

COMUNE DI GATTICO - VERUNO  
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

**Committente**

CALEFFI SpA

Via Maggiate 15, 28013 Gattico (NO)



GRUPPO DI PROGETTAZIONE



**BMS Progetti s.r.l.**

piazza santissima trinità 6  
20154 milano

bmsprogetti.it

**Tecnico incaricato**

ing. Aldo Bottini

TITOLO

**SCHEMA DELLA CONVENZIONE**

SCALA

-

DOCUMENTO

**21018 PEC GEN R01 01**

EMISSIONE

07/02/2022

| REV | DATA       | DESCRIZIONE     | REDATTO | VERIFICATO | APPROVATO |
|-----|------------|-----------------|---------|------------|-----------|
| 00  | 07/02/2022 | Prima emissione | CM      | CP         | AB        |
| 01  | 10/03/2022 | Aggiornamento   | CM      | CP         | AB        |
|     |            |                 |         |            |           |
|     |            |                 |         |            |           |

**PEC  
GEN  
R01**

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE PER PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

**AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56 DEL 5 DICEMBRE  
1977 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI COMUNE DI GAT-  
TICO-VERUNO (NO)**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno , in Borgomanero, nel sottoindicato studio notarile.

Innanzi a me Dott. Errico Alfani Notaio iscritto presso il Ruolo  
dei Distretti Notarili Riuniti di Novara, Vercelli e Casale  
Monferrato, residente in Borgomanero con studio ivi alla via De  
Amicis n. 3,

sono presenti i Signori:

- CHIERA MARCO, nato a Locri il 16 marzo 1980;

elettivamente domiciliato per questo atto in Gattico-Veruno,  
presso la residenza municipale, il quale si costituisce ed agisce  
nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua  
qualità di Responsabile del Settore Tecnico del:

- "**COMUNE DI GATTICO-VERUNO**", Ente Pubblico, con sede in Gat-  
tico-Veruno (NO), Via Roma n. 31, (Codice Fiscale 02581850035),  
tale nominato con Decreto n.                      del                      , che  
in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "  
", nonchè giusta verbale di deliberazione del Consiglio comunale  
n.

in data

che a sua volta si allega in copia conforme al presente atto sotto

la lettera "B";

nel presente atto in seguito denominato "Comune";

- Monti Giovanni, nato a Borgomanero il giorno 20/11/1964, domiciliato per la carica presso Fontaneto D'Agogna in SR 229, n. 25 - 28010, il quale interviene al presente atto esclusivamente in rappresentanza della società:

-- "**CALEFFI S.p.A.**" con sede legale in Fontaneto d'Agogna, Strada Regionale 229 n. 25, ove per la carica domicilia, capitale sociale di Euro 6.000.000,00, interamente versato, società avente codice fiscale e n.ro di iscrizione al Registro delle Imprese al n. 04104030962 ed iscritta al n. NO-220077 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte;

autorizzato al presente atto giusta Verbale del Consiglio di Amministrazione della detta società in data \_\_\_\_\_ che in estratto da me Notaio certificato conforme in data odierna (Rep.n. \_\_\_\_\_) si allega al presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale

nel presente atto in seguito denominato "proponente";

I medesimi, della cui identità personale, qualifica e poteri io  
Notaio sono certo mi richiedono di ricevere il presente atto con  
il quale dichiarano e convengono quanto segue.

PREMETTONO I COSTITUITI

1) che il Comune di Gattico-Veruno e' dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C) approvato con deliberazione della

Giunta Regionale n. 12-12359 del 19 ottobre 2009;

2) che a tale P.R.G.C. l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato è classificata come Zona urbanistica "Aree produttive esterne Art. 39 NTA - Aree a verde privato Art. 36 NTA - Ambiti normativi specifici Art. 16 NTA - Aree a Standard Art. 7 - Art. 50 NTA";

3) che la società "CALEFFI S.p.A" è proprietaria dei terreni posti nel Comune di Gattico-Veruno censiti al Catasto Terreni al foglio 7, sezione Gattico, mappali:

