78502
e-mail: euronovi@boggeri.it

Il promotore:



EURONОВИ S.p.A.

Via Nino Bixio 25 - 15067 NOVI LIGURE (AL)
tel.: 0143 746269 - fax: 0143 78502
e-mail: euronovi@boggeri.it

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:

AREA EX ILVA - NOVI LIGURE (AL)

Oggetto Elaborato:

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Scala Elaborato:

Data:

Giugno 2023

Lingua:

ITA

Note:

-

Codice Elaborato (Nome file .pdf):

1419 RNVI AREA PIRU U 009 00 03 CON URB
Commessa Codice Progetto Intervento Fase Settore N° Elaborato All./Parte Rev. Descrizione

ELENCO REVISIONI

N°	Data	Oggetto	Progettato	Redatto	Verificato	Riservato Direttore Tecnico	Approvato
0	Giugno 2023	Prima Emissione	AM	AM	PM		P. Morgavi
1	Novembre 2023	Seconda Emissione	AM	AM	PM		P. Morgavi
2	Dicembre 2023	Terza Emissione	AM	AM	PM		P. Morgavi
3	Gennaio 2024	Quarta Emissione	AM	AM	PM		P. Morgavi
4							

Repertorio n.

Raccolta n.

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

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno [_____], in Novi Ligure, in Via [_____].

Innanzitutto a me Dottor [_____], Notaio in [_____], iscritto
nel Ruolo presso [_____], con l'assistenza dei testimoni a
quest'atto, aventi i requisiti di legge, Signori:

[_____][_____]
sono presenti i Signori:

1) [_____], nato a [_____]
il [_____], domiciliato a
Novi Ligure (AL), presso il Palazzo Municipale sito in Via Gram-
sci n.11,

il quale dichiara di intervenire al presente atto e di agire non in
proprio ma nella sua qualità di [_____]
e rappresentante del:

- **COMUNE DI NOVI LIGURE**, con sede in Novi Ligure (AL),
Via Paolo Giacometti n. 22, titolare del Codice Fiscale - Partita
IVA 00160310066 ,

tale nominato con [_____], autorizzato in forza dell'articolo
107 Capo III del D.Lgs. 18 agosto 2000 Numero 267 recante
"Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali, e a
quanto infra in esecuzione di Deliberazione della Giunta Comunale
[_____]
divenuta esecutiva a sensi di legge, che in copia con-
forme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" ,

omessane la lettura per espressa rinuncia fattane dai Comparenti,
in seguito definito nella presente convenzione il “**Comune di Novi
Ligure**”

per una parte

2) BOGGERI LAURA, nata a Genova (GE) il 1 dicembre 1980,
domiciliata per la carica a Novi Ligure (AL), in Via Nino Bixio n.
25, codice fiscale BGG LRA 80T41 D969Y, la quale dichiara di
intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore
Unico e legale rappresentante della società:

- "**EURONOV S.P.A.**", con sede in Novi Ligure, Via Nino Bixio
n. 25, con capitale sociale pari a nominali Euro 120.000,00
(centoventimila virgola zero zero), interamente versato , iscritta
presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed
Agricoltura di Alessandria al Numero 226331 del REA, titolare del
Codice Fiscale - Numero Registro Imprese e Partita IVA :
02098050061

in seguito definito nella presente convenzione il “**Soggetto Attua-
tore**”.

per l'altra parte

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

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io
Notaio sono certo ed alla continua presenza dei testimoni mi ri-
chiedono di ricevere e di ritenere questo pubblico atto per far loro

constatare con il medesimo quanto segue:

PREMESSE

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

- variante parziale 1/2013 ex art. 17 c. 7 L.R. n. 56/77 s.m.i. (deliberazione C.C. n. 22 del 03.06.2013);
- variante parziale di adeguamento alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante (R.I.R) (deliberazione C.C. n. 04/2019);
- variante strutturale di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e di prevenzione del rischio sismico (deliberazione C.C. n. 72/18);
- variante parziale ex art. 17 c. 5 L.R. n. 56/77 e s.m.i. – Aree Urbane 2p/2019;

B) Il Soggetto Attuatore è proprietario esclusivo degli immobili siti in Novi Ligure (AL) ed evidenziati con colore rosso nell'Elaborato n. 6 "Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi delle proprietà", allegato alla documentazione della Variante n. 3 al P.I.R.U. "Euronovi", come infra definita al successivo articolo n. 6. Catastalmente detti immobili sono distinti come segue:

CATASTO FABBRICATI

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 37**, via Nino Bixio, n. 19, Piano T, Categoria A/2, Classe 2, vani 12, Rendita Catastale Euro 1.177,52,
- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 858**, via Ovada, n. SN, Piano T, area urbana , metri quadri 64.848,
- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 864**, via Ovada, n. SN, Piano T, area Urbana di metri quadri 3490,
- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 875**, via Nino Bixio, n. SN, Piano T, area Urbana di metri quadri 930,
- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 877, Subalterno 2**, via Nino Bixio, n. SN, Piano T, area Urbana di metri quadri 15.435,
- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 949**, via Nino Bixio, n. SN, Piano T, area Urbana di metri quadrati 6.950;
- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 918**, via Nino Bixio, n. SN, Piano T, area Urbana di metri quadri 133,
- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 881, subalterno 51**, viale dei Campionissimi, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza metri quadri 17, Rendita Catastale Euro 53,56,
- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 881, subalterno 100**, viale dei Campionissimi n. 11 Edificio B Scala F Interno 2 Piano S1-T, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 755,32,
- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 928, subalterno 2**, via della Ferriera n. 6 Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza metri quadri 16, Rendita Catastale Euro 50,41,

- | | |
|--|--|
| - Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 928, subalterno 44 , via della Ferriera n. 6 Interno 8 Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 441,57, | |
| - Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 928, subalterno 64 , via della Ferriera n. 6 Interno 28 Piano 4-5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale Euro 294,38, | |
| - Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 892, subalterno 10 , via dei Cotonifici n. SN Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza metri quadri 17, Rendita Catastale Euro 53,56, | |
| - Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 892, subalterno 11 , via dei Cotonifici n. SN Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza metri quadri 16, Rendita Catastale Euro 50,41, | |
| - Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 892, subalterno 21 , via dei Cotonifici n. SN Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza metri quadri 39, Rendita Catastale Euro 122,87, | |
| - Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 892, subalterno 22 , via dei Cotonifici n. SN Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza metri quadri 28, Rendita Catastale Euro 88,21, | |
| - Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 892, subalterno 45 , via dei Gelsi n. SN Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 24,84, | |
| - Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 965 , via Nino Bixio, n. SN, Piano T, area urbana, metri quadri 1.020, | |
| - Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 977, subalterno 17 , via della Ferriera n. SN Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza | |

	za metri quadri 11, Rendita Catastale Euro 25,00,	
	- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 977, subalterno 47 , via della Ferriera n. SN Piano 4-5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 441,57,	
	- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 983 , via Nino Bixio, n. SN, Piano T, area urbana, metri quadri 643,	
	- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 867, subalterno 14 , via dei Cotonifici n. 4 Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza metri quadri 31, Rendita Catastale Euro 97,66,	
	- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 867, subalterno 15 , via dei Cotonifici n. 4 Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza metri quadri 31, Rendita Catastale Euro 97,66,	
	- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 867, subalterno 18 , via dei Cotonifici n. 4 Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza metri quadri 15, Rendita Catastale Euro 34,09,	
	- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 867, subalterno 19 , via dei Cotonifici n. 4 Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza metri quadri 15, Rendita Catastale Euro 34,09,	
	- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 867, subalterno 20 , via dei Cotonifici n. 4 Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza metri quadri 15, Rendita Catastale Euro 34,09,	
	- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 967, subalterno 34 , via della Ferriera n. 2 Piano 4-5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale Euro 588,76,	
	- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 967, subalterno 35 , via	

della Ferriera n. 2 Piano 4-5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza

6 vani, Rendita Catastale Euro 588,76,

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 967, subalterno 49**, via

della Ferriera n. SN Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza

metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 24,84,

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 967, subalterno 50**, via

della Ferriera n. SN Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza

metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 26,75,

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 967, subalterno 51**, via

della Ferriera n. SN Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza

metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 24,84,

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 967, subalterno 52**, via

della Ferriera n. SN Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza

metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 24,84,

CATASTO TERRENI

- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 37**, Ente Urbano di metri quadrati 839;

- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 858**, Ente Urbano di metri quadrati 64.848;

- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 864**, Ente Urbano di metri quadrati 3.490;

- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 875**, Ente Urbano di metri quadrati 930;

- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 877**, Ente Urbano di metri quadrati 15.435;

- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 918**, Ente Urbano di metri quadrati 133;

- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 949**, Ente Urbano di metri quadrati 6.950;

- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 965**, Ente Urbano di metri quadrati 1.020;

- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 983**, Ente Urbano di metri quadrati 643;

nonché comproprietario per quota pari 920/1000 unitamente ai Signori Cipollina Alessandro nato a Novi Ligure (AL) il giorno 11 febbraio 1983 e Massa Pinto Claudia nata a Casale Monferrato (AL) il 23 gennaio 1953 (rispettivamente titolari dell'usufrutto e della nuda proprietà sulla restante quota pari agli 80/1000) dell'immobile censito come segue:

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 880**, via Nino Bixio, n. SN, Piano T, area Urbana di metri quadrati 1.660;

precisando che i Signori Cipollina Alessandro e Massa Pinto Claudia hanno congiuntamente acquistato gli 80/1000 dell'intera piena proprietà del suddetto mappale in forza di atto a rogito notaio Franco Borghero in data 30 settembre 2010 Numero 56240/19553 del Repertorio Notarile, registrato a Novi Ligure in data 22 ottobre 2010 al Numero 2088 ed ivi trascritto in data 26 ottobre 2010 al Registro Particolare Numero 3524, atto con il quale i suddetti Signori hanno, tra l'altro, conferito alla Società "EURONOVIS.P.A." mandato irrevocabile ex articolo 1723, II° comma del Co-

dice Civile, ad intervenire a qualsiasi atto inerente e/o conseguente la Convenzione Urbanistica stipulata dalle società aventi causa della attuale "EURONNOVI S.P.A." in data 3 agosto 2004 sopra meglio richiamata.

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

C) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 10.11.2003, ha approvato una variante al P.R.G. dei Cimiteri Comunali, efficace a seguito di decreto sindacale n. 365 del 05.12.2003, la quale, tra l'altro, ha ridotto a 50 metri la fascia di rispetto cimiteriale;

D) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 22.12.2003, ha approvato il Programma degli Interventi relativo all'area Z 1-2, il quale prevede l'attuazione frazionata del comparto urbanistico in tre singoli interventi distinti, individuati con le sigle Z 1-2 a Z 1-2 b e Z 1-2 c;

E) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio

Comunale n. 24 del 26.04.2004, ha approvato il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica denominato “Euronovi” (di seguito il **“P.I.R.U.”**), relativo all’Intervento Z 1-2 b, presentato dalle Società Novisi S.p.A. (**“Novisi”**), Pragadue S.p.A. (**“Pragadue”**) ed Argentina S.r.l. (**“Argentina”**);

F) In data 03.08.2004 è stata stipulata dal Dott. Franco Borghero, Notaio in Novi Ligure, Repertorio n. 48093 Raccolta n. 14683, registrata a Novi Ligure il 06.08.2004 al Vol. 15 n.1312 ed ivi trascritta il 12.08.2004 Reg. Gen. 4257 Reg. Part. 2975, la convenzione urbanistica che disciplinava l’attuazione del P.I.R.U. originario (di seguito la **“Convenzione Originaria”**);

G) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 27.10.2008, ha approvato la Variante n. 1 al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica denominato “Euronovi” (di seguito la **“Variante n. 1 al P.I.R.U.”**), relativo all’Intervento Z 1-2 b, presentata dalla Società EURONOVIS.p.A.;

H) In data 12.12.2008 è stata stipulata dal Dott. Franco Borghero, Notaio in Novi Ligure, Repertorio n. 54154 Raccolta n. 18327, registrata a Novi Ligure il 23.12.2008 al n. 3097 ed ivi trascritta in data 24 dicembre 2008 ai Numeri 6543/4601, la convenzione urbanistica che disciplinava l’attuazione della Variante n. 1 al P.I.R.U. (di seguito la **“Convenzione di Variante n. 1”**);

I) In data 09.07.2010 con Atto di Scissione stipulato con atto a rogito Notaio Franco Borghero, di Novi Ligure, Repertorio n. 56018

Raccolta n. 19412, registrata a Novi Ligure il 21.07.2010 al n. 1431, la società EURONOVİ S.p.A. è stata scissa dando vita ad una nuova società denominata TIMO COSTRUZIONI S.r.l., con sede in Novi Ligure (AL) Via Mazzini n. 147, P.IVA 02299440061;

J) Con l'atto di Scissione sopra alla società TIMO COSTRUZIONI S.r.l. è stata assegnata la proprietà dell'area interna alla perimetrazione del P.I.R.U., identificata come Comparto per residenza libera n. 5/b-2, all'interno dell'Elaborato n. 3 della presente Variante n. 3 al P.I.R.U., area di superficie pari a mq. 14.626;

K) Connesse al Comparto 5/b-2, assegnato alla società TIMO COSTRUZIONI S.r.l., sono state attribuite le seguenti capacità edificatorie ed oneri deducibili:

- Superficie Utile Lorda pari a mq. 15.500;
- Superficie Coperta pari a mq. 4.350;
- Quota dell'importo deducibile dal versamento del contributo afferente il costo di costruzione pari a Euro 279.629,02.

G) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 28.07.2015, ha approvato la Variante n. 2 al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica denominato "Euronovi" (di seguito la "**Variante n. 2 al P.I.R.U.**"), presentato dalla Società EURONOVİ S.p.A.;

H) In data 02.09.2015 è stata stipulata dal Dott. Franco Borghero, Notaio in Novi Ligure, Repertorio n. 61471 Raccolta n. 22513, registrata ad Alessandria il 21.09.2015 al n. 9191, trascritta a Novi

Ligure in data 21.09.2015 ai registri particolari n. 2751 e 2752, la convenzione urbanistica che disciplinava l'attuazione della Variante n. 2 al P.I.R.U. (di seguito la **“Convenzione di Variante n. 2”**);

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

Il Comune di Novi Ligure, oltre all'ammissione del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ha finanziato l'esecuzione delle Opere Perimetrali, come infra definite all'art. 4 della presente Convenzione Urbanistica, mediante rinuncia ad incassare il contributo commisurato al costo di costruzione e sua devoluzione, allo stesso Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, vincolata alla realizzazione di tali opere.

Per la disamina del quadro economico afferente la realizzazione delle Opere Perimetrali si rimanda all'Elaborato n. 1 Allegato E **“Relazione Finanziaria e tempi per l'attuazione”** della Variante n. 3 al P.I.R.U.;

M) Le proprietà immobiliari sopra descritte sono comprese nella perimetrazione dell'Intervento Z 1-2 b, adibito ad area per attività plurifunzionali semplici o integrate e normato dal Titolo III, Capo 4, art. 25 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dalla tabella n. 14 Z dei quadri sinottici, che ne prescrivono le destinazioni d'uso, le relative ripartizioni percentuali, i limiti di flessibilità per l'adattamento di dette percentuali, la tipologia d'intervento, il tipo di strumento urbanistico esecutivo ed i relativi

criteri di progettazione;

N) Il Soggetto Attuatore ha inteso redigere una Variante n. 3 al P.I.R.U. (di seguito la “**Variante n. 3 al P.I.R.U.**”), con l’obiettivo principale di ridefinire le quantità delle superfici utili lorde pianificate nella precedente Variante n. 2 P.I.R.U.;

O) In conformità ai disposti del P.R.G.C. vigente, la Variante n. 3 al P.I.R.U. ha una definizione plano-volumetrica unitaria al fine di verificare la conformità delle quantità in progetto rispetto ai massimi ammessi, il loro riparto quantitativo per singole destinazioni d’uso, l’equilibrio tra interventi strutturali e standard urbanistici relativi alle specifiche destinazioni d’uso, secondo i parametri di cui alla tabella n. 14 Z dei quadri sinottici;

P) In analogia alla Variante n. 2 al P.I.R.U. le aree oggetto della Variante n. 3 al P.I.R.U. sono distinte in comparti edificatori (di seguito i “**Comparti**”), suddivisibili in lotti di intervento (di seguito i “**Lotti**”);

Q) La Variante n. 3 al P.I.R.U. non riguarda, in alcun modo:

- Comparto n. 1;
- Comparto n. 3/b;
- Comparto n. 5/b-1;
- Comparto n. 5/b-2;
- Comparto n. 4 Lotto n. 4/a;
- Comparto n. 4 Lotto n. 4/b;
- Comparto 5/a Lotti n. 1-2;
- Comparto n. 5/a Lotto n. 3;

- Comparto n. 5/a Lotto n. 4;

- Comparto n. 5/a Lotto n. 5

- Comparto 5/a Lotto n. 7 Fase A;

- Comparto 5/a Lotto n. 7 Fase B;

- Comparto 5/a Lotto n. 7 Fase C;

- Comparto 5/a Lotto n. 9;

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

R) Gli impegni posti dalla Convenzione di Variante n. 2 ed attuati,
sono dettagliatamente esposti al successivo art. 4; la quota parte
degli obblighi non ancora adempiuti, si intende integralmente so-
stituita da quanto stabilito nella presente Convenzione Urbanistica,
come infra definita all'art. 3.2;

S) Relativamente alla Variante n. 3 al P.I.R.U.:

S.1) il Soggetto Attuatore ha chiesto al Comune di Novi Ligure
con domanda [_____] l'approvazione della Variante n. 3 al
P.I.R.U., ai sensi della L.R. 09.04.1996 n. 18, interessante il terre-
no di sua proprietà sopra specificato;

S.2) il progetto della Variante n. 3 al P.I.R.U. è stato redatto a
firma dell'Arch. Paolo Morgavi, residente in Castelnuovo Scrivia
(AL) Via Umberto I n. 38 e recapito c/o R & P Engineering S.r.l.
Via Novi n. 39 – 15069 Serravalle Scrivia, in conformità alle pre-
visioni e prescrizioni del vigente P.R.G.C.;

S.3) la Commissione Igienico Edilizia si è espressa favorevol-
mente con parere in data [_____];

S.4) la Variante n. 3 al P.I.R.U. è stata adottata dalla Giunta Comunale con deliberazione [_____]; 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. 3 al P.I.R.U., 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;

S.5) la Variante n. 3 al P.I.R.U., 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 30 (trenta) giorni consecutivi e più precisamente dal [_____] al [_____];

S.5 bis) della Variante n. 3 al P.I.R.U. è stata data notizia con [_____] avviso nelle pagine locali del seguente giornale [_____];

S.5 ter) la Variante n. 3 al P.I.R.U. 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:

S.6) la Variante n. 3 al P.I.R.U., 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;

S.7) nei successivi 30 (trenta) giorni e più precisamente dal [_____] al [_____] non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse;

S.8) il Comune di Novi Ligure con D.G.C. n. [_____] ha [_____] la Variante n. 3 al P.I.R.U. dalla procedura di V.A.S.;

S.9) il Comune di Novi Ligure con D.G.C. n. [_____] ha approvato la Variante n. 3 al P.I.R.U.;

S.10) la Variante n. 3 al P.I.R.U. ha assunto efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione n. [_____] della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

T) Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere gli obblighi secondo quanto deriva dalla presente Convenzione Urbanistica e pertanto le Parti convengono e

STIPULANO

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

Art. 1 – Premesse

1.1 Le Premesse alla presente Convenzione Urbanistica formano

parte integrante e sostanziale della stessa e costituiscono altrettanti patti tra le Parti.

