

**COMUNE DI CRESCENTINO
PROVINCIA DI VERCELLI**

**SCHEMA DI CONVENZIONE
(art.45 L.R. n°56/77 e s.m.i.)**

L'anno ----- in -----, innanzi a me dott. ----- notaio in ----- iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di -----, senza testimoni per avervi concordemente e con il mio assenso rinunciato, avendo i comparenti i requisiti di legge, come mi confermano, sono presenti i signori:

Sig. nato a -----, il ----- nella sua qualità di ----- del Comune di Crescentino con codice fiscale -----, domiciliato per la carica in ----- sede del Municipio, autorizzato e munito degli occorrenti poteri in virtù di deliberazione del Consiglio Comunale in data ----- n ----- pubblicata all'Albo Pretorio comunale in data -----, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A", in seguito denominato nel presente atto "Comune"

e :

Sig. BUZZI Giorgio nato a il e residente in via, nella sua qualità di legale rappresentante della società I.L.V.O. srl, con codice fiscale

Sig. SEDDA Piergiorgio nato a il 10/12/1958 e residente in ALGHERO via FRANK G. nella sua qualità di legale rappresentante della società VERSALIS spa, con codice fiscale SDDPGR58T10B745L

in seguito denominati "Proponente";

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di redigere il presente atto.

PREMESSO

che in data 07 aprile 2011 è stata stipulata convenzione urbanistica con il n°10.293 di repertorio per la realizzazione di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PRODUTTIVO denominato "Prc13 – AREA EX TEKSID";

che il Proponente è rappresentato dai legali rappresentanti, rispettivamente delle società I.L.V.O. srl e VERSALIS spa, proprietari dei terreni individuati nella tavola n°1 del Piano Esecutivo Convenzionato Produttivo, siti in CRESCENTINO contraddistinti al catasto terreni ai mappali n° 305 - 352 - 353 - 355 del foglio n°18 per una complessiva superficie catastale di mq. 470.582,00 (quattrocentosettantamilaquattrocentoottantadue virgola zero zero) come risulta da visure catastali;

che è stato effettuato un rilievo sull'area oggetto del piano esecutivo convenzionato, e la superficie territoriale misurata è pari a mq. 466.783,21 (quattrocentosessantaseimilasettecentottantatre virgola ventuno), inferiore alla superficie territoriale desunta da visura catastale. Il valore di riferimento per il piano esecutivo sarà il più restrittivo tra i due: mq. 466.783,21 (quattrocentosessantaseimilasettecentottantatre virgola ventuno).

che i suddetti terreni sono classificati dal vigente P.R.G.C. come zona « Prc13 – produttivo di

conferma» e sono utilizzabili a fini edificatori, vista la richiesta di demolizione dei fabbricati esistenti, soltanto previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo;

~~che sull'area in oggetto del presente SUE grava un procedimento di bonifica ordinaria a seguito di approvazione dell'analisi di rischio (d.d. n°18 del 11.10.2010);~~

che il Proponente intende procedere a scopo edilizio all'attuazione **di una variante** dello Strumento Urbanistico Esecutivo denominato "Piano Esecutivo Convenzionato Produttivo - Ex Teksid";

che il Proponente ha presentato ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, istanza di Piano Esecutivo Produttivo Convenzionato, progetto redatto dal Dott.Arch.Maurizio CHIOCCHETTI, iscritto all'albo degli Architetti di Vercelli alla posizione n.288 costituito dai seguenti elaborati che sono stati pubblicati per 15 giorni consecutivi, e depositati presso la segreteria del Comune e pertanto è omessa l'allegazione degli allegati alla presente convenzione, che costituiscono comunque parte integrale della stessa:

Tavole grafiche indagini:

- tav.1v : estratto di mappa, estratto P.R.G.C. vigente, inquadramento foto aerea;
- tav.2 : individuazione perimetro SUE – Rilievo topografico e triangolazioni area oggetto di intervento – elenco proprietà;
- tav.3 : sezioni topografiche stato di fatto;
- tav.4 : CTR con viabilità delle infrastrutture e del reticolo idrografico esistente;
- tav.5v : situazione stato di fatto ante demolizione;
- tav.6 : uso del suolo;
- tav.6av: documentazione fotografica uso del suolo;
- tav.7 : gestione delle acque;
- tav.8 : urbanizzazioni esistenti;

Tavole grafiche progetto:

- tav.9 : masterplan
- **tav.9v.1:confronto aree comparti sue approvato-sue variante**
- **tav.9v.2:masterplan in variante**
- tav.9.1: viabilità
- tav.9.2 : stralcio del verde
- tav.9.2a: macchie boscate esterne all'area di intervento
- ~~tav.9.3: permeabilità del suolo~~
- **tav.9.3v:permeabilità dei suoli in variante**
- ~~tav.9.4: qualità architettoniche~~
- ~~tav.10a: comparto A~~
- **tav.10aV:comparto A in variante**
- ~~tav.10b: comparto B1—B2~~
- **tav.10bV:comparto B in variante**
- ~~tav.10bv1: allegato comparto B1~~
- ~~tav.10c: comparto C2~~
- **tav.10cV:comparto C in variante**
- tav.10d: comparto E
- ~~tav.10e: comparto F1~~
- ~~tav.10f: comparto F2~~

- ~~tav.10g: comparti C1 – C3 – D~~
- **tav.10gV: comparto D in variante**
- ~~tav.11: opere di urbanizzazione~~
- **tav.11v: urbanizzazioni in variante**
- allegato2: particolari costruttivi urbanizzazioni
- tav. 12: cartografia dei punti di monitoraggio ambientale
- tav. 13: interventi di compensazione ambientale (piste ciclabili)

Allegati tecnici:

- ~~elaborato A : relazione illustrativa~~
- **elaborato Av: relazione illustrativa**
- elaborato A1: relazione illustrativa opere di urbanizzazione
- elaborato A2: relazione illustrativa opere di mitigazione
- elaborato A3: screening preliminare per la compatibilità per l'eventuale creazione di APEA
- elaborato A4: valutazioni trasportistiche
- elaborato A5: inserimento paesaggistico-ambientale
- ~~elaborato A6: relazione geologica-ambientale~~
- **elaborato A6v: relazione geologica-ambientale**
- elaborato A7: analisi del rischio
- ~~elaborato B : norme di attuazione~~
- **elaborato Bv : norme di attuazione**
- elaborato C : bozza di convenzione
- **elaborato Cv : appendice alla bozza di convenzione**
- elaborato D : computo metrico estimativo opere di mitigazione generale
- ~~elaborato E : verifica di compatibilità tra il SUE ed il piano di classificazione acustica~~
- ~~elaborato 1/2 – E: verifica di assoggettabilità a VAS ex L.R. 40/98 e s.m.i. e DGR 12-8931 del 09/06/08 – F: verifica di compatibilità tra il SUE e il piano di classificazione acustica~~
- ~~elaborato 2/2 – E: verifica di assoggettabilità a VAS ex L.R. 40/98 e s.m.i. E DGR 12-8931 del 09/06/08 – F: verifica di compatibilità tra il SUE e il piano di classificazione acustica~~
- **elaborato Ev : verifica di compatibilità tra il SUE ed il piano di classificazione acustica**

N.B.

- abc elaborati approvati dal SUE originale e mantenuti validi
- abc** elaborati introdotti dalla variante al SUE
- abe elaborati da eliminare

che con determina n° 01 del 21.01.2011 avente per oggetto : “Piano Esecutivo Convenzionato PEC ex Teksid – Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Fase di verifica di assoggettabilità. Relazione dell’Organo Tecnico Comunale di cui alla DGR n°182/10”, il presente SUE è stato escluso dal procedimento di VAS.

che sull’area sono state effettuate opere di demolizione dei fabbricati esistenti autorizzate con Denuncia Inizio Attività n°37 del 02 marzo 2010 prot.n°2762;

che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato Produttivo sopra richiamato è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°25 in data 28 marzo 2011 divenuta esecutiva ai sensi di Legge, che in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera “D”,

con la quale, essendo state presentate osservazioni, sono state espresse le relative controdeduzioni ;

che il tutto, fatta salva una più puntuale verifica dei dati in sede di progettazione esecutiva ed aggiornata, risulta conforme alla vigente normativa in materia urbanistico-edilizia ed in particolare alla procedura prescritta per l'approvazione dalla Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;

che il Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e ritenuto, entrambe le suddette parti

DICHIARANO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 Oggetto della convenzione

1. Le premesse in narrativa sopra formulate costituiscono ad ogni effetto parte sostanziale ed integrante del presente atto.
2. Il Comune di Crescentino autorizza il "Piano Esecutivo Convenzionato Produttivo – Ex Teksid" in conformità alle norme tecniche ed agli elaborati del P.R.G.C. vigente, alle norme tecniche di attuazione, elaborati e tavole meglio precisati in premessa, che costituiscono il piano esecutivo, nonché secondo le modalità ed i contenuti della presente convenzione.
3. Gli elaborati predisposti dal Dott. Arch. Maurizio CHIOCCHETTI, sottoscritti anche dal proponente, timbrati e sottoscritti in originale dal Comune, costituiscono il progetto del Piano Esecutivo approvato con Deliberazione della ~~Consiglio~~ **Giunta** Comunale n. del, come sopra allegata, sono depositati presso il Comune di Crescentino e pertanto hanno acquisito natura di atti pubblici.
4. In dipendenza di questa natura è omessa l'allegazione degli elaborati e delle tavole alla presente convenzione della quale costituiscono comunque parte integrante e sono depositati presso l'ufficio urbanistica del Comune di Crescentino.
5. Il Proponente ed il Comune di Crescentino dichiarano di conoscerli in ogni dettaglio.