- 58, di ettari 11, are 12, centiare 90, ente urbano, senza redditi;
- 238, di are 09, centiare 20, R.D.E. 4,51, R.A.E. 4,28;
- 764, di are 08, centiare 10, R.D.E. 2,72, R.A.E. 3,35;
- 767, AA di are 06, centiare 94, R.D.E. 5,02, R.A.E. 5,02;  
AB di are 30 centiare 16, R.D.E. 17,91, R.A.E. 18,69;
- 772, di are 06, centiare 80, R.D.E. 4,04, R.A.E. 4,21;
- 769, AA di are 70, centiare 11, R.D.E. 50,69, R.A.E. 50,69;  
AB di are 5, centiare 19, R.D.E. 3,08 R.A.E. 3,22;
- 766, di are 03, centiare 35, R.D.E. 1,12, R.A.E. 1,38;
- 770, di are 49, centiare 30, R.D.E. 29,28, R.A.E. 30,55;

per una superficie totale complessiva di reali mq. 129.223 (come da rilievo geometrico fatto predisporre dal Proponente) e di catastali mq. 130.205, compresa nella zona urbanistica come sopra definita;

tutti rientranti nel perimetro dell'area soggetta a PEC nella quale area sono altresì ricompresi anche i mappali:

- 144, di are 14, centiare 00, R.D.E. 4,70, R.A.E. 5,78;.

- 143, di are 04, centiare 90, R.D.E. 0,51, R.A.E. 0,15;

di proprietà di terzi;

4) che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi in data ..... è stato presentato al Comune di Gattico-Veruno un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato redatto dal Ing. Aldo Bottini, (C.F.BTT LDA 55H29 F839B), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n.2GHIJK con studio in Milano, Piazza SS. Trinità, P.IVA , secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ;

5) che il progetto depositato è costituito dai seguenti elaborati:

- Verifica di assoggettabilità a VAS
- Relazione Tecnico - Illustrativa
- Relazione Tecnica - Fotografica
- Piano Particellare di Esproprio
- Relazione geologica e sismica
- Relazione idraulica
- Scheda quantitativa dati urbani
- Tempi di attuazione
- Indagini ambientali e relazione tecnica
- Computo metrico opere a scomputo (Listino Regione Piemonte)
- Inquadramento Urbanistico: Estratti del PRG
- Masterplan
- Sezioni territoriali

- Individuazione dei catastali sul lotto - stato di fatto e stato di progetto
- Masterplan - Fasi di realizzazione
- Opere a Standard - Planimetrie: Accessi, parcheggi, aree verdi e percorsi
- Opere a Standard - Planimetrie: Recinzioni e sistema d'illuminazione
- Opere a Standard - Sezioni: Specie arboree e arbustive
- Opere a Standard - Parcheggio B
- Opere a Standard - Impianti di illuminazione
- Opere a Standard - Schema quadro elettrico illuminazione

6) che il Proponente, tenuto conto della non coincidenza dei dati rilevati geometricamente con quelli risultanti catastalmente ha precedentemente elaborato la tabella di verifica dei parametri urbanistici sulla scorta del dato geometrico di superficie inferiore al dato catastale;

8) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del giorno .....;

9) che la Giunta Comunale con deliberazione del .....accoglieva la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m. e i, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, regolarmente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi;

10) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Gattico ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;

11) che il proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue.

## **Articolo 1**

### **OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti nel Comune di Gattico-Veruno, descritti nelle premesse e nei disegni di progetto, aventi superficie territoriale pari a 129.223 mq, contraddistinti al N.C.T. di Gattico-Veruno al foglio 7, SEZ. Gattico, Mappali 58, 238, 770, 767, 764, 772, 769, 766.

Formano altresì oggetto della presente convenzione i mappali 143 di are 4.90 e 144 di are 14.00 del medesimo Foglio che saranno oggetto di Piano Particellare di Esproprio unitamente agli altri terreni meglio indicati nel documento "Piano Particellare di Esproprio" al fine di consentire alla Società proponente di realizzare le opere previste dal presente Piano.