Art. 2 – Esclusione di Comparti e Lotti dalla Variante n. 3 al P.I.R.U.

2.1 Come anticipato alla lettera Q) delle Premesse, la Variante n. 3 al P.I.R.U. non riguarda in alcun modo né i Comparti individuati nel P.I.R.U. con le sigle “1”, “3/b” , 5/b-1 “5/b-2” né i Lotti “4/a”, “4/b”, “5/a Lotto 1-2”, “5/a Lotto 3”, “5/a Lotto 4”, “5/a Lotto 5”, “5/a Lotto 7 Fasi A-B-C”, “5/a Lotto 9”, “, come individuati nell’Elaborato n. 3 della Variante stessa, in quanto completamente urbanizzati ed attuati o liquidati. Catastralmente detti Comparti e Lotti sono così identificati: Catasto Terreni Foglio 27 mappale 836 (Comparto 1), mappali 837, 838 (Comparto 3/b), mappali 922, 924, 925, 937 e 938 (Comparto 5/b-2), mappali 967 e 977 (Lotto 5/b-1), mappale 841 (Lotto 4/a), mappale 842 (Lotto 4/b), mappale 892 (Lotto 5/a-1-2), mappale 894 (Lotto 5/a-3), mappale 945 (Lotto 5/a-4), mappale 946 (Lotto 5/a-5), mappale 881 (Lotto 5/a-7 Fasi A-B-C), mappale 871 (Lotto 5/a-9),

2.2 Per tutti i Comparti e Lotti descritti al punto precedente rimangono inalterati i disposti ed i contenuti pianificati nella Variante n. 2 al P.I.R.U. e rimangono confermate tutte le disposizioni della Convenzione di Variante n. 2.

Art. 3 – Effetti della presente Convenzione Urbanistica

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

degli obblighi derivanti dalla Convenzione Originaria, dalla Convenzione di Variante n. 1 e dalla Convenzione della Variante n. 2.

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

3.2 La Convenzione di Variante n. 2, per la quota parte degli obblighi non ancora adempiuti, si intende integralmente sostituita da quanto stabilito nella presente convenzione urbanistica (di seguito la **“Convenzione Urbanistica”**).

3.3 La presente Convenzione Urbanistica ha pertanto in questa parte effetto novativo ai sensi dell'art. 1230 del Codice Civile, sostituendo, quindi, tutte le obbligazioni ancora da adempiere, ai sensi della Convenzione di Variante n. 2 a carico del Soggetto Attuatore.

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

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

- opere di urbanizzazione definite “esterne” (le **“Opere Esterne”**), ovvero quelle opere ubicate fuori dalla perimetrazione dell'Intervento Z 1-2 b;
- opere di urbanizzazione definite “perimetrali” (le **“Opere Perimetrali”**), ovvero quelle opere ubicate sul confine della peri-

metrazione dell'Intervento Z 1-2 b;

- parte delle opere di urbanizzazioni “interne” (le “**Opere Interne**”), ovvero: .

- Via delle Vetriere;

- Via delle Filande;

- asse interno in prolungamento di via Bixio fino alla rotatoria interna all'intervento;

- rotatoria interna all'intervento;

- Via della Ferriera;

- Via dei Cotonifici;

- Via dei Gelsi (parte);- area a standard P/V “b”;

- area a standard P/V-4;- area a standard V-1;- area a standard P/V-1 e P/V-3;- area a standard P/V-8 e P/V-9;

- area a standard P/V-6;

- area a standard P/V-5;

- area a standard V-2;

- area a standard P/V-2.

Per la descrizione puntuale delle opere di urbanizzazione realizzate si rimanda al successivo art. 8 della presente Convenzione Urbanistica ed all'Elaborato n. 1 “Relazione Illustrativa”; per il quadro economico riassuntivo si rinvia all'Elaborato n.1 Allegato E “Relazione Finanziaria e tempi per l'attuazione” della Variante n. 3 al P.I.R.U..

4.2 il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ha bonificato l'area di sua proprietà, ove necessario ed in funzione delle destina-

zioni d'uso individuate nel P.I.R.U., in ottemperanza ai disposti normativi nazionali e regionali allora vigenti, in particolare il D.Lgs. 05.02.1997 n. 22 e s.m.i. ed il D.M. 25.10.1999 n. 471, come risulta dalla certificazione della Provincia di Alessandria DDAA2 – 319 – 2006 del 14.12.2006.

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

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

4.3 Il Soggetto Attuatore, tramite Atto di Permuta, stipulato in data 13.12.2011, con atto a rogito Notaio Franco Borghero di Novi Ligure, Repertorio n. 57568/20422, ha provveduto a cedere al Comune di Novi Ligure l'area identificata con il foglio 27 mappale 932 (di superficie pari a mq. 112) interna alla perimetrazione del P.I.R.U., di contro il Comune di Novi Ligure ha permesso alla società EURONNOVI S.p.A. di includere nella perimetrazione della Variante n. 2 al P.I.R.U. e della presente Variante n. 3, le aree at-

tualmente identificate con il foglio 27 mappali 37 (parte), 880 (parte) e 881 (parte), di superficie totale pari a mq. 227. Ne è conseguita la variazione della Superficie catastale in proprietà interna al perimetro del P.I.R.U., la quale è passata da mq. 242.991 (duecentoquarantaduemila novecentonovantuno) della Variante n. 1, a **mq. 243.106 (duecentoquarantatremilacentosei)** nella Variante n. 2 e nella presente Variante n. 3 al P.I.R.U..

4.4 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ha ceduto, rispetto alla capacità edificatoria originaria nella sua disponibilità, pari a 116.846 mq, corrispondente alla Superficie utile lorda attribuita dal Programma degli Interventi al Lotto Z 1-2 b, le seguenti quantità in termini di Sul relative alle singole destinazioni d'uso, più precisamente:

- Sul cedute contestualmente alla stipula della “Convenzione originaria”:

- destinazione produttiva = 13.980 mq

- destinazione residenziale= 8.712 mq

- Sul cedute con la Variante n. 1/2013 al P.R.G.C.:

- destinazione produttiva = 6.140 mq

- destinazione terziaria= 1.205 mq

per un totale di Sul ceduta pari a 30.037 mq.

A seguito delle suddette cessioni e delle ulteriori cessioni eseguite relativamente agli altri lotti del Comparto Z 1-2, i parametri urbanistici del Comparto Z 1-2 sono stati modificati, addivenendo ad un indice di Utilizzazione Territoriale (U.t.) relativo all'intero

comparto, non applicabile ai singoli lotti, pari a 0,35 mq/mq (Variante n. 1/2013 al P.R.G.C. – Tabella 14 Z Quadri sinottici).

La Superficie utile lorda massima consentita dal P.R.G.C. a disposizione del Proponente (Lotto Z 1-2 b), ridefinita a seguito dei sopracitati approfondimenti condotti in merito alle cessioni, risulta pari a 86.809 mq (anziché 93.143 indicati nella Variante n. 2) e rispetta, unitamente alle Sul dei Lotti Z 1-2 a e Z 1 -2 c, l'indice Ut generale del Comparto Z1-2, più precisamente:

- Sul Lotto Z 1-2 a = 495 mq

- Sul Lotto Z 1-2 b = 86.809 mq

- Sul Lotto Z 1-2 c = 3.982 mq

Superficie utile lorda totale Comparto Z 1-2= 91.286, a cui corrisponde un indice Ut= 0,35 mq/mq (0,3534 mq/mq), calcolato sulla Superficie territoriale dell'intero Comparto Z 1-2, pari a 258.310 mq.

Art. 6 – Oggetto della Variante n. 3 al P.I.R.U.

6.1 La Variante n. 3 al P.I.R.U., formata ai sensi dell'art. 5, comma 2 e dell'art. 6, comma 1 della L.R. 09.04.1996 n. 18, ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree site in Comune di Novi Ligure ed elencate alla lettera B) delle premesse. Dette aree, inserite nell'Intervento Z 1-2 b, sono normate dagli artt. 5, 6 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e dalla tabella n. 14 Z dei quadri sinottici.

6.2 La Variante n. 3 al P.I.R.U. è costituita dai seguenti elaborati:

Elenco elaborati

Elaborato 1	Relazione illustrativa	
Allegato A	Rilievo plano- altimetrico	Scala 1:1000
Allegato B	Documentazione fotografica	
Allegato C	Valutazione geologiche e geognostiche	
Allegato D	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.)	
Allegato E	Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione Elaborato 2.A	
Planimetria delle previsioni del P.R.G.C. relative al territorio oggetto del P.I.R.U.	Scala 1:2000	
Elaborato 2.B	Planimetria della Variante n. 2 al P.I.R.U. approvata (elaborato n. 3)	Scala 1:1000
Elaborato 2.C	Progetto planimetrico di indirizzo della Variante n. 2 al P.I.R.U. approvato (elaborato n. 5)	Scala 1:1000
Elaborato 3	Planimetria della Variante n. 3 al P.I.R.U.	Scala 1:1000
Elaborato 4.A	Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi, verde e spazi attrezzati	
	Scala 1:1000	
Elaborato 4.B	Opere di urbanizzazione: fognature acque bianche	
	Scala 1:1000	
Elaborato 4.C	Opere di urbanizzazione: fognature acque nere	Scala 1:1000
Elaborato 4.D	Opere di urbanizzazione: rete telefonica	Scala 1:1000
Elaborato 4.E	Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica	Scala 1:1000
Elaborato 4.F	Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica	
	Scala 1:1000	

Elaborato 4.G	Opere di urbanizzazione: rete gas metano	Scala 1:1000
Elaborato 4.H	Opere di urbanizzazione: rete acquedotto	Scala 1:1000
Elaborato 5	Progetto planivolumetrico di indirizzo della variante n. 3 al P.I.R.U.	Scala 1:1000
Elaborato 6	Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi delle proprietà	Scala 1:2000
Elaborato 7	Norme tecniche di attuazione specifiche della variante n. 3 al P.I.R.U.	
Elaborato 8	Planimetria della variante n. 3 al P.I.R.U. ridotta alla scala del P.R.G.C.	Scala 1:2000
Elaborato 9	Schema di convenzione urbanistica	
Elaborato di raffronto Variante n. 2 approvata e Variante n. 3		Scala 1:2000

6.3 Gli elaborati sono stati approvati con [_____] e quindi hanno già acquisito qualifica di atti pubblici.

6.4 Il Soggetto Attuatore che li ha predisposti ed il Comune di Novi Ligure che li ha approvati, dichiarano di conoscerli in ogni dettaglio.

6.5 Ne viene omessa l'allegazione alla presente convenzione, della quale comunque costituiscono parte integrante e sostanziale, essendo i loro originali approvati con [_____] e depositati presso il Settore Urbanistica del Comune, dispensandone la lettura.

6.6 Il Comune di Novi Ligure ne cura, come per legge, la conservazione, consentendone la visione e provvedendo al rilascio di copie a chi ne faccia richiesta.

6.7 Come descritto all'art. 4 punto 4.3, la perimetrazione della

Variante n. 3 al P.I.R.U. non subisce modifiche rispetto a quella della Variante n. 2 e risulta pari a **mq. 243.106**; ciò detto il perimetro del P.I.R.U. continua ad include fisicamente i Comparti ed i Lotti descritti al precedente Art. 2, per i quali rimarranno inalterati i disposti ed i contenuti pianificati nella Variante n. 2 al P.I.R.U., come riportato al punto 2.2 della presente Convenzione Urbanistica.

Art. 7 – Attuazione della Variante n. 3 al P.I.R.U.

7.1 La Variante n. 3 al P.I.R.U. attua il P.R.G.C. secondo quanto previsto:

- dall’art. 6, comma 2 bis e dall’art. 25 – comparto urbanistico Z 1-2 (area ex ILVA) – delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.;
- dalla tabella n. 14 Z dei quadri sinottici del P.R.G.C..

7.2 La Variante n. 3 al P.I.R.U. prevede le seguenti quantità e destinazioni d’uso in termini di Superficie Utile Lorda (Sul):

Destinazione d’uso	Superficie Utile Lorda	
	(Sul) pianificata	
Produttivo	mq.	12.146
Terziario	mq.	23.800
Residenziale libera	mq.	38.750
Residenziale convenzionata, agevolata, sovvenzionata	mq.	5.950
Impianto distribuzione carburanti	mq.	450
TOTALE	mq.	81.096

7.3 Nel dettaglio si rileva che la pianificazione e l’individuazione della superficie utile lorda (Sul) nei Comparti

nonché nei Lotti, completamente urbanizzati ed attuati o liquidati,
è la seguente:

INDIVIDUAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE UTILE LORDA	
		(SUL)	
- Comparto 1	Impianto di rifornimento energetico	mq.	450
- Comparto 3/b	TERZIARIO	mq.	15.000
	Centro Commerciale Classico		
- Comparto 5/b-2	RESIDENZIALE	mq.	15.500
	Edilizia Libera		
- Lotto 4a	RESIDENZIALE	mq.	2.975
	Edilizia Convenzionata		
- Lotto 4b	RESIDENZIALE	mq.	2.975
	Edilizia Agevolata		
- Comparto 5/a	RESIDENZIALE	mq.	232,64
Lotto n.3	Edilizia Libera		
- Comparto 5/a	RESIDENZIALE	mq.	171,83
Lotto n.4	Edilizia Libera		
- Comparto 5/a	RESIDENZIALE	mq.	3.635,77
Lotto n.7	Edilizia Libera		
Fasi A-B-C			
- Comparto 5/a	RESIDENZIALE	mq.	280,75
Lotto n.9	Edilizia Libera		
- Comparto 5/B	RESIDENZIALE	mq.	2.256,88
Lotto 1 Fase A	Edilizia Libera		
- Comparto 5/B	RESIDENZIALE	mq.	1.630,92

	Lotto 1 Fase B	Edilizia Libera		
	- Comparto 5/B	RESIDENZIALE	mq.	1.680,58
	Lotto 1 Fase C	Edilizia Libera		
	- Comparto 5/a	RESIDENZIALE	mq.	1.706,34
	Lotti 1-2	Edilizia Libera		
	<p>7.4 Come si rileva nell’Elaborato n. 3, nel Comparto 6 è consentita sia la destinazione d’uso terziaria che la destinazione d’uso di residenza libera.</p>			
	<p>7.5 Come specificato all’art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante n. 3 al P.I.R.U. la destinazione d’uso terziaria include indifferentemente le destinazioni d’uso direzionale, commerciale, ricettiva, ricreativa e culturale.</p>			
	<p>La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche, indicate nell’Elaborato n. 5 “Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 3 al P.I.R.U.”, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi.</p>			
	<p>7.6 Come meglio specificato al successivo art. 18, in sede di progettazione definitiva potranno essere apportate modifiche ai suddetti elementi, in quanto essi costituiscono esclusivamente indirizzi progettuali di massima e non requisiti prescrittivi e vincolanti.</p>			
	<p>7.7 La quota di Sul consentita dal P.R.G.C. non pianificata nella Variante n. 3 al P.I.R.U. e precisamente:</p>			
	Destinazione	Sul max consentite	Sul max previste	Sul residue

	d'uso	dal P.R.G.C.	dalla Variante n. 3	
			al P.I.R.U.	
	Produttivo	mq 12.596	mq 12.596	0 mq
	Residenziale	mq 46.206	mq 44.700	1.506 mq
	Terziario	mq 28.007	mq 23.800	4.207 mq
	TOTALE		5.713 mq	
	rimarrà a disposizione del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa			
	per tutta l'efficacia della Variante n. 3 al P.I.R.U. e potrà esserne			
	previsto l'utilizzo nell'ambito dell'Intervento Z 1-2 b tramite spe-			
	cifica ulteriore variante che localizzi le quantità residue.			
	Art. 8 – Opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed in-			
	dotta già realizzate			
	8.1 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ha realizzato, at-			
	traverso l'esecuzione diretta e/o con la compartecipazione delle			
	Società fornitrici/concessionarie di pubblici servizi, le Opere			
	Esterne, le Opere Perimetrali e parte delle Opere Interne e preci-			
	samente:			
	Opere Esterne:			
	• realizzazione di rotatoria alla confluenza tra via Bixio, via			
	Mameli e via Pavese;			
	• realizzazione di rotatoria alla confluenza tra corso Marengo,			
	corso Piave e via Pavese;			
	• adeguamento della rotatoria alla confluenza tra corso Piave,			
	via Ovada, via Cavanna e via Demicheli;			
	• adeguamento e riqualificazione tratto di via Pavese fra le ro-			

tatorie anzidette;

- adeguamento e riqualificazione tratto di corso Piave fra le rotatorie anzidette;

- adeguamento e riqualificazione del primo tratto di via Ovada;

- adeguamento e riqualificazione del primo tratto di via Bixio;

- interventi di adeguamento delle infrastrutture sotterranee e dei servizi inerenti le porzioni viarie interessate.

Opere Perimetrali:

- adeguamento della rotatoria esistente alla confluenza tra viale dei Campionissimi, via Ovada e via Bellini;

- adeguamento della rotatoria esistente alla confluenza tra viale dei Campionissimi, via Bixio e via Acquistapace;

- adeguamento e riqualificazione del secondo tratto di via Bixio, comprensivo dell'area a standard a parcheggio denominata P/V-4 ;

- adeguamento e riqualificazione del secondo tratto di via Ovada;

- realizzazione di rotatoria intermedia lungo via Ovada;

- adeguamento e riqualificazione di via Trattato di Bruxelles;

- realizzazione di rotatoria intermedia lungo via Trattato di Bruxelles;

- realizzazione di rotatoria alla confluenza tra via Trattato di Bruxelles, via Pietro Isola e strada per Pozzolo Formigaro;

- interventi di raccordo fra le citate opere viarie e la viabilità

esistente;

- interventi di adeguamento delle infrastrutture sotterranee e dei servizi inerenti le porzioni viarie interessate.