L'attuazione del PEC sui terreni siti nel Comune di Gattico-Veruno descritti negli elaborati di progetto - avverrà in conformità alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC),

a quanto previsto dalle norme della presente convenzione e secondo gli elaborati del PEC redatti in conformità delle previsioni del PRGC costituenti parte integrante della deliberazione di G.C. n ..... del ....., che ha approvato lo strumento urbanistico esecutivo e che hanno acquisito natura di atti pubblici. Le parti dichiarano di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il proponente e il Comune approvati e sono depositati agli atti del Comune che ne cura la custodia e garantisce la presa visione.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune di Gattico-Veruno entro i dieci anni dal termine di validità del PEC e, cioè entro 10 (dieci) anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione dello stesso ed entro il termine di scadenza dei permessi di costruire dovranno essere completate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alle singole fasi di attuazione.

In alternativa alla richiesta di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 23 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. viene ammessa la facoltà di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Gli interventi urbanistici previsti nel PEC dovranno essere realizzati nel rispetto urbanistico del progetto di cui alle tavole allegate, fatte salve eventuali modifiche per adeguamenti funzionali che dovessero essere richieste in occasione della presentazione dei Permessi di Costruire, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici. Per quanto riguarda gli spazi pubblici

e/o privati di uso pubblico, questi dovranno essere realizzati, compatibilmente con la messa a disposizione da parte del Comune delle aree attualmente non in proprietà del Proponente, con disegno unitario e materiali uniformi e con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione. Tutto questo come risulta dal progetto delle opere di urbanizzazione approvato e per la realizzazione cui verranno rilasciati appositi Permessi di Costruire unitamente alle eventuali necessarie autorizzazioni paesistiche. In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto autorizzato, le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la piena responsabilità del Direttore unico dei lavori. Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette a seguito del deposito del certificato di regolare esecuzione da parte del Direttore dei Lavori sarà svincolata la relativa fideiussione per l'importo dei lavori.

## **Articolo 2**

### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE**

Il Piano Esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo i seguenti dati tecnici :

SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE mq 129.223

#### **A) SUPERFICIE A STANDARD**

Prevista in PRGC 33.598 mq (26% St)

#### **B) SUPERFICIE FONDIARIA**

Prevista in PRGC 95.625 mq (St - Standard)

C) SUPERFICIE COPERTA (50% Sf)

Prevista in PRGC 47.813 mq

Si prospetta un'ipotesi progettuale di 47.813 mq di Superficie Utile Lorda a destinazione 'Insediamento produttivo' secondo le specifiche di cui al punto successivo.

L'utilizzazione del comparto produttivo risulta pertanto la seguente:

**TABELLA DI VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI**

**1) Superficie Territoriale**

PRESCRIZIONE DA PRGC 129.223 mq.      DATI DI PROGETTO 129.223 mq.

**2) Aree a Standard (26% St)**

PRESCRIZIONE DA PRGC 33.598 mq.

**3) Aree a Standard- monetizzazione in attuazione della convenzione del PPE approvato con DCC n. 3 del 17/02/99**

PRESCRIZIONE DA PRGC 7.984 mq.

**4) Aree a Standard (escluse monetizzazioni)**

PRESCRIZIONE DA PRGC 25.614 mq.      DATI DI PROGETTO 26.507 mq.

**5) Aree a Standard - Parco**

PRESCRIZIONE DA PRGC 17.930 mq.      DATI DI PROGETTO 18.599 mq.

**6) Aree a Standard - Parcheggio**

PRESCRIZIONE DA PRGC 7.684 mq.      DATI DI PROGETTO 7.948 mq.

Le quantità complessive delle destinazioni d'uso anzidette in funzione degli indici urbanistici di PRGC non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine solo dietro espresso consenso

del Comune ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni. La consistenza delle SUL (superfici utili lorde) in funzione delle destinazioni d'uso in progetto, così come la disposizione planimetrica, le altezze, le caratteristiche tipologiche degli edifici e delle aree a standard pubblico e ad uso pubblico, il tracciato della viabilità, saranno definite in sede di richiesta di Permesso di Costruire.