Opere Interne:

- realizzazione Via delle Vetriere;
- realizzazione Via delle Filande;
- realizzazione di asse interno in prolungamento di via Bixio fino alla rotatoria interna all'intervento;
- realizzazione di rotatoria interna all'intervento;
- realizzazione Via della Ferriera;
- realizzazione Via dei Cotonifici;
- realizzazione Via dei Gelsi (parte);
- realizzazione delle seguenti aree a standard urbanistici:
 - area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 3 al P.I.R.U. con la sigla P/V "b";
 - area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 3 al P.I.R.U. con le sigle P/V-4;
 - area a verde individuata nell'Elaborato n.3 della Variante n. 3 al P.I.R.U. con la sigla V-1;
 - area a verde individuata nell'Elaborato n.3 della Variante n. 3 al P.I.R.U. con la sigla V-2;
 - area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 3 al P.I.R.U. con le sigle P/V-1 e P/V-3;
 - area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 3 al P.I.R.U. con le sigle P/V-8 e P/V-9;

- area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 3 al P.I.R.U. con la sigla P/V-6;

- area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 3 al P.I.R.U. con la sigla P/V-2;

- area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 3 al P.I.R.U. con la sigla P/V-5.

8.2 Per il quadro economico riassuntivo si rinvia all'Elaborato n. 1 Allegato E "Relazione Finanziaria e tempi per l'attuazione" della Variante n. 3 al P.I.R.U..

Art. 9 – Opere di urbanizzazione primaria da realizzare nell'ambito della Variante n. 3 al P.I.R.U.

9.1 La presente Variante n. 3 al P.I.R.U. prevede esclusivamente la realizzazione di opere di urbanizzazione interne, in quanto le opere esterne e le opere perimetrali risultano già completamente ultimate.

9.2 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si obbliga, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, affinché siano realizzate, attraverso l'esecuzione diretta e/o con la compartecipazione delle Società fornitrici/concessionarie di pubblici servizi, le opere di urbanizzazione individuate negli elaborati della Variante n. 3 al P.I.R.U. (di seguito l' "**Urbanizzazione**") e precisamente:

Elaborato 4.A Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi, verde e spazi attrezzati

Scala 1:1000

Elaborato 4.B Opere di urbanizzazione: fognature acque bianche

Scala 1:1000

Elaborato 4.C Opere di urbanizzazione: fognature acque nere

Scala 1:1000

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

9.3 Gli elaborati hanno i contenuti di progetti di massima, come richiesto all'art. 39, comma 1, punto 4) della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.

9.4 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si obbliga, affinché non siano alterate le caratteristiche di impostazione funzionale delle aree a standard nè sia diminuita la dotazione minima e la qualità delle aree medesime, connesse ai Comparti in proprietà di soggetti terzi, interni alla perimetrazione del P.I.R.U..

9.5 Gli elaborati 4.A, 4.B, 4.C e 4.F individuano le opere di urbanizzazione di competenza comunale.

9.6 Gli elaborati 4.D, 4.E, 4.G e 4.H individuano le opere di urbanizzazione non di competenza comunale, che saranno realizzate in accordo diretto e con eventuale partecipazione delle Società fornitrici/concessionarie di pubblici servizi.

Art. 10 – Modalità di esecuzione delle Urbanizzazioni

10.1 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa dovrà predisporre la progettazione delle Urbanizzazione al livello di “definitivo” finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo all'esecuzione dei lavori, nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento.

10.2 Il Comune di Novi Ligure esercita, tramite i propri uffici,

tutti i poteri di controllo e di vigilanza che competono 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 al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa per iscritto entro i successivi 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi.

Egli avrà il compito di coordinare le attività dei funzionari comunali che verranno incaricati della verifica di opere specifiche nonché di curare la predisposizione ed adozione degli atti di competenza comunale (es.: nomina del collaudatore, presa in consegna delle opere, riduzioni e svincolo delle fidejussioni, ecc.).

10.3 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa dovrà comunicare l'inizio dei lavori, con la designazione del direttore e dell'impresa esecutrice, nonché la loro ultimazione effettiva e/o parziale in caso di eventuale necessità.

10.4 Entro il termine di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'avvenuta comunicazione di inizio lavori da parte del Soggetto Attuatore, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie strutture salvo che nell'ipotesi di carenza di organico accertata e certificata dal R.U.P., provvede alla nomina di un collaudatore che

avrà il compito di svolgere ed organizzare tutte le attività di cui al successivo art. 13 della presente Convenzione Urbanistica.

Le spese relative al Collaudatore saranno a carico del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.

Art. 11 – Termini per esecuzione delle Urbanizzazioni

11.1 I progetti definitivi delle Urbanizzazione, dovranno essere presentati 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. 3 al P.I.R.U. a cui sono funzionalmente connesse.

11.2 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.

11.3 Le Urbanizzazioni dovranno essere realizzate secondo il seguente ordine:

- P/V-7: prima o contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dell'ultimo fabbricato a destinazione d'uso residenziale da realizzarsi a carico del Soggetto Attuatore;
- P/V-10: detta area a standard verrà realizzata proporzional-

mente all'edificazione del Comparto terziario 3/a, ossia la porzione di area a parcheggio necessaria ai sensi di Legge per poter attivare ciascun intervento del Comparto 3/a, dovrà essere ultimata prima o contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dell'intervento stesso;

- S/A-1 – S/A-2: prima o contestualmente alla presentazione delle segnalazioni certificate per l'agibilità a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dei fabbricati a destinazione commerciale interni al comparto 3/a a cui sono rispettivamente connesse (art. 6 comma 1bis D.C.R. 191-43016 e s.m.i.);

- completamento Viabilità pubblica denominata “Via dei Gelsi”: prima o contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dell'ultimo fabbricato a destinazione d'uso residenziale da realizzarsi a carico del Soggetto Attuatore all'interno del comparto 5/a;

- V-3: prima o contestualmente, comunque non oltre, la scadenza temporale della presente Convenzione Edilizia allegata alla Variante n. 3 al P.I.R.U..

Art. 12 – Garanzie

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

12.2 Le polizze fidejussorie dovranno contenere una garanzia di importo pari all'ammontare del computo metrico estimativo analitico del costo di costruzione delle Urbanizzazioni, allegato al progetto definitivo di cui all'art. 10 punto 1, aumentato del 50% ai sensi della D.C.C. n. 2 del 09.02.2023 e dovranno essere consegnate al Comune di Novi Ligure dal Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa prima o contestualmente al rilascio dei relativi permessi di costruire gratuiti o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo delle polizze fidejussorie, 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 (€ 1.097.839,71), aumentati del 50%, ammonta a € 1.646.759,56.

12.3 Le polizze dovranno essere distinte per ciascun gruppo di Urbanizzazioni.

12.4 Le polizze fidejussorie potranno essere estinte solo previo favorevole collaudo tecnico o certificazione di regolare esecuzione delle Urbanizzazione e di ogni altro adempimento da essa direttamente garantito.

12.5 L'importo delle garanzie contenuto nelle polizze fidejussorie potrà essere gradualmente ridotto in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa in base agli stati di avanzamento lavori asseverati dal direttore dei lavori e vistati dal R.U.P..

Art. 13 – Collaudo delle Urbanizzazioni

13.1 Ultimata l' Urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo ad essa correlato, il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa presenterà al Comune di Novi Ligure, previo ricevimento dei pareri favorevoli di ciascun Ente erogatore/gestore di servizi, 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.

13.2 Entro 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione di ultimazione dell'Urbanizzazione il collaudatore, nominato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 10 punto 4 della presente Convenzione Urbanistica, provvede alle operazioni di collaudo o alla certificazione di regolare esecuzione dell'Urbanizzazione ai sensi del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i..

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

13.4 Per espresse ragioni, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, può essere disposto il collaudo parziale o la certificazione di regolare esecuzione di un complesso unitario di Urbanizzazioni o di un sub-comparto autonomamente funzionale.

13.5 In tal caso si procede con le stesse modalità di cui ai precedenti commi 2 e 3.

13.6 Il termine di cui al comma 2 rimarrà sospeso per il periodo occorrente all'esecuzione dei lavori necessari per eliminare eventuali vizi e/o difetti rilevati dal collaudatore incaricato.

13.7 Anche in caso di collaudo o certificazione di regolare esecuzione favorevole il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa non rimane esonerato dalle garanzie stabilite dal codice civile per i vizi che le operazioni di collaudo non abbiano evidenziato.

Art. 14 – Consegna, cessione e assoggettamento ad uso pubblico di viabilità ed Urbanizzazioni

14.1 A seguito di collaudo o certificazione di regolare esecuzione con esito favorevole, effettuato ai sensi dell'art. 13 della presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si obbliga a cedere gratuitamente ed a passare in consegna al Comune di Novi Ligure una superficie complessiva di mq. 3.710 circa, riportata distintamente nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 3 al P.I.R.U. e così suddivisa:

- aree per la viabilità pubblica prevista nell'ambito della presente Variante n. 3 al P.I.R.U., comprensiva di tutti gli impianti tecnici e dei servizi ivi realizzati, per una superficie complessiva di circa mq. 1.660 circa;
- area a standard destinata a parcheggio pubblico per una superficie complessiva di mq. 930 circa, contrassegnata dalla sigla "P/V-7";

- area a standard destinata a verde per una superficie complessiva di mq. 1.120 circa, contrassegnata dalla sigla “V-3”, quale risulterà dai frazionamenti catastali.

14.1bis Oltre alla cessione di suddette aree il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si obbliga ad assoggettare ad uso pubblico le seguenti aree individuate nell’Elaborato n. 3:

- area a standard destinate a parcheggio per una superficie complessiva di mq. 6.702 circa, contrassegnata dalla sigla “P/V-10” quale risulterà dai frazionamenti catastali;
- spazi a verde attrezzato per una superficie complessiva di mq. 1.220 circa, contrassegnati dalla sigla “S/A-1” e “S/A-2”, quali risulteranno dai frazionamenti catastali.

14.2 L’atto di cessione gratuita, da parte del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa a favore del Comune di Novi Ligure, della viabilità pubblica denominata Via dei Gelsi, dovrà avvenire prima o contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata per l’agibilità a norma dell’art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dell’ultimo fabbricato a destinazione d’uso residenziale interno al comparto 5/a da realizzarsi a carico del Soggetto Attuatore.

14.3 A garanzia della stipula degli atti di cessione e/o assoggettamento delle aree adibite a standard di cui sopra, il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa consegnerà al Comune di Novi Ligure polizze fidejussorie di primaria compagnia assicurativa che abbia avuto il gradimento del Comune.

14.4 Le polizze fidejussorie dovranno contenere una garanzia di importo stabilito convenzionalmente pari a 100,00 Euro /mq per le aree a standard da cedere e pari a 21,20 Euro /mq per le aree a standard e spazi attrezzati da assoggettare ad uso pubblico, pari a 1/5 del valore delle aree a standard per la destinazione terziaria commerciale definito con Delib. Commissariale adottata con i poteri di C.C. n. 2 del 09.02.2023, e dovranno essere consegnate al Comune di Novi Ligure dal Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa prima o contestualmente al rilascio dei relativi titoli abilitativi gratuiti.

14.5 Le polizze fidejussorie si estingueranno alla sottoscrizione degli atti di cessione/assoggettamento ad uso pubblico delle aree a standard, da parte del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.

14.6 L'escussione delle polizze fidejussorie da parte del Comune di Novi Ligure, quale penale per il rifiuto a stipulare gli atti di cessione delle aree adibite a standard, non limita la facoltà del Comune stesso di rivalersi nei confronti del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa per l'osservanza delle disposizioni di cui al presente articolo.

14.7 L'atto di cessione gratuita e/o assoggettamento ad uso pubblico delle aree dovrà avvenire da parte del Comune di Novi Ligure e del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa a sua cura e spese entro e non oltre 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dall'atto di collaudo o emissione del certificato di regolare esecuzione; la presa in consegna dell'Urbanizzazione dovrà avvenire da

parte del Comune tramite la sottoscrizione di atto formale, ad avvenuto collaudo favorevole o di emissione della certificazione di regolare esecuzione. A seguito della cessione delle aree occorrerà provvedere all'iscrizione delle stesse al Patrimonio Comunale con atto di acquisizione da parte dell'Ufficio competente.

14.8 Nel caso di ritardi a stipulare gli atti di cessione delle aree adibite a standard imputabili al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, il Comune di Novi Ligure diffiderà lo stesso con raccomandata A.R. all'osservanza di quanto stabilito al precedente punto 3 entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi, trascorsi i quali provvederà all'escussione della fidejussione, per la quale il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa autorizza fin da oggi il Comune di Novi Ligure.

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

15.1 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa manterrà a proprio carico la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione delle Urbanizzazione e degli impianti specificati nel precedente art. 9 fino al loro trasferimento al Comune di Novi Ligure.

15.2 A seguito della cessione al Comune di Novi Ligure, delle opere riportate al precedente art. 14.1, la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione delle stesse passerà in carico esclusivo al Comune di Novi Ligure; i relativi pubblici sottoservizi passeranno in carico alle Società fornitrici/concessionarie di tali servizi.

15.3 A seguito dell'assoggettamento ad uso pubblico delle opere

riportate al precedente art. 14.1bis, la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione delle stesse rimarrà in carico esclusivo al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa; i relativi pubblici sottoservizi passeranno in carico alle Società fornitrici/concessionarie di tali servizi.

15.4 Le aree adibite a standard e spazi attrezzati da assoggettare ad uso pubblico potranno essere utilizzate dalla collettività indifferenziata; per ragioni di sicurezza il Comune di Novi Ligure e il Soggetto Attuatore potranno concordare delle limitazioni (es. notturna) all'utilizzazione degli stessi.

Art. 16 – Oneri finanziari

16.1 Per quanto previsto nel P.I.R.U. originario, nelle successive Variante n. 1 e Variante n. 2 al P.I.R.U. ed in base agli artt. 2, punto 1 e 3 lett. d) della L.R. 09.04.1996 n. 18 il piano finanziario per l'attuazione della Variante n. 3 al P.I.R.U. prevede la totale assunzione degli oneri da parte del Soggetto Attuatore, salvo il concorso di cui al seguente punto 2.

16.2 Il concorso del Comune di Novi Ligure nel finanziamento del P.I.R.U. e della presente Variante n. 3 al P.I.R.U. è riferibile al contributo commisurato al costo di costruzione che è stato devoluto quale finanziamento delle Opere Perimetrali. La devoluzione di cui sopra è stata normata nella Convenzione Originaria del P.I.R.U., mediante rinuncia ad incassare detto contributo a favore del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, il quale ha destinato tali somme per l'esecuzione delle Opere Perimetrali.

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

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

A.1) opere di viabilità Euro 2.320.968,29

A.2) reti sottoservizi infrastrutturali in appalto

Euro 717.781,20

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

Euro 3.038.749,49

Arrotondato ad Euro 3.038.749,39

di cui per costi di attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribassi d'asta

Euro 90.142,48

TOTALE B) – SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

Euro 711.250,61

SOMMANO COSTI COMPLESSIVI OPERE PERIMETRALI

Euro 3.750.000,10

Arrotondato ad Euro 3.750.000,00

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

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

Euro 3.038.749,39

di cui per costi di attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribassi d'asta

Euro 90.142,48

TOTALE AL NETTO DEL RIBASSO (arrotondato) **Euro 2.845.320,75**

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

Euro 128.029,98

TOTALE B) – SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

Euro 711.250,61

SOMMANO COSTI COMPLESSIVI OPERE PERIMETRALI

Euro 3.556.571,36

L'importo netto autorizzato per i lavori pari a Euro 2.845.320,75 ha coinciso con l'importo netto dei lavori eseguiti, risultante dallo stato finale, con una minor spesa pari a Euro 0,00.

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

• sistemazione accesso Circolo Ilva Euro 9.731,69

• fognatura in cls via Ovada da sez.21 a sez.24

Euro 17.697,55

• sistemazione area San Rocco

Euro 16.383,09

• nuova sistemazione marciapiede via Ovada

Euro 22.253,95

• arredo urbano – opere interne

Euro 33.679,14

- arredo urbano – opere perimetrali

Euro 43.461,55

- interventi di ripristino viabilità aggiuntive

Euro 4.864,34

TOTALE GENERALE

Euro 148.071,31

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

16.4 L'importo netto dei lavori eseguiti pari ad Euro 2.845.320,75 addizionato alle somme a disposizione della stazione appaltante pari a Euro 711.250,61, ovvero Euro 3.556.571,36 (di seguito il “**Costo delle Opere Perimetrali**”), il cui 66,19% ovvero Euro 2.354.094,58 (di seguito il “**Concorso del Comune**”) risulta superiore alla stima del contributo commisurato al costo di costruzione della presente Variante n. 3 al P.I.R.U., pari a Euro 2.056.411,75 , come si rileva dalla “Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione” (Allegato 1.E all'Elaborato n. 1).

16.5 L'importo di Euro 279.629,02, ossia quota parte della somma deducibile dal versamento del contributo afferente il costo di costruzione (il Concorso del Comune), è stato assegnato al Comparto per residenza libera 5/b-2, il quale non risulta di proprietà del Soggetto Attuatore.

16.6 Il Soggetto Attuatore potrà dedurre dal versamento afferente il costo di costruzione una cifra pari alla differenza tra il Concorso

del Comune (Euro 2.354.094,58) e l'importo individuato al punto 16.5 (Euro 279.629,02) sommata agli importi del costo di costruzione già dedotti per i permessi di costruire richiesti:

Concorso del Comune	Euro 2.354.094,58
---------------------	-------------------

Importo assegnato al Comparto 5/b-2	Euro 279.629,02
-------------------------------------	-----------------

Importo costo di costruzione riferito ad interventi

già attuati dal proponente	Euro
----------------------------	------

1.022.490,95

TOTALE residuo	Euro 1.051.974,61.
----------------	--------------------

16.7 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si impegna a corrispondere al Comune di Novi Ligure l'eventuale conguaglio (di seguito l'“**Eventuale Conguaglio**”) derivante dalla differenza, se positiva nei confronti del Comune stesso, tra il totale degli effettivi importi del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati in sede di rilascio di ogni singolo titolo abilitativo attuativo della Variante n. 3 al P.I.R.U. e l'importo del Concorso del Comune di competenza del Soggetto Attuatore (Euro 1.051.974,61).

16.8 Qualora in sede di rilascio di ogni singolo titolo abilitativo non sia contestualmente indicato il relativo importo del contributo commisurato al costo di costruzione, si riterrà accettato quello calcolato dalla Parte Proponente.

16.9 L'Eventuale Conguaglio sarà versato dal Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, su semplice richiesta del Comune di Novi Ligure, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione. Eventuali ritardi saranno sanzionati ai sensi del successivo art.

20.

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

a) quanto agli oneri urbanizzativi, le aliquote comunali stabilite con deliberazione C.C. n. 2 del 09.02.2023 alle massime capacità edificatorie delle diverse destinazioni d'uso previste nella Variante n. 3 al P.I.R.U. e così sintetizzate:

OO.UU. 1°	Euro 2.790.635,42
-----------	-------------------

OO.UU. 2°	Euro 1.315.508,96
-----------	-------------------

Totale OO.UU.	Euro 4.106.144,38
---------------	-------------------

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

Euro 2.056.411,75

per totale complessivo (a + b)	Euro 6.162.556,13
---------------------------------------	--------------------------

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

16.11 L'importo totale dei costi relativi all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione (inclusi i costi di progettazione), ovvero dato dalla somma delle Opere Esterne, delle Opere Perimetrali e dalle Opere Interne eseguite e da realizzare è stimata preliminar-

mente in circa in Euro 16.478.254,69, come risulta dalla sintesi riepilogativa di seguito riportata, desunta dal Calcolo sommario di spesa allegato all’Elaborato n. 1 Allegato E “Relazione finanziaria e tempi per l’attuazione”.

•	Costo Opere Esterne eseguite (viabilità):	Euro 1.875.000,00
•	Costo Opere Perimetrali eseguite (viabilità):	Euro 3.556.571,36
•	Costo Opere Interne eseguite (viabilità):	Euro 2.617.940,46
•	Costo Standard realizzati:	Euro 1.751.979,93
•	Costo viabilità da realizzare:	Euro € 45.686,32 circa
•	Costo Standard da realizzare:	Euro € 807.149,17 circa
•	Costo Spazi attrezzati da realizzare SA/1 – S/A-2:	Euro 245.004,22
		circa
•	Costo per la bonifica eseguita V-1 / V-2:	
		Euro 4.843.269,51
•	Costo per area a verde V-2 eseguita:	Euro 735.653,72
	TOTALE	Euro 16.478.254,69

Si precisa che non sono ammessi allo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria i costi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all’14.1 bis, il cui importo totale è stimato preliminarmente in € 894.210,96 (Elaborato n. 1 Allegato E “Relazione Finanziaria e tempi per l’attuazione”).

L’ammontare dello scomputo risulta pertanto pari a € 15.584.043,73.

16.12 Alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del co-

sto di costruzione sui permessi di costruire si sostituiscono gli oneri convenzionali riportati ai precedenti commi 6 e 7.

Art. 17 – Impegni convenzionali particolari

17.1 Sono altresì previsti i seguenti obblighi convenzionali particolari:

17.1.2 il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si impegna, nell’attuazione e nella gestione della Variante n. 3 al P.I.R.U., a rivolgere le ricerche di assunzioni o di proposizione di attività autonome, prioritariamente nel territorio del Comune di Novi Ligure.

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

Nel rispetto delle norme, le persone fisiche e giuridiche residenti nel territorio del Comune di Novi Ligure avranno inoltre preferenza per l’affidamento di opere e per le assunzioni che si renderanno necessarie per attuare la presente Variante n. 3 al P.I.R.U. e per gestire le successive attività.

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

Art. 18 – Varianti alla Variante n. 3 al P.I.R.U.

18.1 Vengono di seguito elencati gli interventi attuativi e le modifiche che potranno apportarsi alla Variante n. 3 al P.I.R.U., classificandole a seconda dell’iter burocratico che le stesse dovranno

seguire:

a) oggetto 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, ai Lotti fondiari, alle Aree a Standard e agli Spazi attrezzati, così come definiti all'interno della presente Variante n. 3 al P.I.R.U.;

b) oggetto di valutazione da parte della Giunta Comunale:

- le modificazioni alla localizzazione, alle sagome ed al dimensionamento delle aree a standard e degli spazi attrezzati ancora da realizzare, purché:

- non alterino le caratteristiche di impostazione funzionale delle aree a standard e degli spazi attrezzati stessi, previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione della Variante n. 3 al P.I.R.U.;

- non incidano sulla tipologia di destinazione d'uso e sul dimensionamento totale, previsto dalla presente Convenzione Urbanistica;

- non diminuiscano la dotazione minima e la qualità delle aree previste per gli standard e gli spazi attrezzati;

18.2 Le modifiche non rientranti tra le ipotesi di cui ai precedenti commi devono essere preventivamente autorizzate con una variante alla Variante n. 3 al P.I.R.U., la quale dovrà tener conto di quanto già realizzato. Detta variante seguirà l'iter procedurale di un nuovo P.I.R.U..

Art. 19 – Efficacia della Variante n. 3 al P.I.R.U.

19.1 La Variante n. 3 al P.I.R.U. avrà efficacia di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione edilizia, prorogabile da parte dell'Amministrazione Comunale su istanza motivata del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.

19.2 Entro il periodo di efficacia della Variante n. 3 al P.I.R.U. dovranno essere chiesti i titoli abilitativi attuativi della Variante stessa, i quali potranno essere utilizzati, anche oltre il decennio, nel periodo di loro efficacia.

19.3 Superato il decennio, ove si determinino eventuali Lotti residui con Sul ancora da attuare, dotati completamente delle opere di urbanizzazione primaria collaudate, potranno essere utilizzati secondo i contenuti della Variante n. 3 al P.I.R.U., mediante intervento diretto, avendo lo strumento urbanistico esecutivo già conseguito il suo scopo, in analogia a quanto stabilito dall'art. 17 della legge 1150/42 e s.m.i.

Art. 20 – Sanzioni convenzionali

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

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

obblighi convenzionali;

- mancata corresponsione dell'Eventuale Conguaglio;

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

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

20.2 Le sanzioni convenzionali si cumulano con quelle di legge.

Art. 21 – Autorizzazione preventiva regionale per insediamenti commerciali

21.1 La presente Convenzione Urbanistica sarà integrata, se necessario, con gli atti unilaterali d'obbligo (da registrarsi e trascriversi) che contengano i vincoli di cui al comma 9 dell'art. 26 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. o eventuali vincoli che dovessero discendere dalla programmazione regionale attuativa dell'art. 6, commi 1 e 2, del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i..

21.2 Si dà atto che le nuove autorizzazioni commerciali saranno ottenute nel rispetto della normativa commerciale vigente al momento.

Art. 22 – Edilizia convenzionata e agevolata

22.1 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, in ottemperanza ai disposti dell'art. 17 della Convenzione Originaria, ha ceduto alla società "UNI-C.A.P.I. SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A PROPRIETA' INDIVISA", soggetto avente titolo individuato dal

Comune di Novi Ligure, il 50% dell'area individuata nel P.I.R.U. per l'edilizia residenziale agevolata-convenzionata (Lotto 4/b), corrispondente per detta quota ad una superficie fondiaria di mq. 2.594 circa, a cui è connessa una capacità edificatoria pari a mq. 2.975 circa di Superficie Utile Lorda (Sul), ad un prezzo agevolato pari a € 55,00 (cinquantacinque/00) a mc. di Volume, per la realizzazione di un edificio residenziale di edilizia agevolata all'interno dell'intervento Z 1-2 b.

22.2 Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza ai disposti dell'art. 17 della Convenzione Originaria, ha provveduto a realizzare direttamente, un edificio residenziale di edilizia convenzionata all'interno dell'intervento Z 1-2 b sul 50% dell'area individuata nel P.I.R.U. per l'edilizia residenziale agevolata-convenzionata (Lotto 4/a), corrispondente per detta quota ad una superficie fondiaria di mq. 2.594, a cui è connessa una capacità edificatoria pari a mq. 2.975 di Superficie Utile Lorda (Sul).

Art. 23 – Spese convenzionali

23.1 Le spese per la stipula della presente Convenzione Urbanistica sono a carico del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

23.2 Le spese per frazionamenti, registrazione, trascrizione e stipula degli atti di cessioni/assoggettamenti, integrazioni e/o modifiche alla presente Convenzione Urbanistica, faranno capo al Sog-

getto Attuatore e/o suoi aventi causa.

23.3 Saranno rimborsate, previa accettazione preventiva da parte del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, al Comune di Novi Ligure, su semplice richiesta scritta e documentata dal Comune stesso, le seguenti spese:

- eventuali costi relativi all'attività di vigilanza sulla realizzazione dei lavori esercitata dal Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) di cui all'art. 10, comma 2 e dai funzionari comunali incaricati;
- eventuali costi delle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 13.

Art. 24 – Clausola compromissoria

24.1 Ogni eventuale controversia comunque relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente Convenzione Urbanistica, una volta esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, che le parti si impegnano a ricercare in via prioritaria, sarà decisa mediante ricorso ad arbitrato rituale, con devoluzione ad un Collegio Arbitrale.

24.2 Il primo Arbitro verrà nominato dalla Parte che instaura il giudizio arbitrale mediante atto notificato con invito all'altra parte di procedere alla nomina del proprio Arbitro. La Parte cui l'invito è rivolto dovrà notificare nei 20 (venti) giorni successivi le generalità dell'Arbitro da essa nominato. Il terzo Arbitro, che assumerà la carica di Presidente del Collegio Arbitrale, verrà designato di comune accordo dai primi due Arbitri già nominati dalle Parti entro

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

24.3 La decisione degli Arbitri verrà presa in conformità agli applicabili principi di legge ed avrà la forza e l'effetto di una decisione giudiziale tra le Parti in conformità alle disposizioni applicabili del codice di procedura civile. Il procedimento arbitrale avrà sede in Alessandria.

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

Art. 25 – Trasferimento degli obblighi

25.1 Nel caso in cui il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ceda la proprietà di aree o parte di aree da attuare in esecuzione della presente Variante n. 3 al P.I.R.U., nei relativi atti di trasferimento dovranno essere esplicitati quali diritti, impegni ed obblighi specifici, anche in ordine alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costi di costruzione che scaturi-

scono dalla presente convenzione, oltre a quelli generali per legge, ricadranno sugli acquirenti o rimarranno in capo al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.

25.2 Nel caso in cui il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ceda la proprietà di aree non ancora attuate oppure attuate solo in parte, è onere comunicare al Comune di Novi Ligure gli atti di cessione entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla stipula degli stessi.

25.3 Adempiuto tale obbligo di comunicazione si deve intendere preclusa ogni eventuale richiesta in ordine al pagamento di oneri e/o costi di costruzione a soggetto diverso da quello che dall'atto di trasferimento risulta essere assuntore di tali obblighi escludendo con ciò l'eventuale chiamata in causa per responsabilità solidale del soggetto attuatore.

Art. 26 – Rinvio a norme di legge

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

Art. 27 – Registrazioni e trascrizioni

27.1 La presente Convenzione Urbanistica e le sue eventuali e successive modifiche ed integrazioni vengono registrate e trascritte ai sensi di legge.

Il Comune di Novi Ligure rinuncia all'eventuale ipoteca legale con

esonero al Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, 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 LAURA BOGGERI

F.to [_____]

F.to [_____] - Teste

F.to [_____] - Notaio

Repertorio n. ~~61471~~

Raccolta n. ~~22513~~

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

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno [] ~~due settembre duemilaquindici~~, in Novi Li-
gure, in Via [] ~~Garibaldi civico numero novantuno Sca-~~
~~la "A" interno due.~~

Innanzitutto 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~~, con l'assistenza dei testimoni a quest'atto, aventi i requi-
siti di legge, Signori:

[] ~~TRAVERSO PAOLO~~ nato a Novi Ligure (AL) il 16
aprile 1974 e residente a Gavi (AL), Via Monserito n. 24;

[] ~~RISSO ALESSANDRA~~, nata a Novi Ligure (AL) il
9 settembre 1958, residente a Novi Ligure (AL), Viale della Ri-
membranza n. 109;

sono presenti i Signori:

1) [] ~~RAVERA PAOLO INNOCENTE~~, nato a
[] ~~Novi Ligure~~ il [] ~~9 settembre 1955~~, domici-
liato a Novi Ligure (AL), presso il Palazzo Municipale sito in -Via
Gramsci n. 11,

Registrato ad:
Alessandria
il 21/09/2015
N. 9191
Serie 1T
Pagati euro 400,00

il- quale dichiara di intervenire al presente atto e di agire non in proprio ma nella sua qualità di [] ~~Dirigente Responsabile del III° Settore "Urbanistica"~~ e rappresentante del:

- **COMUNE DI NOVI LIGURE**, con sede in Novi Ligure (AL),
Via Paolo Giacometti n. 22, titolare del Codice Fiscale - Partita IVA 00160310066 ,

tale nominato con [] ~~Decreto Sindacale Numero 11 in data 3 ottobre 2014 e successiva estensione di incarico dirigenziale di cui a Decreto Sindacale Numero 12 del giorno 8 ottobre 2014,~~
autorizzato in forza dell'articolo 107 Capo III del D.Lgs. 18 agosto 2000 Numero 267 recante "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali, e a quanto infra in esecuzione di Deliberazione della Giunta -Comunale [] ~~in data 28 luglio 2015 Numero 183~~ divenuta esecutiva a sensi di legge, che -in -copia conforme -all'originale- si allega al -presente atto sotto la lettera "A" , omessane la lettura per espressa rinuncia fattane dai Comp-
renti-,
in seguito definito nella presente convenzione il “**Comune di No-
vi Ligure**”

per una parte

2) **BOGGERI ANDREINO LAURA**, nata~~ae~~ a ~~Cabella-Ligure (AL)~~ Genova (GE) il ~~26 maggio 1948~~ 1 dicembre 1980, domicilia-
ta~~e~~ per la carica -a Novi Ligure (AL), in Via Nino Bixio n. 25, co-
dice fiscale BGG LRA 80T41 D969Y ~~BGG NRN 48E26 B311D~~,
la~~i~~ quale dichiara di intervenire -al presente atto nella sua qualità

di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

- "**EURONOVI S.P.A.**", con sede in Novi Ligure, Via Nino Bixio n. 25, —con capitale sociale pari a nominali Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero), interamente versato , iscritta presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Alessandria al Numero 226331 del REA, titolare del Codice Fiscale - Numero Registro Imprese e Partita IVA : 02098050061

in seguito definito nella presente convenzione il “**Soggetto Attuatore**”.

per l'altra parte

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

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

PREMESSE

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

- variante parziale 1/2013 ex art. 17 c. 7 L.R. n. 56/77 s.m.i.

(deliberazione C.C. n. 22 del 03.06.2013);

- variante parziale di adeguamento alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante (R.I.R) (deliberazione C.C. n. 04/2019);

- variante strutturale di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e di prevenzione del rischio sismico (deliberazione C.C. n. 72/18);

- variante parziale ex art. 17 c. 5 L.R. n. 56/77 e s.m.i. – Aree Urbane 2p/2019;

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

B) Il Soggetto Attuatore è proprietario esclusivo degli immobili siti in Novi Ligure (AL) ed evidenziati con colore rosso, nell'Elaborato n. 6 "Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi delle proprietà", allegato alla documentazione della Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U. "Euronovi", come infra definita al successivo articolo n. 6. Catastralmente detti immobili sono distinti come segue:

CATASTO FABBRICATI

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 37**, via Nino Bixio, n. 19, Piano T, Categoria A/2, Classe 2, vani 12, Rendita Catastale Euro 1.177,52,

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 858**, via Ovada, n. SN, Piano T, - area urbana , metri quadri 64.848,

~~-Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 859**, via Ovada, n. SN,~~

~~Piano T, area di metri quadri 8090,~~

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 864**, via Ovada, n. SN,

Piano T, area Urbana di -metri quadri 3490,

~~-Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 868**, via Ovada, n. SN,~~

~~Piano T, area Urbana di metri quadri 3410,~~

~~-Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 871, Subalterno 1**, Via~~

~~Nino Bixio , Piano S1 T 1, Fabbricato in corso di costruzione;~~

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 875**, via Nino Bixio, n.

SN, Piano T, area Urbana di metri quadri 930,

~~-Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 876**, via della Ferriera,~~

~~n. SN, Piano T, area Urbana di metri quadri 1225,~~

~~-Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 888**, via Nino Bixio, n.~~

~~SN, Piano T, area Urbana di metri quadri 2601,~~

5

~~-Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 905**, via Nino Bixio, n.~~

~~SN, Piano T, area Urbana di metri quadri 1255,~~

~~-Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 918**, via Nino Bixio, n.~~

~~SN, Piano T, area Urbana di metri quadri 50,~~

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 877, Subalterno 21**,

via Nino Bixio, n. SN, Piano T, area Urbana di metri quadri

~~17497~~15.435,

~~-Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 945**, via Nino Bixio, n.~~

~~SN, Piano S1 T 1, fabbricato in corso di costruzione;~~

~~-Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 946**, via Nino Bixio, n.~~

~~SN, Piano T, area Urbana di metri quadrati 1296;~~

~~-Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 947**, via Nino Bixio, n.~~

~~SN, Piano T, area Urbana di metri quadrati 2846;~~

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 949**, via Nino Bixio, n.

SN, Piano T, area Urbana di metri quadrati ~~1.31~~6.9505;

~~-Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 951**, via Nino Bixio, n.~~

~~SN, Piano T, area Urbana di metri quadrati 25;~~

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 918**, via Nino Bixio, n.