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti. La disposizione planimetrica delle opere di urbanizzazione e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole grafiche allegate.

I progetti delle opere di urbanizzazione, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definite dai proponenti dopo l'approvazione del presente PEC, al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire e delle eventuali Autorizzazioni Paesistiche, nei limiti dei dati caratteristici fissati dal PEC.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni sono definite ai successivi articoli.

I progetti delle opere di urbanizzazione e degli impianti ivi previsti, verranno precisati con progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali dettate dagli uffici comunali.

Ai fini del rilascio dei singoli Permessi di Costruire dovranno essere preventivamente richiesti ed ottenuti tutti i nulla osta relativi ad ogni tipo di vincolo esistente sull'area di P.E.C.

### **Articolo 3**

#### **OPERE ED IMPIANTI DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DEL COMUNE**

Le opere di urbanizzazione previste nel presente P.E.C., per le quantità indicate nelle Tavole di progetto, saranno realizzate dai proponenti secondo i progetti depositati presso la Segreteria del Comune a corredo della Convenzione ed in base ai disegni esecutivi sopra richiamati, che dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e da essa approvati con specifici Permesso di Costruire e Autorizzazioni paesistiche.

Il progetto oggetto di PEC riguarda l'ampliamento dello stabilimento industriale e le aree standard da destinare a parco urbano ed ai parcheggi pubblici tali da soddisfare pienamente gli standard urbanistici richiesti.

Il masterplan dell'intervento prevede in particolare la presenza di ampi spazi verdi, facilmente fruibili ad alti standard qualitativi in termini di sostenibilità ambientale e due aree destinate a parcheggio ad uso pubblico.

Il parco prevede la realizzazione lungo il lato superiore dell'argine della Roggia Molinara (lato est) di un percorso ciclopedonale alberato con dei punti di attraversamento della Roggia e del Rio Strola per il collegamento dei percorsi verso

l'altra parte dell'argine. Sul lato inferiore della Roggia (lato ovest), invece, è prevista la realizzazione di un percorso pedonale attraverso un sentiero ecologico, mantenendo integre le qualità ambientali senza perturbare il naturale equilibrio esistente. Viene prevista la sistemazione dei tracciati tramite il taglio di alcune essenze arboree e la posa di stabilizzato quale pavimentazione del nuovo percorso. L'alveo e gli argini verranno sistemati mediante il diradamento e il decespugliamento di tutte le piantumazioni soggette a decadimento. Per quanto riguarda la flora di progetto, si effettuerà la messa a dimora di essenze arbustive autoctone verso gli argini dei corsi d'acqua, in modo da consentire ai fruitori l'interazione con l'habitat del torrente. Sono state selezionate alcune piante caratteristiche della flora locale per ripopolare l'area, tra cui l'ontano nero e il carpino bianco quali specie arboree e il nocciolo, l'evonimo, la rosa canina, il sanguinello come specie arbustive.

Per l'aggregazione dei fruitori sono presenti degli spazi di sosta che seguono l'andamento della Roggia e che verranno attrezzati con panchine in cemento. La recinzione in pannelli prefabbricati che costeggia il percorso verrà mitigata da una vegetazione rampicante che ne maschererà la visuale.

I parcheggi sono stati raggruppati in due ampie aree posizionate nelle due estremità del parco urbano: uno già esistente posta a nord-est e l'altra di nuova costruzione, da realizzarsi a sud-ovest.

Il parcheggio esistente, che dovrà essere destinato ad uso pubblico, avrà orari regolamentati per il pubblico definiti dalla Proponente.

Il parcheggio sarà utilizzato anche dai dipendenti Caleffi al fine di ottemperare al disposto dell'art. 10 delle NTA del PRG vigente.