SN, Piano T, area Urbana di metri quadri 133,

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 881, subalterno 51**,

viale dei Campionissimi, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Con-

sistenza metri quadri 17, Rendita Catastale Euro 53,56,

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 881, subalterno 100**,

viale dei Campionissimi n. 11 Edificio B Scala F Interno 2 Piano

S1-T, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita Cata-

stale Euro 755,32,

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 928, subalterno 2**, via

della Ferriera n. 6 Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

metri quadri 16, Rendita Catastale Euro 50,41,

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 928, subalterno 44**, via

della Ferriera n. 6 Interno 8 Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Con-

sistenza 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 441,57,

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 928, subalterno 64**, via

della Ferriera n. 6 Interno 28 Piano 4-5, Categoria A/2, Classe 2,

Consistenza 3 vani, Rendita Catastale Euro 294,38,

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 892, subalterno 10**, via

dei Cotonifici n. SN Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consisten-
za metri quadri 17, Rendita Catastale Euro 53,56,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 892, subalterno 11, via
dei Cotonifici n. SN Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consisten-
za metri quadri 16, Rendita Catastale Euro 50,41,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 892, subalterno 21, via
dei Cotonifici n. SN Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consisten-
za metri quadri 39, Rendita Catastale Euro 122,87,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 892, subalterno 22, via
dei Cotonifici n. SN Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consisten-
za metri quadri 28, Rendita Catastale Euro 88,21,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 892, subalterno 45, via
dei Gelsi n. SN Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza me-
tri quadri 13, Rendita Catastale Euro 24,84,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 965, via Nino Bixio, n.
SN, Piano T, area urbana, metri quadri 1.020,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 977, subalterno 17, via
della Ferriera n. SN Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consisten-
za metri quadri 11, Rendita Catastale Euro 25,00,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 977, subalterno 47, via
della Ferriera n. SN Piano 4-5, Categoria A/2, Classe 2, Consisten-
za 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 441,57,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 983, via Nino Bixio, n.
SN, Piano T, area urbana, metri quadri 643,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 867, subalterno 14, via

dei Cotonifici n. 4 Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

metri quadri 31, Rendita Catastale Euro 97,66,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 867, subalterno 15, via

dei Cotonifici n. 4 Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

metri quadri 31, Rendita Catastale Euro 97,66,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 867, subalterno 18, via

dei Cotonifici n. 4 Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza

metri quadri 15, Rendita Catastale Euro 34,09,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 867, subalterno 19, via

dei Cotonifici n. 4 Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza

metri quadri 15, Rendita Catastale Euro 34,09,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 867, subalterno 20, via

dei Cotonifici n. 4 Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza

metri quadri 15, Rendita Catastale Euro 34,09,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 967, subalterno 34, via

della Ferriera n. 2 Piano 4-5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza

6 vani, Rendita Catastale Euro 588,76,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 967, subalterno 35, via

della Ferriera n. 2 Piano 4-5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza

6 vani, Rendita Catastale Euro 588,76,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 967, subalterno 49, via

della Ferriera n. SN Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza

metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 24,84,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 967, subalterno 50, via

della Ferriera n. SN Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza

metri quadri 14, Rendita Catastale Euro 26,75,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 967, subalterno 51, via della Ferriera n. SN Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza

metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 24,84,

- Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 967, subalterno 52, via della Ferriera n. SN Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza

metri quadri 13, Rendita Catastale Euro 24,84,

CATASTO TERRENI

~~- Catasto Terreni: Foglio 27, Mappale 37, Ente Urbano di metri quadrati 580;~~

- Catasto Terreni: Foglio 27, Mappale ~~871~~ 37, Ente Urbano di metri quadrati ~~714~~ 839;

- Catasto Terreni: Foglio 27, Mappale 858, Ente Urbano di metri quadrati 64.848;

- Catasto Terreni: Foglio 27, Mappale 864, Ente Urbano di metri quadrati 3.490;

- Catasto Terreni: Foglio 27, Mappale 875, Ente Urbano di metri quadrati 930;

- Catasto Terreni: Foglio 27, Mappale 877, Ente Urbano di metri quadrati 15.435;

- Catasto Terreni: Foglio 27, Mappale 918, Ente Urbano di metri quadrati 133;

- Catasto Terreni: Foglio 27, Mappale 949, Ente Urbano di metri quadrati 6.950;

- Catasto Terreni: Foglio 27, Mappale 965, Ente Urbano di metri

quadri 1.020;

- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 983**, Ente Urbano di metri

quadri 643;

~~- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 945**, Ente Urbano di metri
quadri 598;~~

~~- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 906**, seminativo, Classe 2
di ettari 00, are 00, centiare 80, R.D Euro 0,66, R.A. Euro 0,52;~~

~~- Catasto Terreni **Foglio 27, Mappale 908**, seminativo, Classe 2 di
ettari 00, are 29, centiare 20, R.D. Euro 24,13, R.A. Euro 18,85;~~

~~- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 912**, incolto sterile, di ettari
00, are 00, centiare 3;~~

~~- Catasto Terreni: **Foglio 27, Mappale 929**, relitto stradale, di etta-
ri 00, are 01, centiare 03,~~

~~- Catasto Terreni **Foglio 27, Mappale 930**, relitto stradale di ettari
00, are 00, centiare 30;~~

nonché comproprietario per quota pari 920/1000 unitamente ai Si-
gnori Cipollina Alessandro nato a Novi Ligure (AL) il giorno 11
febbraio 1983 -e Massa Pinto Claudia nata a Casale Monferrato
(AL) il 23 gennaio 1953 (-rispettivamente titolari dell'usufrutto e
della nuda proprietà sulla restante quota pari agli 80/1000)
dell'immobile censito come segue:

- Catasto Fabbricati, **Foglio 27, Mappale 880**, -via Nino Bixio, n.
SN, Piano T, area Urbana di -metri quadri 1.660~~30~~;

precisando*si* che i Signori Cipollina Alessandro e Massa Pinto
Claudia hanno congiuntamente -acquistato gli 80/1000 dell'intera

piena proprietà del suddetto mappale in forza di atto a ~~mio~~-rogito notaio Franco Borghero in data 30 settembre 2010 Numero 56240/19553 del Repertorio Notarile, registrato a Novi Ligure in data 22 ottobre 2010 al Numero 2088 ed ivi trascritto in data 26 ottobre 2010 al Registro Particolare Numero 3524, atto con il quale i suddetti Signori hanno, tra l'altro, conferito alla Società "EURO-NOVI S.P.A." mandato irrevocabile ex articolo 1723, II° comma del Codice Civile, ad intervenire a qualsiasi atto inerente e/o conseguente la Convenzione Urbanistica stipulata dalle società aventi causa della attuale "EURONNOVI S.P.A." in data 3 agosto 2004 sopra meglio richiamata.

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

C) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 10.11.2003, ha approvato una variante al P.R.G. dei Cimiteri Comunali, efficace a seguito di decreto sindacale n. 365 del 05.12.2003, la quale, tra l'altro, ha ridotto a 50 me-

tri la fascia di rispetto cimiteriale;

D) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 22.12.2003, ha approvato il Programma degli Interventi relativo all'area Z 1-2, il quale prevede l'attuazione frazionata del comparto urbanistico in tre singoli interventi distinti, individuati con le sigle Z 1-2 a Z 1-2 b e Z 1-2 c;

E) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 26.04.2004, ha approvato il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica denominato "Euronovi" (di seguito il "**P.I.R.U.**"), relativo all'Intervento Z 1-2 b, presentato dalle Società Novisi S.p.A. ("**Novisi**"), Pragadue S.p.A. ("**Pragadue**") ed Argentina S.r.l. ("**Argentina**");

F) In data 03.08.2004 è stata stipulata dal Dott. Franco Borghero, Notaio in Novi Ligure, Repertorio n. 48093 Raccolta -n. 14683, registrata a Novi Ligure il 06.08.2004 al Vol. 15 n.1312 ed ivi trascritta il 12.08.2004 Reg. Gen. 4257 Reg. Part. 2975, la convenzione urbanistica che disciplinava l'attuazione del P.I.R.U. originario (di seguito la "**Convenzione Originaria**");

G) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 27.10.2008, ha approvato la Variante n. 1 al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica denominato "Euronovi" (di seguito la "**Variante n. 1 al P.I.R.U.**"), relativo all'Intervento Z 1-2 b, presentata dalla Società EURONOVIS.p.A.;

H) In data 12.12.2008 è stata stipulata dal Dott. Franco Borghero,

Notaio in Novi Ligure, Repertorio -n. 54154 Raccolta n. 18327, registrata a Novi Ligure il 23.12.2008 al n. 3097 ed ivi trascritta in data 24 dicembre 2008 ai Numeri 6543/4601, la convenzione urbanistica che disciplinava l'attuazione della Variante n. 1 al P.I.R.U. (di seguito la **“Convenzione di Variante n. 1”**);

I) In data 09.07.2010 con Atto di Scissione stipulato con atto a rogito Notaio -Franco Borghero, di Novi Ligure, Repertorio n. 56018 Raccolta n. 19412, registrata a Novi Ligure il 21.07.2010 al n. 1431, la società EURONOV I S.p.A. è stata scissa dando vita ad una nuova società denominata TIMO COSTRUZIONI S.r.l., con sede in Novi Ligure (AL) Via Mazzini n. 147, P.IVA 02299440061;

J) Con l'atto di Scissione sopra alla società TIMO COSTRUZIONI S.r.l. è stata assegnata la proprietà dell'area interna alla perimetrazione del P.I.R.U., identificata come Comparto per residenza libera n. 5/b-2, all'interno dell'Elaborato n. 3 della presente Variante n. 2 3 al P.I.R.U., area di superficie pari a mq. 14.626;

K) Connesse al Comparto 5/b-2, assegnato alla società TIMO COSTRUZIONI S.r.l., sono state attribuite le seguenti capacità edificatorie ed oneri deducibili:

- Superficie Utile Lorda pari a mq. 15.500;
- Superficie Coperta pari a mq. 4.350;
- Quota dell'importo deducibile dal versamento del contributo afferente il costo di costruzione pari a Euro 279.629,02.

G) Il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione di Giunta Comu-

nale n. 183 del 28.07.2015, ha approvato la Variante n. 2 al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica denominato “Euronovi” (di seguito la “**Variante n. 2 al P.I.R.U.**”), presentato dalla Società EURONOV I S.p.A.;

H) In data 02.09.2015 è stata stipulata dal Dott. Franco Borghero, Notaio in Novi Ligure, Repertorio n. 61471 Raccolta n. 22513, registrata ad Alessandria il 21.09.2015 al n. 9191, trascritta a Novi Ligure in data 21.09.2015 ai registri particolari n. 2751 e 2752, la convenzione urbanistica che disciplinava l’attuazione della Variante n. 2 al P.I.R.U. (di seguito la “**Convenzione di Variante n. 2**”);

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

Il Comune di Novi Ligure, oltre all’ammissione del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ha finanziato l’esecuzione delle Opere Perimetrali, come infra definite all’art. 4 della presente Convenzione Urbanistica, mediante rinuncia ad incassare il contributo commisurato al costo di costruzione e sua devoluzione, allo stesso Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, vincolata alla realizzazione di tali opere.

Per la disamina del quadro economico afferente la realizzazione delle Opere Perimetrali si rimanda ~~all’Elaborato n. 1 “Relazione Illustrativa” ed~~ all’Elaborato n. 1 Allegato ~~D~~E “Relazione Finanziaria e tempi per l’attuazione” della Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U.;

M) Le proprietà immobiliari sopra descritte sono comprese nella

perimetrazione dell'Intervento Z 1-2 b, adibito ad area per attività plurifunzionali semplici o integrate e normato dal Titolo III, Capo 4, art. 25 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dalla tabella n. ~~21~~14 Z dei quadri sinottici, che ne prescrivono le destinazioni d'uso, le relative ripartizioni percentuali, i limiti di flessibilità per l'adattamento di dette percentuali, la tipologia d'intervento, il tipo di strumento urbanistico esecutivo ed i relativi criteri di progettazione;

N) Il Soggetto Attuatore ha inteso redigere una Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U. (di seguito la “**Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U.**”), con l'obiettivo principale di ridefinire le quantità delle superfici utili lorde pianificate nella precedente Variante n. 2 P.I.R.U.; ~~modificare parzialmente le destinazioni d'uso pianificate nella precedente Variante n. 1 P.I.R.U.~~;

O) In conformità ai disposti del P.R.G.C. vigente, la Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U. ha una definizione plano-volumetrica unitaria al fine di verificare la conformità delle quantità in progetto rispetto ai massimi ammessi, il loro riparto quantitativo per singole destinazioni d'uso, l'equilibrio tra interventi strutturali e standard urbanistici relativi alle specifiche destinazioni d'uso, secondo i parametri di cui alla tabella n. ~~21~~14 Z dei quadri sinottici;

P) In analogia alla Variante n. ~~2~~1 al P.I.R.U. le aree oggetto della Variante n. ~~3~~2 al P.I.R.U. sono distinte in comparti edificatori (di seguito i “**Comparti**”), suddivisibili in lotti di intervento (di seguito i “**Lotti**”);

Q) La Variante n. ~~3~~2 al P.I.R.U. non riguarda, in alcun modo:

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

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

R) Gli impegni posti dalla Convenzione di Variante n. ~~1~~2 ed attuati, sono dettagliatamente esposti al successivo art. 4; la quota parte degli obblighi non ancora adempiuti, si intende integralmente sostituita da quanto stabilito nella presente Convenzione Urbanistica, come infra definita all'art. 3.2;

S) Relativamente alla Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U.:

S.1) il Soggetto Attuatore ha chiesto al Comune di Novi Ligure con domanda [] ~~in data 3 marzo 2014 protocollo n. 5949,~~ l'approvazione della Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U., ai sensi della L.R. 09.04.1996 n. 18, interessante il terreno di sua proprietà sopra specificato;

S.2) il progetto della Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U. è stato redatto a firma dell'Arch. Paolo Morgavi, residente in Castelnuovo Scrivia (AL) Via Umberto I n. 38 e recapito c/o R & P Engineering S.r.l. Via ~~Moriassi n. 1/B21 – 15061 Arquata Scrivia~~ Novi n. 39 – 15069 Serravalle Scrivia, in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente P.R.G.C.;

S.3) la Commissione Igienico Edilizia si è espressa favorevolmente con parere in data [] ~~10 aprile 2014;~~

S.4) la Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U. è stata adottata dalla Giunta Comunale con deliberazione [] ~~;n. 113 in data 28 aprile 2015, esecutiva con il giorno 23 maggio 2015;~~
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. 3 al P.I.R.U., 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;

S.5) la Variante n. ~~23~~ al P.I.R.U., 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 30 (trenta) giorni consecutivi e più precisamente dal [] ~~13 maggio 2015~~ al [] ~~12 giugno 2015~~;

S.5 bis) della Variante n. ~~23~~ al P.I.R.U. è stata data notizia con [] avviso nelle pagine locali del seguente giornale []: ~~La Stampa del 13 maggio 2015~~;

S.5 ter) la Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U. 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:

S.6) la Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U., 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.) ~~che contiene la relazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 14.12.1998 n. 40 e s.m.i. (Allegato E all'Elaborato n. 1)~~ è stata ~~anche~~ pubblicata anche ai sensi e per gli effetti della suddetta legge;

S.7) nei successivi 30 (trenta) giorni e più precisamente dal
[] ~~13 giugno 2015~~ al [] ~~13 luglio 2015~~ non
sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse;

S.8) il Comune di Novi Ligure con D.G.C. n. [] ha
[] la Variante n. 3 al P.I.R.U. dalla procedura di V.A.S.;

S.9) il Comune di Novi Ligure con D.G.C. n. [] ha ap-
provato la Variante n. 3 al P.I.R.U.;

S.108) la Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U. ha assunto efficacia con
la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione n.
[] ~~32 del 13 agosto 2015~~ della deliberazione di approva-
zione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

T) Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere gli
obblighi secondo quanto deriva dalla presente Convenzione Urbanistica e pertanto le Parti convengono e

STIPULANO

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

Art. 1 – Premesse

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

Art. 2 – Esclusione di Comparti e Lotti dalla Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U.

2.1 Come anticipato alla lettera Q) delle Premesse, la Variante
n. ~~32~~ al P.I.R.U. non riguarda in alcun modo né i Comparti indivi-

duati nel P.I.R.U. con le sigle “1”, “3/b” ,5/b-1 e “5/b-2” né i Lotti “4/a”, “4/b”, “5/a Lotto 1-2”, “5/a Lotto 3”, “5/a Lotto 4”, “5/a Lotto 5”, “5/a Lotto 7 Fasi A-B-C”, “5/a Lotto 9”, ~~“5/b Lotto 1 Fase A” e “5/a Lotti 1-2” (di altra proprietà)~~, come individuati nell’Elaborato n. 3 della Variante stessa, in quanto completamente urbanizzati ed attuati o liquidati. Catastalmente detti Comparti e Lotti sono così identificati: Catasto Terreni Foglio 27 mappale 836 (Comparto 1), mappali 837, 838 (Comparto 3/b), mappali 922, 924, 925, ~~926~~, 937 e 938 (Comparto 5/b-2), mappali 967 e 977 (Lotto 5/b-1), mappale 841 (Lotto 4/a), mappale 842 (Lotto 4/b), mappale 892 (Lotto 5/a-1-2), mappale 894 (Lotto 5/a-3), mappale 945 (Lotto 5/a-4), mappale 946 (Lotto 5/a-5), mappale 881 (Lotto 5/a-7 Fasi A-B-C), mappale 871 (Lotto 5/a-9), ~~mappale 928 (Lotto 5/b-1 Fase A), mappale 892 (Lotto 5/a-1 Lotto 5/a-2).~~

2.2 Per tutti i Comparti e Lotti descritti al punto precedente rimangono inalterati i disposti ed i contenuti pianificati nella Variante n. ~~1~~2 al P.I.R.U. e rimangono confermate tutte le disposizioni della Convenzione di Variante n. ~~1~~2.

Art. 3 – Effetti della presente Convenzione Urbanistica

3.1 Il Comune di Novi Ligure prende atto dell’adempimento da parte di EURONOV I S.p.A. e/o suoi aventi causa di quota parte degli obblighi derivanti dalla Convenzione Originaria, ~~e~~ dalla Convenzione di Variante n. 1 e dalla Convenzione della Variante n. 2. Per una disamina in dettaglio si rimanda all’art. 4 che segue.

3.2 La Convenzione di Variante n. ~~2~~1, per la quota parte degli

obblighi non ancora adempiuti, si intende integralmente sostituita da quanto stabilito nella presente convenzione urbanistica (di seguito la “**Convenzione Urbanistica**”).

3.3 La presente Convenzione Urbanistica ha pertanto in questa parte effetto novativo ai sensi dell’art. 1230 del Codice Civile, sostituendo, quindi, tutte le obbligazioni ancora da adempiere, ai sensi della Convenzione di Variante n. 21 a carico del Soggetto Attuatore.

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

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

- opere di urbanizzazione definite “esterne” (le “**Opere Esterne**”), ovvero quelle opere ubicate fuori dalla perimetrazione dell’Intervento Z 1-2 b;
- opere di urbanizzazione definite “perimetrali” (le “**Opere Perimetrali**”), ovvero quelle opere ubicate sul confine della perimetrazione dell’Intervento Z 1-2 b;
- parte delle opere di urbanizzazioni “interne” (le “**Opere Interne**”), ovvero:

~~—— viabilità interna;~~

~~—— Area a standard P/V b₂;~~

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

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

~~• —— parte delle opere di urbanizzazioni “interne” (le “Opere Interne”), ovvero:~~

- ~~- Via delle Vetriere;~~
- ~~- Via delle Filande;~~
- ~~- asse interno in prolungamento di via Bixio fino alla rotatoria interna all’intervento;~~
- ~~- rotatoria interna all’intervento;~~
- ~~- Via della Ferriera;~~
- ~~- Via dei Cotonifici;~~
- ~~- Via dei Gelsi (parte);~~
- ~~- area a standard P/V “b”;~~
- ~~- area a standard P/V-4;~~

- area a standard V-1;
- area a standard P/V-1 e P/V-3;
- area a standard P/V-8 e P/V-9;
- area a standard P/V-6;
- area a standard P/V-5;
- area a standard V-2;
- area a standard P/V-2.

Per la descrizione puntuale delle opere di urbanizzazione realizzate si rimanda al successivo art. 8 della presente Convenzione Urbanistica ed all'Elaborato n. 1 "Relazione Illustrativa"; per il quadro economico riassuntivo si rinvia all'Elaborato n.1 Allegato ~~ED~~ "Relazione Finanziaria e tempi per l'attuazione" della Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U..

~~4.23~~ il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ha bonificato l'area di sua proprietà, ove necessario ed in funzione delle destinazioni d'uso individuate nel P.I.R.U., in ottemperanza ai disposti normativi nazionali e regionali allora vigenti, in particolare il D.Lgs. 05.02.1997 n. 22 e s.m.i. ed il D.M. 25.10.1999 n. 471, come risulta dalla certificazione della Provincia di Alessandria DDAA2 – 319 – 2006 del 14.12.2006.

All'interno di parte delle aree a standard ~~da cedere~~cedute, destinate a verde pubblico e contrassegnate nell'Elaborato n. 3 dalla sigla "V", individuate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., esiste una discarica regolarmente autorizzata, realizzata e collaudata (parte dell'area a standard V-2) nonché un volume con-

finato regolarmente autorizzato, realizzato e collaudato (area a standard V-1), nei quali è stato abbancato tutto il materiale di sottovaglio proveniente dalle operazioni di bonifica.

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

4.34 Il Soggetto Attuatore, tramite Atto di Permuta, stipulato in data 13.12.2011, con atto a rogito- Notaio Franco Borghero di Novi Ligure, Repertorio n. 57568/20422, ha provveduto a cedere al Comune di Novi Ligure l'area identificata con il foglio 27 mappale 932 (di superficie pari a mq. 112) interna alla perimetrazione del P.I.R.U., di contro il Comune di Novi Ligure ha permesso alla società EURONNOVI S.p.A. di includere nella perimetrazione della Variante n. 2 al P.I.R.U. e della presente Variante n. 3, le aree attualmente identificate ~~a~~ con il foglio 27 mappali 37 (parte), 880 (parte) e 881 (parte), ~~929, 930 e 881 parte~~ (di superficie totale pari a mq. 227). Ne è conseguita~~e~~ la variazione della Superficie catastale in proprietà interna al perimetro del P.I.R.U., ~~Territoriale del P.I.R.U.,~~ la quale è passata da mq. 242.991 (duecentoquarantaduemila novecentonovantuno) della Variante n. 1, a **mq. 243.106 (duecentoquarantatremilacentosei)** nella ~~presente~~ Variante n. 2 e nella presente Variante n. 3 al P.I.R.U..

4.45 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ha ceduto, rispetto alla capacità edificatoria originaria nella sua disponibilità, pari a

116.846 mq, corrispondente alla Superficie utile lorda attribuita dal Programma degli Interventi al Lotto Z 1-2 b, le seguenti quantità in termini di Sul relative alle singole destinazioni d'uso, più precisamente:

- Sul cedute contestualmente alla stipula della "Convenzione originaria":

- destinazione produttiva = 13.980 mq

- destinazione residenziale= 8.712 mq

- Sul cedute con la Variante n. 1/2013 al P.R.G.C.:

- destinazione produttiva = 6.140 mq

- destinazione terziaria= 1.205 mq

per un totale di Sul ceduta pari a 30.037 mq.

~~ceduto la Superficie Utile Lorda (Sul) residua relativa alle destinazioni d'uso produttiva e terziaria rispetto alla capacità edificatoria massima consentita dal P.R.G. nell'Intervento Z 1-2 b ed in particolare:~~

Destinazione d'uso	Sul max previste	Sul max previste	Sul
_____	dalla Variante	dalla	Va-
riante	residue		

~~al P.R.G app. _____ n. 1/2013 al P.R.G.~~

~~_____ con D.C.C. n. 4~~

~~del 12.02.2007~~

Produttivo	mq 25.122	mq 18.982	6.140
-----------------------	----------------------	----------------------	------------------

~~mq-~~

Terziario	mq 45.220	mq 44.015	1.205
----------------------	----------------------	----------------------	------------------

mq.

~~TOTALE~~ ~~7.345~~

mq.

A seguito delle suddette cessioni e delle ulteriori cessioni eseguite relativamente agli altri lotti del Comparto Z 1-2, ~~ed a seguito della Variante parziale al P.R.G. n. 1/2013,~~ i parametri urbanistici ~~dell'Intervento del Comparto Z 1-2 b~~ sono stati modificati, ~~addivenendo ad un indice~~ ~~addivenendo ad un indice~~ di Utilizzazione Territoriale (U.t.) ~~relativo all'intero comparto, non applicabile ai singoli lotti, pari a 0,3983745~~ ~~mq/mq~~ (Variante n. 1/2013 al P.R.G.C. – Tabella 14 Z Quadri sinottici).

La Superficie utile lorda massima consentita dal P.R.G.C. a disposizione del Proponente (Lotto Z 1-2 b), ridefinita a seguito dei sopracitati approfondimenti condotti in merito alle cessioni, risulta pari a 86.809 mq (anziché 93.143 indicati nella Variante n. 2) e rispetta, unitamente alle Sul dei Lotti Z 1-2 a e Z 1 -2 c, l'indice Ut generale del Comparto Z1-2, più precisamente:

- Sul Lotto Z 1-2 a = 495 mq

- Sul Lotto Z 1-2 b = 86.809 mq

- Sul Lotto Z 1-2 c = 3.982 mq

Superficie utile lorda totale Comparto Z 1-2= 91.286, a cui corrisponde un indice Ut= 0,35 mq/mq (0,3534 mq/mq), calcolato sulla Superficie territoriale dell'intero Comparto Z 1-2, pari a 258.310 mq.

~~Art. 5 – Cessione aree per standard urbanistici~~

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

- ~~• — Area V-1, Catasto Fabbricati, Foglio 27, Mappale 859, via Ovada, n. SN, Piano T, area di metri quadri 8090, a confini Foglio 27 mappali 858, 861 e 840;~~

- ~~• — Area P/V-6~~

~~Catasto Fabbricati Foglio n. 27, Mappale 876, via Ovada n. SN Piano T, Area Urbana di metri quadrati 1.225, a confini Foglio 27 mappali 867, 860, 924, 925 e 865.~~

~~Quanto sopra descritto viene ceduto con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessori e pertinenze, accessioni, passi ed accessi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, nulla escluso.~~

~~La Parte Cedente dichiara e garantisce che quanto forma oggetto di questa cessione:~~

- ~~a) è sua piena ed esclusiva proprietà ed in sua libera disponibilità;~~
- ~~b) è libero da liti, debiti, imposte e tasse arretrate, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.~~

~~Le Parti dichiarano che il valore di quanto ceduto a titolo gratuito ammonta ad Euro 83.182,50 (ottantatremilacentoottantadue virgola~~

~~cinquanta) ed ai fini della registrazione della presente cessione si richiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, ai sensi dell'Articolo 32 II comma D.P.R. Numero 601/73.~~

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

~~Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce:~~

~~• che le aree oggetto della cessione di cui sopra hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Novi Ligure in data 29 luglio 2015 numero 33/2015 di Certificato, che in si allega al presente atto sotto la lettera “B” omessane la lettura per espressa rinuncia fattane dai Signori Comparenti ;~~

~~• che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;~~

~~• che le aree oggetto della presente cessione non sono state percorse da fuoco (dichiarazione rese ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 Numero 353).~~

~~5.2 In Comune di Novi Ligure autorizza, previo ottenimento dei necessari permessi di costruire/autorizzazioni necessari ai sensi di legge, il Soggetto Attuatore ad intervenire all'interno dell'area a~~

~~standard V-1 con una serie di opere atte a mitigare l’impatto visivo che l’area cimiteriale ha sul Comparto residenziale 5/c, a solo titolo indicativo e non esaustivo:~~

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

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

Art. 6 – Oggetto della Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U.

6.1 La Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U., formata ai sensi dell’art. 5, comma 2 e dell’art. 6, comma 1 della L.R. 09.04.1996 n. 18, ha per oggetto l’utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree site in Comune di Novi Ligure ed elencate alla lettera B) delle premesse. Dette aree, inserite nell’Intervento Z 1-2 b, sono normate dagli artt. 5, 6 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.~~C.~~ e dalla tabella n. ~~21~~~~14~~ ~~Z~~ dei quadri sinottici.

6.2 La Variante n. ~~23~~ al P.I.R.U. è costituita dai seguenti elaborati:

Elenco elaborati

Elaborato 1	Relazione illustrativa	
Allegato A	Rilievo piano- altimetrico	Scala 1:1000

		Allegato B Documentazione fotografica	
		Allegato C Valutazione geologiche e geognostiche	
		— Allegato D Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione Do-	
		<u>cumento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambien-</u>	
		<u>tale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i, art. 3 bis e art.</u>	
		<u>43 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.)</u>	
		Allegato E <u>Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione</u> Relazione di	
		compatibilità ambientale —	
		Elaborato 2.A Planimetria delle previsioni del P.R.G. <u>C.</u> -relative al territorio ogget-	
		to del P.I.R.U. Scala 1:2000	
		Elaborato 2.B Planimetria della Variante n. 1 <u>2</u> al P.I.R.U. approvata (ela-	
		borato n. 3) Scala 1:1000	
		Elaborato 2.C Progetto planimetrico di indirizzo della Variante n. 1 <u>2</u> al	
		P.I.R.U. approvato (elaborato n. 5) Scala 1:1000	
		Elaborato 3 Planimetria della Variante n. 2 <u>3</u> al P.I.R.U. Scala 1:1000	
		Elaborato 4.A Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi, e -verde urbano <u>e spazi</u>	
		<u>attrezzati</u>	
		Scala 1:1000	
		Elaborato 4.B Opere di urbanizzazione: fognature acque bianche	
		Scala 1:1000	
		Elaborato 4.C Opere di urbanizzazione: fognature acque nere Scala 1:1000	
		Elaborato 4.D Opere di urbanizzazione: rete telefonica Scala 1:1000	
		Elaborato 4.E Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica Scala 1:1000	
		Elaborato 4.F Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica	
		Scala 1:1000	

Elaborato 4.G	Opere di urbanizzazione: rete gas metano	Scala 1:1000
---------------	--	--------------

Elaborato 4.H	Opere di urbanizzazione: rete acquedotto	Scala 1:1000
---------------	--	--------------

Elaborato 5	Progetto planivolumetrico di indirizzo della variante n. 23 al P.I.R.U.	Scala 1:1000
-------------	--	--------------

Elaborato 6	Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi delle proprietà	Scala 1:2000
-------------	---	--------------

Elaborato 7	Norme tecniche di attuazione specifiche della variante n. 32 al P.I.R.U.
-------------	---

Elaborato 8	Planimetria della variante n. 32 al P.I.R.U. ridotta alla scala del P.R.G. <u>C.</u>	Scala 1:2000
-------------	---	--------------

Elaborato 9	Schema di convenzione urbanistica
-------------	-----------------------------------

<u>Elaborato di raffronto Variante n. 2 approvata e Variante n. 3</u>	<u>Scala 1:2000</u>
---	---------------------

Elaborato di raffronto tra la Variante n.1 al P.I.R.U. (Febbraio 2008) e la Variante n.2 al P.I.R.U. (Rev. 2 - Marzo 2015)	Scala 1:2000
---	-------------------------

6.3 Gli elaborati sono stati approvati con [] ~~la deliberazione G.C. n. 183 del 28 luglio 2015~~ e quindi hanno già acquisito qualifica di atti pubblici.

6.4 Il Soggetto Attuatore che li ha predisposti ed il Comune di Novi Ligure che li ha approvati, dichiarano di conoscerli in ogni dettaglio.

6.5 Ne viene omessa l'allegazione alla presente convenzione, della quale comunque costituiscono parte integrante e sostanziale, essendo i loro originali approvati con [] ~~la deliberazione G.C. n. 183 del 28 luglio 2015~~, e depositati presso il Settore Urbanistica del Comune, dispensandone la lettura.

6.6 Il Comune di Novi Ligure ne cura, come per legge, la conservazione, consentendone la visione e provvedendo al rilascio di copie a chi ne faccia richiesta.

6.7 Come descritto all’art. 4 punto 4.~~3~~4, la perimetrazione della Variante n. ~~3~~2 al P.I.R.U. non subisce modifiche rispetto a quella della Variante n. 2 e ~~ha subito una modifica, a causa dell’atto di permuta di aree, tra il Soggetto Attuatore ed il Comune di Novi Ligure, causa il quale ad oggi la superficie territoriale del P.I.R.U.~~ risulta pari a **mq. 243.106~~;~~;**, cioè detto il perimetro del P.I.R.U. continua ad include fisicamente i Comparti ed i Lotti descritti al precedente Art. 2, ~~per detti Comparti e Lotti~~per i quali rimarranno inalterati i disposti ed i contenuti pianificati nella Variante n. ~~1~~2 al P.I.R.U., come riportato al punto 2.2 della presente Convenzione Urbanistica.

Art. 7 – Attuazione della Variante n. ~~3~~2 al P.I.R.U.

7.1 La Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U. attua il P.R.G.C. secondo quanto previsto:

- dall’art. 6, comma 2 bis e dall’art. 25 – comparto urbanistico Z 1-2 (area ex ILVA) – delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.;
- dalla tabella n. ~~21~~14 Z dei quadri sinottici del P.R.G.C..

7.2 La Variante n. ~~3~~2 al P.I.R.U. prevede le seguenti quantità e destinazioni d’uso in termini di Superficie Utile Lorda (Sul):

Destinazione d’uso	Superficie Utile Lorda
	(Sul) <u>pianificata</u>
Produttivo	mq. <u>12.146</u> 2.500

		Terziario	mq.	34.000	<u>23.800</u>
		Residenziale libera	mq.	42.825	<u>38.750</u>
		Residenziale convenzionata, agevolata, sovvenzionata	mq.	5.950	
		Impianto distribuzione carburanti	mq.	450	
		TOTALE	mq.	85.725	<u>81.096</u>
		<p>7.3 Nel dettaglio si rileva che la pianificazione e l'individuazione della superficie utile lorda (Sul) nei Comparti nonché nei Lotti, completamente urbanizzati ed attuati o liquidati, è la seguente:</p>			
		INDIVIDUAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE UTILE LORDA	
				(SUL)	
		- Comparto 1	Impianto di rifornimento energetico	mq.	450
		- Comparto 3/b	TERZIARIO	mq.	15.000
		Centro Commerciale Classico			
		- Comparto 5/b-2	RESIDENZIALE	mq.	15.500
		Edilizia Libera			
		- Lotto 4a	RESIDENZIALE	mq.	2.975
		Edilizia Convenzionata			
		- Lotto 4 b	RESIDENZIALE	mq.	2.975
		Edilizia Agevolata			
		- Comparto 5/a	RESIDENZIALE	mq.	232,64
		Lotto n.3	Edilizia Libera		
		- Comparto 5/a	RESIDENZIALE	mq.	171,83
		Lotto n.4	Edilizia Libera		
		- Comparto 5/a	RESIDENZIALE	mq.	3.635,77

	Lotto n.7	Edilizia Libera		
	Fasi A-B-C			
	- Comparto 5/a	RESIDENZIALE	mq.	280,75
	Lotto n.9	Edilizia Libera		
	- Comparto 5/B	RESIDENZIALE	mq.	2.256,88
	Lotto 1 Fase A	Edilizia Libera		
	<u>- Comparto 5/B</u>	<u>RESIDENZIALE</u>	<u>mq.</u>	<u>1.630,92</u>
	<u>Lotto 1 Fase B</u>	<u>Edilizia Libera</u>		
	<u>- Comparto 5/B</u>	<u>RESIDENZIALE</u>	<u>mq.</u>	<u>1.680,58</u>
	<u>Lotto 1 Fase C</u>	<u>Edilizia Libera</u>		
	- Comparto 5/a	RESIDENZIALE	mq.	1.706,34
	Lotti 1-2	Edilizia Libera		
	7.4 — Come si rileva nell’Elaborato n. 3, nel Comparto 2 è consen-			
	tita sia la destinazione d’uso produttiva che terziaria.			
	7.45 Come si rileva nell’Elaborato n. 3, nel Comparto 6 è consen-			
	tita sia la destinazione d’uso terziaria che la destinazione d’uso di			
	residenza libera.			
	7.56 Come specificato all’art. 9 delle Norme Tecniche di Attua-			
	zione della Variante n. 32 al P.I.R.U. la destinazione d’uso terzia-			
	ria include indifferentemente le destinazioni d’uso direzionale,			
	commerciale, ricettiva, ricreativa e culturale.			
	La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le			
	caratteristiche tipologiche, indicate nell’Elaborato n. 5 “Progetto			
	planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 32 al P.I.R.U.”,			
	hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che			

si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle ~~istanze~~~~a domanda~~ per il rilascio dei titoli abilitativi~~dei permessi di costruire.~~

~~7.67~~ -Come meglio specificato al successivo art. 18, in sede di progettazione definitiva potranno essere apportate modifiche ai suddetti elementi, in quanto essi costituiscono esclusivamente indirizzi progettuali di massima e non requisiti prescrittivi e vincolanti.

~~Specificatamente il progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 2 al P.I.R.U. (Elaborato n. 5) riporta alcune aree evidenziate con colore giallo, per le quali non è ancora stato definito un indirizzo certo.~~

~~7.78~~ La quota di Sul consentita dal P.R.G.~~C.~~ ~~vigente~~ non pianificata nella Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U. e precisamente:

Destinazione	Sul max consentite	Sul max previste	Sul residue
d'uso	dal P.R.G. C.	dalla Variante n. 32	
	al P.I.R.U.		
<u>Produttivo</u>	mq 12.596	mq 12.596	0 mq
Produttivo <u>Residenziale</u>	mq 4.000 <u>46.206</u>	mq 2.950 <u>44.700</u>	
	1.050 <u>1.506</u> mq		
Terziario	mq 40.368 <u>28.007</u>	mq 34.000 <u>23.800</u>	
	<u>4.207</u> 6.368 mq		
TOTALE			7.418 <u>5.713</u>
	mq		

rimarrà a disposizione del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa per tutta l'efficacia della Variante n. ~~2-3~~ al P.I.R.U. e potrà esserne

previsto l'utilizzo nell'ambito dell'Intervento Z 1-2 b tramite specifica ulteriore variante che localizzi le quantità residue.