Il progetto proposto risponde alle esigenze funzionali attuali dello stabilimento industriale ed è in grado di mantenere equilibrio e dialogo con il contesto.

Poiche' il Programma costruttivo e' suddiviso in due distinti fasi la Proponente, per quanto possibile, si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria ritenute essenziali prima della richiesta di agibilita' di ciascun intervento.

Tali opere dovranno essere realizzate nell'entità, tempi ed ordine di esecuzione stabiliti in accordo con i competenti uffici tecnici comunali. I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da professionista incaricato dal Proponente a loro cura e spesa dello stesso.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta dei proponenti, previa positiva valutazione tecnica del Direttore dei Lavori e qualora non ostino precise e motivate ragioni tecniche, proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla

presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.

Il Comune si fara' carico di mettere tempestivamente a disposizione della parte proponente le aree di cui la stessa non e' proprietaria ricomprese tra quelle che devono essere oggetto dei previsti interventi.

In ogni caso tali aree dovranno essere messe a disposizione del Proponente entro tre mesi dalla presentazione della richiesta dei singoli provvedimenti autorizzativi.

Laddove entro il suddetto termine il Comune non avesse ottemperato a tale obbligo e, dunque, il Proponente si fosse trovato nell'impossibilita' di realizzare le opere previste nelle aree non di proprieta', il Comune sara' comunque tenuto a rilasciare il certificato di agibilita'.

Una volta rilasciato dal direttore dei Lavori il Certificato di Regolare Esecuzione degli stessi (certificato necessario ad ottenere l'agibilita' degli edifici che verranno realizzati) il Comune prendera' in carico tutte le opere di urbanizzazione realizzate.

Sino ad allora il Comune non assumera' alcuna responsabilita' ne' sara' tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative a ciascuna fase di realizzazione del piano dovrà essere garantita da polizza fideiussoria (bancaria o assicurativa) rilasciata a favore del

Comune a copertura della completa ed integrale esecuzione delle opere stesse.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno realizzati a totale cura e spese del Proponente e pertanto faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti e per le eventuali opere connesse.

Il costo di realizzazione di eventuale cabina ENEL di trasformazione non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Qualora a consuntivo l'importo complessivo delle opere eseguite risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., i Proponenti si impegnano ad integrare tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

Qualora, invece, l'importo complessivo delle opere realizzate dovesse risultare superiore a quello dovuto per gli OO.UU. la parte proponente non avrà diritto ad alcun rimborso.

Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

#### **PROGETTAZIONE**

I proponenti unitamente alla richiesta di rilascio di permesso di costruire dovranno presentare un progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.

I proponenti si assumono gli oneri relativi all'affidamento della progettazione, dei lavori, della direzione, del coordinamento

della sicurezza e del collaudo, nonché i costi per la sicurezza. Le attività di progettazione, direzione, coordinamento della sicurezza e collaudo, dovranno essere svolte da tecnici qualificati iscritti ai competenti ordini e/o collegi professionali. La progettazione, di norma, si articolerà secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici (preliminare, definitiva ed esecutiva), in modo da assicurare la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative. Potrà eventualmente essere ridotta ai soli livelli definitivo e/o esecutivo in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare.

I Proponenti, in relazione al disposto dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77, si obbligano per sé e per gli aventi diritto, a qualsiasi titolo, alla realizzazione delle opere di cui all'art. 51 primo comma punto n° 1, della L.R. 56/77, così come individuate nelle Tavole allegate e descritte nella relazione tecnica illustrativa del Permesso di Costruire.

I proponenti si obbligano inoltre a versare l'eventuale quota parte del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, fino alla concorrenza dell'importo determinato con riferimento agli importi unitari vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

#### **DIREZIONE LAVORI**

I proponenti assumono l'obbligo di nominare la direzione lavori preposta al controllo tecnico, contabile ed amministrativo dell'esecuzione dei lavori.

### **COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA**

Il titolare del permesso di costruire, in qualità di committente, dovrà nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 e s.m.i..