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

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

Opere Esterne:

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

~~Nello specifico il Comune di Novi Ligure prende atto ed esprime parere favorevole alla mancata esecuzione del parcheggio~~

~~in Via Nino Bixio (zona Spazio Verde);~~

- interventi di adeguamento delle infrastrutture sotterranee e dei servizi inerenti le porzioni viarie interessate.

Opere Perimetrali:

- adeguamento della rotatoria esistente alla confluenza tra viale dei Campionissimi, via Ovada e via Bellini;
- adeguamento della rotatoria esistente alla confluenza tra viale dei Campionissimi, via Bixio e via Acquistapace;
- adeguamento e riqualificazione del secondo tratto di via Bixio, comprensivo dell'area a standard a parcheggio denominata

P/V-4 ~~(non ancora ultimato)~~;

- adeguamento e riqualificazione del secondo tratto di via Ovada;
- realizzazione di rotatoria intermedia lungo via Ovada;
- adeguamento e riqualificazione di via Trattato di Bruxelles;
- realizzazione di rotatoria intermedia lungo via Trattato di Bruxelles;
- realizzazione di rotatoria alla confluenza tra via Trattato di Bruxelles, via Pietro Isola e strada per Pozzolo Formigaro;
- interventi di raccordo fra le citate opere viarie e la viabilità esistente;
- interventi di adeguamento delle infrastrutture sotterranee e dei servizi inerenti le porzioni viarie interessate.

Opere Interne:

- realizzazione Via delle Vetriere;

- realizzazione Via delle Filande;
- realizzazione di asse interno in prolungamento di via Bixio fino alla rotatoria interna all'intervento;
- realizzazione di rotatoria interna all'intervento;
- realizzazione Via della Ferriera;
- realizzazione Via dei Cotonifici;
- realizzazione Via dei Gelsi (parte);
- realizzazione delle seguenti aree a standard urbanistici:
 - area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 32 al P.I.R.U. con la sigla P/V "b";
 - area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 32 al P.I.R.U. con le sigle P/V-4 (~~realizzata solo in parte~~);
 - area a verde individuata nell'Elaborato n.3 della Variante n. 32 al P.I.R.U. con la sigla V-1;
 - area a verde individuata nell'Elaborato n.3 della Variante n. 3 al P.I.R.U. con la sigla V-2;
 - area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 23 al P.I.R.U. con le sigle P/V-1 e P/V-3;
 - area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 23 al P.I.R.U. con le sigle P/V-8 e P/V-9;
 - area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 23 al P.I.R.U. con la sigla P/V-6;
 - area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 3 al P.I.R.U. con la sigla P/V-2;
 - area a parcheggio individuata nell'Elaborato n. 3 della Va-

[riante n. 3 al P.I.R.U. con la sigla P/V-5.](#)

8.2 Per il quadro economico riassuntivo si rinvia all’Elaborato n. 1 Allegato ~~D-E~~ “Relazione Finanziaria [e tempi per l’attuazione](#)” della Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U..

**Art. 9 – Opere di urbanizzazione primaria, ~~secondaria ed in-~~
~~dotta~~ da realizzare nell’ambito della Variante n. ~~23~~ al P.I.R.U.**

9.1 La presente Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U. prevede esclusivamente la realizzazione di opere di urbanizzazione interne, in quanto le opere esterne e le opere perimetrali risultano già completamente ultimate.

9.2 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si obbliga, nei confronti dell’Amministrazione Comunale, affinché siano realizzate, attraverso l’esecuzione diretta e/o con la compartecipazione delle Società fornitrici/concessionarie di pubblici servizi, le opere di urbanizzazione- individuate negli elaborati della Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U. (di seguito l’ “**Urbanizzazione**”) e precisamente:

Elaborato 4.A Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi, ~~e verde~~ ~~urbano~~ [e spazi attrezzati](#)

Scala 1:1000

Elaborato 4.B Opere di urbanizzazione: fognature acque bianche Scala 1:1000

Elaborato 4.C Opere di urbanizzazione: fognature acque nere Scala 1:1000

Elaborato 4.D Opere di urbanizzazione: rete telefonica Scala 1:1000

Elaborato 4.E Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica Scala 1:1000

Elaborato 4.F Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica Scala 1:1000

Elaborato 4.G Opere di urbanizzazione: rete gas metano Scala 1:1000

9.3 Gli elaborati hanno i contenuti di progetti di massima, come richiesto all'art. 39, comma 1, punto 4) della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.

9.4 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si obbliga, affinché non siano alterate le caratteristiche di impostazione funzionale delle aree a standard ~~n~~^e sia diminuita la dotazione minima e la qualità delle aree medesime, connesse ai Comparti in proprietà di soggetti terzi, interni alla perimetrazione del P.I.R.U..

9.5 Gli elaborati 4.A, 4.B, 4.C e 4.F individuano le opere di urbanizzazione di competenza comunale.

9.6 Gli elaborati 4.D, 4.E, 4.G e 4.H individuano le opere di urbanizzazione non di competenza comunale, che saranno realizzate in accordo diretto e con eventuale partecipazione delle Società fornitrici/concessionarie di pubblici servizi.

Art. 10 – Modalità di esecuzione delle Urbanizzazioni

10.1 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa dovrà predisporre la progettazione delle Urbanizzazione al livello di “definitivo” finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo all'esecuzione dei lavori, nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento.

10.2 Il Comune di Novi Ligure esercita, tramite i propri uffici, tutti i poteri di controllo e di vigilanza che competono 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 al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa per iscritto entro i successivi 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi.

Egli avrà il compito di coordinare le attività dei funzionari comunali che verranno incaricati della verifica di opere specifiche nonché di curare la predisposizione ed adozione degli atti di competenza comunale (es.: nomina del collaudatore, presa in consegna delle opere, riduzioni e svincolo delle fidejussioni, ecc.).

10.3 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa dovrà comunicare l'inizio dei lavori, con la designazione del direttore e dell'impresa esecutrice, nonché la loro ultimazione effettiva e/o parziale in caso di eventuale necessità.

10.4 Entro il termine di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'avvenuta comunicazione di inizio lavori da parte del Soggetto Attuatore, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie strutture salvo che nell'ipotesi di carenza di organico accertata e certificata dal R.U.P., provvede alla nomina di un collaudatore che avrà il compito di svolgere ed organizzare tutte le attività di cui al successivo art. 13 della presente Convenzione Urbanistica.

Le spese relative al Collaudatore saranno a carico del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.

Art. 11 – Termini per esecuzione delle Urbanizzazioni

11.1 I progetti definitivi delle Urbanizzazione, dovranno essere presentati al Comune di Novi Ligure, per ~~il~~ l'ottenimento del relativo titolo abilitativo ~~rilascio dei permessi di costruire~~ gratuito~~i~~, o per l'attivazione delle dovute procedure previste dalle leggi vigenti al momento, anteriormente o contestualmente alla richiesta del primo titolo edilizio ~~permesso di costruire~~ attuativo delle previsioni della Variante n. 32 al P.I.R.U. a cui sono funzionalmente connesse.

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

11.3 Le Urbanizzazioni dovranno essere realizzate secondo il seguente ordine:

- ~~• P/V 2: presentazione della richiesta di Permesso di Costruire entro e non oltre il 28 agosto 2015 e rilascio del Permesso di Costruire entro e non oltre 15 giorni dalla firma della presente Convenzione Urbanistica, precisandosi che l'ultimazione delle opere dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dal rilascio del permesso di costruire;~~

- ~~• P/V 4: presentazione della richiesta di Permesso di Costruire entro e non oltre 180 giorni alla firma della presente Convenzione~~

~~Edilizia e richiesta di collaudo delle opere entro e non oltre 180 giorni dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire;~~

~~• V-2: realizzazione entro e non oltre 6 anni dalla stipula della presente Convenzione e comunque entro un anno dal rilascio dell'ultimo Permesso di Costruire;~~

• ~~P/V-5 e~~ P/V-7: prima o contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità ~~-rilascio del certificato di agibilità,~~ a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dell'ultimo fabbricato a destinazione d'uso residenziale da realizzarsi a carico del Soggetto Attuatore;

• P/V-10: detta area a standard verrà realizzata proporzionalmente all'edificazione del Comparto terziario 3/a, ossia la porzione di area a parcheggio necessaria ai sensi di Legge per poter attivare ~~una qualsiasi porzione~~ ciascun intervento ~~-del Comparto 3/a,~~ dovrà essere ultimata prima o contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità ~~al rilascio del certificato di agibilità,~~ a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., ~~del primo fabbricato a destinazione d'uso terziaria connesso;~~ dell'intervento stesso;

• S/A-1 – S/A-2: prima o contestualmente alla presentazione delle segnalazioni certificate per l'agibilità a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dei fabbricati a destinazione commerciale interni al comparto 3/a a cui sono rispettivamente connesse (art. 6 comma 1bis D.C.R. 191-43016 e s.m.i.);

• completamento Viabilità pubblica denominata "Via dei Gel-

si”: prima o contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata per l’agibilità a norma dell’art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dell’ultimo fabbricato a destinazione d’uso residenziale da realizzarsi a carico del Soggetto Attuatore all’interno del comparto 5/a;

- ~~P/V-11~~V-3: prima o contestualmente, comunque non oltre, la scadenza temporale della presente Convenzione Edilizia allegata alla Variante n. ~~2-3~~3 al P.I.R.U. ~~÷~~

Art. 12 – Garanzie

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

12.2 Le polizze fidejussorie dovranno contenere una garanzia di importo pari all’ammontare del computo metrico estimativo analitico del costo di costruzione delle Urbanizzazioni, allegato al progetto definitivo di cui all’art. 10 punto 1, aumentato del 50% ai sensi della D.C.C. n. ~~23-2~~del 09.02.2023 ~~del 27.07.2015~~ e dovranno essere consegnate al Comune di Novi Ligure dal Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa prima o contestualmente al rilascio dei relativi permessi di costruire gratuiti o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

L’importo complessivo delle polizze fidejussorie, 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 (€ 1.097.839,71),
aumentati del 50%, ammonta a € 1.646.759,56.

12.3 Le polizze dovranno essere distinte per ciascun gruppo di Urbanizzazioni.

12.4 Le polizze fidejussorie potranno essere estinte solo previo favorevole collaudo tecnico o certificazione di regolare esecuzione delle Urbanizzazione e di ogni altro adempimento da essa direttamente garantito.

12.5 L'importo delle garanzie contenuto nelle polizze fidejussorie potrà essere gradualmente ridotto in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa in base agli stati di avanzamento lavori asseverati dal direttore dei lavori e vistati dal R.U.P..

Art. 13 – Collaudo delle Urbanizzazioni

13.1 Ultimata ~~la~~ le Urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo ad essa ~~la~~ correlato, il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa presenterà al Comune di Novi Ligure, previo ricevimento dei pareri favorevoli di ciascun Ente erogatore/gestore di servizi, 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.

13.2 Entro ~~60~~ 180 (~~sessanta~~ centoottanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione di ultimazione dell'~~e~~ Urbanizzazione il collaudatore, nominato dall'Amministrazione Comunale

ai sensi dell'art. 10 punto 4 della presente Convenzione Urbanistica, provvede alle operazioni di collaudo o alla certificazione di regolare esecuzione dell'~~e~~-Urbanizzazione ai sensi [del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36](#) ~~dell'art. 141 del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163~~ e s.m.i..

13.3 Qualora il Comune di Novi Ligure non provveda al collaudo finale o alla certificazione di regolare esecuzione delle Urbanizzazioni entro i termini sopra stabiliti, [saranno validi i disposti dell'art. 116 del D.lgs n. 36/2023 e s.m.i..](#)
~~questo si intende reso in senso favorevole.~~

13.4 Per espresse ragioni, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, può essere disposto il collaudo parziale o la certificazione di regolare esecuzione di un complesso unitario di Urbanizzazioni o di un sub-comparto autonomamente funzionale.

13.5 In tal caso si procede con le stesse modalità di cui ai precedenti commi 2 e 3.

13.6 Il termine di cui al comma 2 rimarrà sospeso per il periodo occorrente all'esecuzione dei lavori necessari per eliminare eventuali vizi e/o difetti rilevati dal collaudatore incaricato.

13.7 Anche in caso di collaudo o certificazione di regolare esecuzione favorevole il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa non rimane esonerato dalle garanzie stabilite dal codice civile per i vizi che le operazioni di collaudo non abbiano evidenziato.

Art. 14 – Consegna, ~~e~~-cessione [e assoggettamento ad uso pub-](#)

blico di viabilità ed Urbanizzazioni

14.1 A seguito di collaudo o certificazione di regolare esecuzione con esito favorevole, effettuato ai sensi dell'art. 13 della presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si obbliga a cedere gratuitamente ed a passare in consegna al Comune di Novi Ligure una superficie complessiva di mq. ~~41.518~~3.710 circa, riportata distintamente nell'Elaborato n. 3 della Variante n. ~~2-3~~ al P.I.R.U. e così suddivisa:

- aree per la viabilità pubblica prevista nell'ambito della presente Variante n. ~~2-3~~ al P.I.R.U., comprensiva di tutti gli impianti tecnici e dei servizi ivi realizzati, per una superficie complessiva di circa mq. ~~1.636~~0 circa, ~~quali risulteranno dai frazionamenti catastali;~~

- aree ~~a~~e a standard destinate ~~a~~e a parcheggio pubblico per una superficie complessiva di mq. ~~23.820~~930 circa, contrassegnate ~~dalla sigla "P/V-7"; n. 2-4-5-7-10 e 11, quali risulteranno dai frazionamenti catastali;~~

- area a standard destinata a verde per una superficie complessiva di mq. ~~1.120~~16.068 circa, contrassegnata dalla sigla "V-~~3~~2", quale risulterà dai frazionamenti catastali.

14.1bis Oltre alla cessione di suddette aree il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si obbliga ad assoggettare ad uso pubblico le seguenti aree individuate nell'Elaborato n. 3:

- area a standard destinate a parcheggio per una superficie

complessiva di mq. 6.702 circa, contrassegnata dalla sigla “P/V-10” quale risulterà dai frazionamenti catastali;

- spazi a verde attrezzato per una superficie complessiva di mq. 1.220 circa, contrassegnati dalla sigla “S/A-1” e “S/A-2”, quali risulteranno dai frazionamenti catastali.

14.2 L'atto di cessione gratuita, da parte del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa a favore del Comune di Novi Ligure, della viabilità pubblica denominata Via dei Gelsi, dovrà avvenire prima o contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità ~~al rilascio del certificato di agibilità~~, a norma dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dell'ultimo fabbricato a destinazione d'uso residenziale interno al comparto 5/a da realizzarsi a carico del Soggetto Attuatore.

14.3 A garanzia della stipula degli atti di cessione e/o assoggettamento delle aree adibite a standard di cui sopra, il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa consegnerà al Comune di Novi Ligure polizze fidejussorie di primaria compagnia assicurativa che abbia avuto il gradimento del Comune.

14.4 Le polizze fidejussorie dovranno contenere una garanzia di importo stabilito convenzionalmente pari a 100,00 ~~95,00 (novanta-einque virgola zero-zero)~~ Euro /mq- per le aree a standard da cedere e pari a 21,20 Euro /mq per le aree a standard e spazi attrezzati da assoggettare ad uso pubblico, pari a 1/5 del valore delle aree a standard per la destinazione terziaria commerciale definito con Delib. Commissariale adottata con i poteri di C.C. n. 2 del

09.02.2023, e dovranno essere consegnate al Comune di Novi Ligure dal Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa prima o contestualmente ~~de~~al rilascio dei relativi ~~permessi di costruire~~titoli abilitativi gratuiti.

14.5 Le polizze fidejussorie si estingueranno alla sottoscrizione degli atti di cessione/assoggettamento ad uso pubblico delle aree a standard, da parte del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ~~a favore del Comune di Novi Ligure.~~

14.6 L'escussione delle polizze fidejussorie da parte del Comune di Novi Ligure, quale penale per il rifiuto a stipulare gli atti di cessione delle aree adibite a standard, non limita la facoltà del Comune stesso di rivalersi nei confronti del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa per l'osservanza delle disposizioni di cui al presente articolo.

14.7 L'atto di cessione gratuita e/o assoggettamento ad uso pubblico delle aree dovrà avvenire da parte del Comune di Novi Ligure e del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa a sua cura e spese entro e non oltre 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dall'atto di collaudo o emissione del certificato di regolare esecuzione; la presa in consegna dell'~~e~~-Urbanizzazione dovrà avvenire da parte del Comune tramite la sottoscrizione di atto formale, ad avvenuto collaudo favorevole ~~o di emissione della certificazione di regolare esecuzione.~~ A seguito della cessione delle aree occorrerà provvedere all'iscrizione delle stesse al Patrimonio Comunale con atto di acquisizione da parte dell'Ufficio competente.

14.8 Nel caso di ritardi a stipulare gli atti di cessione delle aree adibite a standard imputabili al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, il Comune di Novi Ligure diffiderà lo stesso con raccomandata A.R. all'osservanza di quanto stabilito al precedente punto 3 entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi, trascorsi i quali provvederà all'escussione della fidejussione, per la quale il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa autorizza fin da oggi il Comune di Novi Ligure.

~~**14.9** Il Comune di Novi Ligure ed il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si danno reciprocamente atto che, all'interno di parte delle aree a standard da cedere, è esistente una discarica regolarmente autorizzata, realizzata e collaudata (parte di area a standard V-2), come precisato al precedente art. 4, punto 3.~~
Art. 15 – Gestione e manutenzione di viabilità, opere di urbanizzazione ed aree a standard

15.1 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa manterrà a proprio carico la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione delle Urbanizzazione e degli impianti specificati nel precedente art. 9 fino al loro trasferimento al Comune di Novi Ligure.

15.2 A seguito della cessione al Comune di Novi Ligure, delle opere riportate al precedente art. 14.1, la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione delle stesse passerà in carico esclusivo al Comune di Novi Ligure; i relativi pubblici sottoservizi passeranno in carico alle Società fornitrici/concessionarie di tali servizi.