### **COLLAUDO**

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere svolto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza. Per lavori di importo inferiore a 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) euro, il collaudo può essere sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione rilasciato dal Direttore lavori. Da euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) il collaudo può essere sostituito con il C.R.E. in facoltà della stazione appaltante. Per lavori di importo superiore a euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) sarà necessario il collaudo tecnico amministrativo.

Alle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione, parteciperanno i funzionari dell'Ufficio tecnico comunale, opportunamente incaricati, per consentire l'eventuale presa in carico dell'opera pubblica così realizzata, da parte dell'Amministrazione comunale.

Fermo restando quanto sopra, l'Amministrazione comunale in virtù dei poteri ad essa assegnati, relativi alla sorveglianza ed al

controllo nella realizzazione delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, può in qualsiasi momento procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti referenti. In ipotesi di riscontro di comportamenti che concretino violazione di norme in materia di lavori pubblici, sicurezza, l'Amministrazione procederà alla contestazione immediata e, se del caso, alla immediata sospensione dei lavori con tutte le conseguenze di legge.

#### **VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

Eventuali varianti in corso d'opera dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione. Nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere di urbanizzazione, la differenza tra il contributo dovuto e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrisposta all'Amministrazione. Viceversa, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione al titolare del permesso di costruire nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superasse il contributo dovuto.

#### **Articolo 3bis**

##### **OPERE DI URBANIZZAZIONE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO**

I proponenti, ai sensi dell'art. 21 L.R.U. 56/77, si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assoggettare all'uso pubblico le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, riportate in modo puramente indicativo nelle tavole grafiche allegate, così ripartite:

#### SUPERFICI A SERVIZI

11.378 mq. corridoio ecologico o parco urbano

6.469 mq. parco urbano fase 2

1.683 mq. parcheggio fase 2 (che una volta realizzato dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune)

6.265 mq. parcheggio privato esistente

712 mq. aree verdi prospicienti al parcheggio esistente;

SUPERFICIE A SERVIZI TOTALE mq 26.507;

Tali servizi saranno realizzati e completati funzionalmente a cura e spese dei proponenti. Per la realizzazione di detti spazi pubblici prima dell'inizio dei rispettivi lavori, si dovranno produrre opportuni elaborati grafici esecutivi, redatti secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali. Tali interventi dovranno ottenere quindi regolare Permesso di Costruire.

Le relative aree di proprietà del proponente dovranno essere oggetto di frazionamento catastale.

L'assoggettamento perpetuo ad uso pubblico delle aree relative alle infrastrutture realizzate e la cessione del Parcheggio fase due avverrà come detto, a seguito del rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione da parte del Direttore dei Lavori.

Resta inteso che ogni onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree del Parco Urbano e del Parcheggio di nuova realizzazione che verranno assoggettate ad uso pubblico o cedute al Comune (resterà a carico del proponente o suoi eventuali aventi causa per i primi 12 mesi a far data dal collaudo delle stesse,

successivamente l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del Comune.

Gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio esistente resterà invece in capo al proponente o suoi eventuali aventi causa senza limiti temporali.

#### **Articolo 4**

##### **ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

A scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla normativa vigente a carico del Proponente, lo stesso, anche in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a farsi carico degli oneri di costruzione delle opere a standard di cui al Progetto redatto dall'Ing. Aldo Bottini il cui importo è stato determinato in Euro 667.423,55 (seicentosessantasettemila quattrocentoventitre virgola cinquantacinque).

All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o provvedimenti equivalenti verranno puntualmente verificati le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico estimativo allegato al progetto depositato.

Tutte le opere dovranno essere realizzate secondo i pareri prescrittivi degli uffici competenti.

Si precisa che per la realizzazione di dette opere, prima dell'inizio dei lavori, si dovrà ottenere la prevista autorizzazione, ove compiutamente saranno precisati i dettagli tecnici e costruttivi delle opere previste nel presente progetto.

L'esecuzione delle opere a standard realizzate direttamente dal Proponente relative a ciascuna fase di intervento dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa) rilasciata a favore del Comune a copertura della completa ed integrale esecuzione delle opere stesse anche nel caso in cui il loro costo, risultante dai progetti esecutivi, fosse superiore agli importi stimati a preventivo.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo approvato e dagli specifici progetti esecutivi di cui alle successive richieste di Permesso di Costruire, e comunque tali da garantire una corretta esecuzione a regola d'arte dei manufatti.

La quantificazione del valore delle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere eseguite direttamente dal Proponente, e che sono da scomputare dall'importo del contributo per le opere di urbanizzazione primaria da versare al Comune, verrà effettuata applicando i prezzi del listino edile della Regione Piemonte, secondo le quantità risultanti dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione stesse. Gli oneri di realizzazione di tali opere non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli de-

terminati forfettariamente applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla Deliberazione Consiliare vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi degli edifici oggetto del Piano Esecutivo.

L'eventuale quota residua a pareggio degli oneri forfettariamente determinati, verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singola concessione, con importi aggiornati in base agli aggiornamenti degli oneri unitari stabiliti dalle Tariffe Comunali in vigore all'atto del rilascio di ogni singola Concessione.

## **Articolo 5**

### **ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria verra' determinato applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto del rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire alle superfici ed ai volumi degli edifici quali risultanti da tali Permessi.

All'atto del rilascio dei Permessi di Costruire verranno dunque puntualmente verificate le superfici in progetto.

Gli importi dovuti potranno subire modificazioni anche sulla base di eventuali nuove tariffe che dovessero essere in futuro adottate.

## **Articolo 6**

### **RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il Proponente, che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77 se non

quando il proponente stesso o suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo abbiano realizzato le opere relative alle urbanizzazioni di pertinenza dei singoli interventi edilizi secondo quanto stabilito dai precedenti articoli.

Ai fini dell'ottenimento dell'agibilità si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità completata in ogni sua parte, l'illuminazione pubblica, le aree a parcheggio e verde pubblico di competenza, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura (anche attraverso pozzi perdenti qualora non sia in funzione il collettore di scarico), alla rete elettrica e le stesse siano inoltre assicurate e collaudate sul piano tecnico.

## **Articolo 7**

### **TEMPI DI ESECUZIONE, FASI TEMPORALI E INADEMPIENZE**

Poiché, come detto, il Proponente, ha previsto di realizzare in due distinte fasi il programma costruttivo oggetto del presente PEC, lo stesso - in relazione al disposto dell'art. 45 punto 4 della L.R.U. 56/77 sopracitata - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui ai precedenti artt. 4 e 6 prima della richiesta di agibilità degli ampliamenti in progetto (fatto sempre salvo la messa a disposizione da parte del Comune delle aree di proprietà aliena su cui dovessero essere realizzate le opere di compensazione ambientale).

La prima fase prevede la realizzazione di una porzione di ampliamento dello stabilimento industriale suddiviso in due corpi di fabbrica che implementano l'area riservata agli spogliatoi a

nord - est e l'area relativa alla produzione a sud - ovest.

Successivamente si procederà con le opere che riguardano la seconda fase e che definiscono un ampliamento di 8.748 mq.

Con la realizzazione di tale progetto si raggiungerà il massimo della Sc prevista dalle NTA di 47.813 mq.

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

In caso di mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione previste il Comune potrà rivalersi immediatamente sulle garanzie fidejussorie di cui all'art. , ferma ed impregiudicata la sua facoltà di eseguire direttamente le opere non costruite in danno dei proponenti e con azione di regresso per le spese.

Resta fermo ed impregiudicato il diritto di ottenere il risarcimento del danno causato, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

In caso di inadempienza da parte dei proponenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 (quindici) - potrà inoltre sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire.

Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei Permessi di Costruire. Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno dei proponenti, la

decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della Convenzione;
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 10;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle clausole di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 10 negli atti di trasferimento a terzi degli immobili oggetto del presente atto prima che siano stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai proponenti per effetto della presente convenzione, l'esecuzione in danno dei proponenti delle Opere di Urbanizzazione non realizzate, fatto sempre salvo

il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Tra il Comune e i proponenti si conviene infine che in ogni caso tutti gli interventi previsti dalla presente convenzione dovranno essere realizzati entro e non oltre 10 (dieci) anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente PEC.

## **Articolo 8**

### **ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

Qualora i proponenti non dovessero provvedere all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi sopra indicati nei termini convenuti il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, avrà facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione di tali opere attivando la fideiussione rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

## **Articolo 9**

### **GARANZIE FINANZIARIE ED ADEMPIMENTI**

Il Proponente a garanzia del completo e puntuale adempimento da parte sua e di suoi eventuali aventi causa a qualsivoglia titolo di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, in relazione al disposto di cui al Punto 2 dell'art. 45 della Legge Regionale n. 56/1977, consegna al Comune di Gattico-Veruno:

\* polizza fideiussoria n.

rilasciata il                      dalla Compagnia di Assicurazione  
per l'importo di Euro  
corrispondente al 100% (cento per cento) degli oneri relativi alle  
opere di urbanizzazione previste in FASE 1;

\* polizza fideiussoria n.

rilasciata il                      dalla Compagnia di Assicurazione  
per l'importo di Euro  
corrispondente al 100% (cento per cento) degli oneri relativi alle  
opere di urbanizzazione previste in FASE 2;  
poste a carico dei proponenti di durata decennale che il Proponente  
si impegna e si riserva eventualmente a sostituire e/o integrare  
in conformità ad eventuali future modifiche della presente  
convenzione prima del rilascio del relativo permesso di costruire.  
I proponenti si obbligano inoltre, entro 15 (quindici) giorni dalla  
richiesta del Comune a:

- a) integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio;
- b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

Entrambe le polizze contengono la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

Dette fideiussioni potranno essere sostituite da deposito cauzionale di uguale ammontare, in contanti o in Titoli di Stato al valore commerciale, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante, fermo restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente fino alla corrispondenza dell'80% (ottanta per cento), in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico dei proponenti, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle Opere di Urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

Resta inteso che il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo definitivo.

#### **Articolo 10**

##### **PROPRIETA' E TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE - OBBLIGHI**

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessati dal PEC, o di parte di esse, il proponente si obbliga a trasferire agli aventi causa tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione incluse le garanzie fideiussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Il Proponente ed i suoi eventuali aventi causa dovranno dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni

trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i proponenti saranno tenuti ad un pagamento di una penale convenzionale pari ad 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa - nell'esecuzione di dette opere ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti per necessità ed interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

#### **Articolo 11**

##### **TRASCRIZIONE E SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente.

All'uopo si richiede il trattamento fiscale agevolato, di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Il proponente, a sua cura e spesa, ad avvenuta stipula del presente atto, fara' prevenire al Comune di Gattico-Veruno n. 2 (due) copie complete dello stesso, di cui una in bollo per il Settore Contratti-Legale e la seconda in carta semplice per il Settore Urbanistica.

#### **Articolo 12**

### **RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE**

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competere loro in dipendenza dalla presente convenzione, con ampio esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

### **Articolo 13**

#### **RINVIO A NORME LEGISLATIVE**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al D.P.R. 380/2001 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e le loro successive modificazioni ed integrazioni.

#### **SPESE**

Il costo complessivo del presente atto (fatte salve eventuali variazioni dipendenti dalla liquidazione di imposta effettuata dall'agenzia delle entrate) ammonta ad Euro

ed e' a totale carico del Proponente nei cui confronti verra' rilasciata corrispondente fattura nei termini di legge.

Le parti mi dispensano infine dalla lettura degli allegati dichiarando di averne piena ed integrale conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che scritto parte  
a macchina da persona di mia fiducia e parte di mio pugno su fogl  
per facciat per intero e quanto fin qui della presente è stato  
da me letto ai costituiti che lo approvano e con me Notaio  
sottoscrivono alle ore