15.3 A seguito dell'assoggettamento ad uso pubblico delle opere

riportate al precedente art. 14.1bis, la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione delle stesse rimarrà in carico esclusivo al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa; i relativi pubblici sottoservizi passeranno in carico alle Società fornitrici/concessionarie di tali servizi.

15.4 Le aree adibite a standard e spazi attrezzati da assoggettare ad uso pubblico potranno essere utilizzate dalla collettività indifferenziata; per ragioni di sicurezza il Comune di Novi Ligure e il Soggetto Attuatore potranno concordare delle limitazioni (es. notturna) all'utilizzazione degli stessi.

Art. 16 – Oneri finanziari

16.1 Per quanto previsto nel P.I.R.U. originario, nelle successive Variante n. 1 e Variante n. 2 al P.I.R.U. ed in base agli artt. 2, punto 1 e 3 lett. d) della L.R. 09.04.1996 n. 18 il piano finanziario per l'attuazione della Variante n. 2-3 al P.I.R.U. prevede la totale assunzione degli oneri da parte del Soggetto Attuatore, salvo il concorso di cui al seguente punto 2.

16.2 Il concorso del Comune di Novi Ligure nel finanziamento del P.I.R.U. e della presente Variante n. 2-3 al P.I.R.U. è riferibile al contributo commisurato al costo di costruzione che è stato devoluto quale finanziamento delle Opere Perimetrali. La devoluzione di cui sopra è stata normata nella Convenzione Originaria del P.I.R.U., mediante rinuncia ad incassare detto contributo a favore del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, il quale ha destinato tali somme per l'esecuzione delle Opere Perimetrali.

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

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

A.1) opere di viabilità Euro 2.320.968,29

A.2) reti sottoservizi infrastrutturali in appalto

Euro 717.781,20

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

Euro 3.038.749,49

Arrotondato ad Euro 3.038.749,39

di cui per costi di attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribassi d'asta

Euro 90.142,48

TOTALE B) – SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

Euro 711.250,61

SOMMANO COSTI COMPLESSIVI OPERE PERIMETRALI

Euro 3.750.000,10

Arrotondato ad Euro 3.750.000,00

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

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

Euro 3.038.749,39

di cui per costi di attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribassi d'asta

Euro 90.142,48

TOTALE AL NETTO DEL RIBASSO (arrotondato) **Euro 2.845.320,75**

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

Euro 128.029,98

TOTALE B) – SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

Euro 711.250,61

SOMMANO COSTI COMPLESSIVI OPERE PERIMETRALI

Euro 3.556.571,36

L'importo netto autorizzato per i lavori pari a Euro 2.845.320,75

ha coinciso con l'importo netto dei lavori eseguiti, risultante dallo stato finale, con una minor spesa pari a Euro 0,00.

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

• sistemazione accesso Circolo Ilva Euro 9.731,69

• fognatura in cls via Ovada da sez.21 a sez.24

Euro 17.697,55

• sistemazione area San Rocco

Euro 16.383,09

• nuova sistemazione marciapiede via Ovada

Euro 22.253,95

• arredo urbano – opere interne

Euro 33.679,14

- arredo urbano – opere perimetrali

Euro 43.461,55

- interventi di ripristino viabilità aggiuntive

Euro 4.864,34

TOTALE GENERALE

Euro 148.071,31

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

16.4 L’importo netto dei lavori eseguiti pari ad Euro 2.845.320,75 addizionato alle somme a disposizione della stazione appaltante pari a Euro 711.250,61, ovvero Euro 3.556.571,36 (di seguito il “Costo delle Opere Perimetrali”), il cui 66,19% ovvero Euro 2.354.094,58 (di seguito il “Concorso del Comune”) risulta superiore alla stima del contributo commisurato al costo di costruzione della presente Variante n. 4-3 al P.I.R.U., pari a Euro 2.056.411,75 ~~che era di Euro 2.312.621,12, mentre non risulta superiore alla stima del contributo commisurato al costo di costruzione della presente Variante n. 2 al P.I.R.U., che è pari ad Euro 2.489.034,15,~~ come si rileva dalla “Relazione finanziaria e tempi per l’attuazione” (Allegato 1.~~D~~E all’Elaborato n. 1).

16.5 L’importo di Euro 279.629,02, ossia quota parte della somma deducibile dal versamento del contributo afferente il costo di costruzione (il Concorso del Comune), è stato assegnato al Comparto per residenza libera 5/b-2, il quale non risulta di proprie-

tà del Soggetto Attuatore.

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

Concorso del Comune	Euro	2.354.094,58
Importo assegnato al Comparto 5/b-2	Euro	279.629,02
Importo costo di costruzione riferito ad interventi già attuati dal proponente	Euro	914.892,73 <u>1.022.490,95</u>

TOTALE residuo	Euro	1.159.572,83 <u>1.051.974,61.</u>
----------------	------	--

16.7 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si impegna a corrispondere al Comune di Novi Ligure l’eventuale conguaglio (di seguito l’“**Eventuale Conguaglio**”) derivante dalla differenza, se positiva nei confronti del Comune stesso, tra il totale degli effettivi importi del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati in sede di rilascio di ogni singolo ~~permesso di costruire~~titolo abilitativo attuativo della Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U. e l’importo del Concorso del Comune di competenza del Soggetto Attuatore (Euro ~~1.159.572,83~~1.051.974,61).

16.8 Qualora in sede di rilascio di ogni singolo ~~Permesso di costruire~~titolo abilitativo non sia contestualmente indicato il relativo importo del contributo commisurato al costo di costruzione, si ri-

terrà accettato quello calcolato dalla Parte Proponente.

16.9 L'Eventuale Conguaglio sarà versato dal Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, su semplice richiesta del Comune di Novi Ligure, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione. Eventuali ritardi saranno sanzionati ai sensi del successivo art. 20.

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

a) quanto agli oneri urbanizzativi, le aliquote comunali stabilite con deliberazione C.C. n. ~~23-2~~ del ~~27.07.2015~~09.02.2023 alle massime capacità edificatorie delle diverse destinazioni d'uso previste nella Variante n. ~~2-3~~ al P.I.R.U. e così sintetizzate:

OO.UU. 1°	Euro <u>2.790.635,42</u> 3.113.913,43
-----------	--

OO.UU. 2°	Euro <u>1.315.508,96</u> 1.358.526,89
-----------	--

Totale OO.UU.	Euro <u>4.106.144,38</u> 4.472.440,32
---------------	--

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

	Euro <u>2.056.411,75</u> 2.489.034,15
--	--

per totale complessivo (a + b)	Euro <u>6.162.556,13</u>6.961.474,47
---------------------------------------	--

Il tutto come meglio descritto nella “Relazione finanziaria e tempi per l’attuazione” (Allegato ~~D~~E all’Elaborato n. 1).

16.11 L’importo totale dei costi relativi all’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione (inclusi i costi di progettazione), ovvero dato dalla somma delle Opere Esterne, delle Opere Perimetrali e dalle Opere Interne eseguite e da realizzare è stimata preliminarmente in circa in Euro ~~16.612.442,91~~16.478.254,69, come risulta dalla sintesi riepilogativa di seguito riportata, desunta dal Calcolo sommario di spesa allegato all’Elaborato n. 1 Allegato E ~~e descritto in modo completo nella suddetta~~ “Relazione finanziaria e tempi per l’attuazione” ~~(Allegato D all’Elaborato n. 1):~~.

• Costo Opere Esterne eseguite (viabilità): _____ Euro

1.875.000,00 ~~eirea~~

• Costo Opere Perimetrali eseguite (viabilità): _____ Euro

3.556.562571,36 ~~eirea~~

• Costo Opere Interne eseguite (viabilità): _____ Euro

2.617.940,46~~2.397.820,37~~ ~~eirea~~

• Costo Standard realizzati: _____ Euro ~~—~~1.751.979,93

~~1.515.570,67~~ ~~eirea~~

• Costo viabilità da realizzare: _____ Euro ~~—~~ € 45.686,32

~~114.100,00~~ ~~eirea~~

• Costo Standard da realizzare: _____ Euro € 807.149,17

~~1.667.400,00~~ ~~eirea~~

• Costo Spazi attrezzati da realizzare SA/1 – S/A-2: _____ Euro 245.004,22

circa

- Costo per la bonifica eseguita V-1 / V-2:

_____Euro 4.843.269,51

~~circa~~

- Costo per ~~le opere da eseguire~~area a verde ~~(V-2)~~ eseguita:

_____Euro ~~642.720,00~~735.653,72~~-circa~~

TOTALE

_____Euro

~~16.612.442,91~~16.478.254,69 > Euro ~~4.472.440,32~~

Si precisa che non sono ammessi allo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria i costi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'14.1 bis, il cui importo totale è stimato preliminarmente in € 894.210,96 (Elaborato n. 1 Allegato E "Relazione Finanziaria e tempi per l'attuazione").

L'ammontare dello scomputo risulta pertanto pari a € 15.584.043,73.

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

Art. 17 – Impegni convenzionali particolari

17.1 Sono altresì previsti i seguenti obblighi convenzionali particolari:

~~**17.1.1** il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si impegna a~~

~~prevedere all'interno del Parco Urbano un percorso di immagini e/o simbologie rappresentanti la memoria storica dell'area "ex Ilva";~~

17.1.2 il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa si impegna, nell'attuazione e nella gestione della Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U., a rivolgere le ricerche di assunzioni o di proposizione di attività autonome, prioritariamente nel territorio del Comune di Novi Ligure. In particolare le offerte di spazi per attività terziarie e produttive, nonché quelle di unità residenziali verranno pubblicizzate in anticipo nel territorio comunale novese e le richieste provenienti da questo avranno, a parità di condizioni, preferenza.

Nel rispetto delle norme, le persone fisiche e giuridiche residenti nel territorio del Comune di Novi Ligure avranno inoltre preferenza per l'affidamento di opere e per le assunzioni che si renderanno necessarie per attuare la presente Variante n. ~~3~~2 al P.I.R.U. e per gestire le successive attività.

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

Art. 18 – Varianti alla Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U.

18.1 Vengono di seguito elencati gli interventi attuativi e le modifiche che potranno apportarsi alla Variante n. ~~3~~2 al P.I.R.U., classificandole a seconda dell'iter burocratico che le stesse dovranno seguire:

a) oggetto di Permesso di Costruire / ~~D.I.A.~~S.C.I.A. alternativa

al PDC. / S.C.I.A. e/o altro titolo abilitativo, gli interventi attuativi interni ai Comparti, ~~ed~~ ai Lotti fondiari, ~~nonché~~ alle Aree a Standard e agli Spazi attrezzati, così come definiti ~~e~~ all'interno della presente Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U.;

b) oggetto di valutazione -da parte della Giunta Comunale:

- le modificazioni alla localizzazione, alle sagome ed al dimensionamento delle aree a standard e degli spazi attrezzati ancora da realizzare, purché:

- non alterino le caratteristiche di impostazione funzionale delle aree a standard e degli spazi attrezzati stessi ~~e~~, previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione della Variante n. ~~2-3~~ al P.I.R.U.;

- non incidano sulla tipologia di destinazione d'uso e sul dimensionamento totale, previsto dalla presente Convenzione Urbanistica;

- non diminuiscano la dotazione minima e la qualità delle aree previste per gli standard e gli spazi attrezzati;

18.2 Le modifiche non rientranti tra le ipotesi di cui ai precedenti commi devono essere preventivamente autorizzate con una variante alla Variante n. ~~2-3~~ al P.I.R.U., la quale dovrà tener conto di quanto già realizzato. Detta variante seguirà l'iter procedurale di un nuovo P.I.R.U..

Art. 19 – Efficacia della Variante n. ~~2-3~~ al P.I.R.U.

19.1 La Variante n. ~~32~~ al P.I.R.U. avrà efficacia di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione edilizia, prorogabi-

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

19.2 Entro il periodo di efficacia della Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U. dovranno essere chiesti i ~~permessi di costruire~~titoli abilitativi attuativi della Variante stessa, i quali potranno essere utilizzati, anche oltre il decennio, nel periodo di loro efficacia.

19.3 Superato il decennio, ove si determinino eventuali Lotti residui con Sul ancora da attuare, dotati completamente delle opere di urbanizzazione primaria collaudate, potranno essere utilizzati secondo i contenuti della Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U., mediante intervento diretto, avendo lo strumento urbanistico esecutivo già conseguito il suo scopo, in analogia a quanto stabilito dall'art. 17 della legge 1150/42 e s.m.i.

Art. 20 – Sanzioni convenzionali

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

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

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

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

20.2 Le sanzioni convenzionali si cumulano con quelle di legge.

Art. 21 – Autorizzazione preventiva regionale per insediamenti commerciali

21.1 La presente Convenzione Urbanistica sarà integrata, se necessario, con gli atti unilaterali d'obbligo (da registrarsi e trascriversi) che contengano i vincoli di cui al comma 9 dell'art. 26 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. o eventuali vincoli che dovessero discendere dalla programmazione regionale attuativa dell'art. 6, commi 1 e 2, del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i..

21.2 Si dà atto che le nuove autorizzazioni commerciali saranno ottenute nel rispetto della normativa commerciale vigente al momento.

Art. 22 – Edilizia convenzionata e agevolata

22.1 Il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, in ottemperanza ai disposti dell'art. 17 della Convenzione Originaria, ha ceduto alla società "UNI-C.A.P.I. SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A PROPRIETA' INDIVISA", soggetto avente titolo individuato dal Comune di Novi Ligure, il 50% dell'area individuata nel P.I.R.U. per l'edilizia residenziale agevolata-convenzionata (Lotto 4/b),

corrispondente per detta quota ad una superficie fondiaria di mq. 2.594 circa, a cui è connessa una capacità edificatoria pari a mq. 2.975 circa di Superficie Utile Lorda (Sul), ad un prezzo agevolato pari a € 55,00 (cinquantacinque/00) a mc. di Volume, per la realizzazione di un edificio residenziale di edilizia agevolata all'interno dell'intervento Z 1-2 b.

22.2 Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza ai disposti dell'art. 17 della Convenzione Originaria, ha provveduto a realizzare direttamente, un edificio residenziale di edilizia convenzionata all'interno dell'intervento Z 1-2 b sul 50% dell'area individuata nel P.I.R.U. per l'edilizia residenziale agevolata-convenzionata (Lotto 4/a), corrispondente per detta quota ad una superficie fondiaria di mq. 2.594, a cui è connessa una capacità edificatoria pari a mq. 2.975 di Superficie Utile Lorda (Sul).

Art. 23 – Spese convenzionali

23.1 Le spese per la stipula della presente Convenzione Urbanistica sono a carico del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

23.2 Le spese per frazionamenti, registrazione, trascrizione e stipula degli atti di cessioni/assoggettamenti, integrazioni e/o modifiche alla presente Convenzione Urbanistica, faranno capo al Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.

23.3 Saranno rimborsate, previa accettazione preventiva da parte

del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, al Comune di Novi Ligure, su semplice richiesta scritta e documentata dal Comune stesso, le seguenti spese:

- eventuali costi relativi all'attività di vigilanza sulla realizzazione dei lavori esercitata dal Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) di cui all'art. 10, comma 2 e dai funzionari comunali incaricati;
- eventuali costi delle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 13.

Art. 24 – Clausola compromissoria

24.1 Ogni eventuale controversia comunque relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente Convenzione Urbanistica, una volta esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, che le parti si impegnano a ricercare in via prioritaria, sarà decisa mediante ricorso ad arbitrato rituale, con devoluzione ad un Collegio Arbitrale.

24.2 Il primo Arbitro verrà nominato dalla Parte che instaura il giudizio arbitrale mediante atto notificato con invito all'altra parte di procedere alla nomina del proprio Arbitro. La Parte cui l'invito è rivolto dovrà notificare nei 20 (venti) giorni successivi le generalità dell'Arbitro da essa nominato. Il terzo Arbitro, che assumerà la carica di Presidente del Collegio Arbitrale, verrà designato di comune accordo dai primi due Arbitri già nominati dalle Parti entro 20 (venti) giorni dalla nomina del secondo Arbitro o, mancando detto accordo, dal Presidente del Tribunale di Alessandria. Detto

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

24.3 La decisione degli Arbitri verrà presa in conformità agli applicabili principi di legge ed avrà la forza e l'effetto di una decisione giudiziale tra le Parti in conformità alle disposizioni applicabili del codice di procedura civile. Il procedimento arbitrale avrà sede in Alessandria.

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

Art. 25 – Trasferimento degli obblighi

25.1 Nel caso in cui il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ceda la proprietà di aree o parte di aree da attuare in esecuzione della presente Variante n. ~~2~~3 al P.I.R.U., nei relativi atti di trasferimento dovranno essere esplicitati quali diritti, impegni ed obblighi specifici, anche in ordine alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costi di costruzione che scaturiscono dalla presente convenzione, oltre a quelli generali per legge, ricadranno sugli acquirenti o rimarranno in capo al Soggetto

Attuatore e/o suoi aventi causa.

25.2 Nel caso in cui il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa ceda la proprietà di aree non ancora attuate oppure attuate solo in parte, è onere comunicare al Comune di Novi Ligure gli atti di cessione entro 60 -(sessanta) -giorni naturali e consecutivi dalla stipula degli stessi.

25.3 Adempiuto tale obbligo di comunicazione si deve intendere preclusa ogni eventuale richiesta in ordine al pagamento di oneri e/o costi di costruzione a soggetto diverso da quello che dall'atto di trasferimento risulta essere assuntore di tali obblighi escludendo con ciò l'eventuale chiamata in causa per responsabilità solidale del soggetto attuatore.

Art. 26 – Rinvio a norme di legge

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

Art. 27 – Registrazioni e trascrizioni

27.1 La presente Convenzione Urbanistica e le sue eventuali e successive modifiche ed integrazioni vengono registrate e trascritte ai sensi di legge.

Il Comune di Novi Ligure rinuncia all'eventuale ipoteca legale con esonero al Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, 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 [] ~~n. 4/2013 del 12 dicembre 2013~~, pubblicata [] ~~nella G.U. Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013~~.

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 [] ~~dieciannove~~ con me Notaio e con i testimoni, lo sottoscrivono in questi [] ~~quattordici~~ 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 [] ~~cinquantasei~~ fino a questo punto.

F.to [] ~~RAVERA PAOLO INNOCENTE~~

F.to ~~ANDREA~~ LAURA BOGGERI

F.to [] ~~TRAVERSO PAOLO~~

F.to [] ~~ALESSANDRA RISSO~~ - Teste

F.to [] ~~FRANCO BORGHERO~~ - Notaio