Art. 2 Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato Produttivo

1. Il Piano Esecutivo Convenzionato Produttivo ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area individuata nella tav.1, "Estratto catastale, estratto P.R.G.C.", identificata in Catasto terreni al foglio n. 18 mappali 262 e 305.
2. L'area Prc 13 perimetra una superficie territoriale pari a 466.783,21 mq, # **la variante al** SUE prevede la possibilità di attuare comparti all'interno delle aree soggette a Piano esecutivo Convenzionato con superficie superiore a mq. 5.000,00.
3. Il Piano Esecutivo Convenzionato Produttivo divide l'area Prc 13 in ~~dieci~~ **5** comparti :

COMPARTI	superficie: mq	sup. copribile max
A	19.150800	-
B	150.259,00	52.590,25
C	223.861,94	78.351,68

D	64.005,00	-
E	9.499,27	-

Totale	466.783,21	130.941,93

- Il piano esecutivo regola l'edificazione di edifici a destinazione produttiva per una superficie coperta complessiva in progetto pari a mq. 102.137,40 e massima consentita dal SUE pari a mq.130.941,93, mentre gli impianti tecnologici non costituiscono superficie coperta.
- La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole 10a**v**, 10b**v**, 10c**v**, 40d, 10e, 40f, 10g**v**, e nelle Norme di Attuazione che hanno natura prescrittiva del prodotto urbanistico ed edilizio che si intende conseguire e saranno ulteriormente precisati nei Permessi di Costruire attuativi del P.E.C.P.
- Le opere di urbanizzazione primaria interne ai comparti, nonché i lavori necessari per l'estensione delle reti esistenti di erogazione dei servizi che risultino indispensabili per l'allacciamento delle opere previste nel Piano sono di esclusiva competenza del Proponente e non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione; verranno realizzate solo dopo il rilascio di apposito Permesso di Costruire e dovranno avere le caratteristiche prestazionali e tecniche previste dagli elaborati **della variante al** PEC anche in riferimento al modello di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.
- La sottoscrizione della convenzione costituisce incondizionata accettazione delle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione della convenzione stessa.

Art. 3. Trasferimento degli obblighi

- Qualora il Proponente proceda all'alienazione delle aree e dei fabbricati interessati **dalla variante al** Piano Esecutivo o di parte di esse, lo stesso è obbligato a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o degli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trasciversi ai sensi di legge. Di ogni trasferimento il Proponente si obbliga a dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati **dalla variante al** S.U.E. e dei competenti oneri sopra riferiti, il Proponente, o i suoi aventi causa, resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Art. 4 Termini di attuazione

- ~~Tutti i~~ / termini previsti dalla presente convenzione per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato Produttivo decorrono dalla data di stipula ~~della presente~~ **della** convenzione **originale**.
- La variante al** Piano Esecutivo Convenzionato Produttivo **non proroga la** ha

validità **iniziale** di anni 10 (dieci).

3. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti nei successivi articoli, tutti gli adempimenti prescritti dalla convenzione, non altrimenti disciplinati, devono essere realizzati entro il termine massimo di dieci anni.
4. La mancata completa attuazione entro i termini sopra indicati di uno o più comparti non libera il Proponente dagli obblighi verso il Comune previsti dalla presente Convenzione.

Art. 5 Varianti allo strumento urbanistico esecutivo

1. In caso di varianti al Piano Esecutivo Convenzionato è necessario l'adeguamento della presente convenzione, salvo che le modifiche apportate al Piano riguardino aspetti da questa non regolati. Tale circostanza deve essere verificata dal competente Ufficio Tecnico comunale responsabile del procedimento ed esplicitata nella Delibera di Consiglio **Giunta** di approvazione della Variante al PEC.

Art. 6 Modalità di attuazione dello strumento urbanistico esecutivo

1. Gli interventi edilizi in attuazione della **la variante al** Piano Esecutivo sono soggetti a permesso di costruire.
2. Solo dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e l'ottemperanza degli obblighi prevista prima di attuare ~~il~~ **la variante al** PEC, il Proponente potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire.
3. L'efficacia dei permessi di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 19 d.p.r. n. 380/2001, secondo le modalità e tempistiche stabilite nella presente convenzione.

Agli articoli da 7 (sette) a 11 (undici) della convenzione non vengono apportate modifiche.

Art. 12 Esecuzione delle opere di compensazione generali

1. Il Proponente si obbliga alla progettazione e esecuzione delle opere di compensazione generali previste da S.U.E. ed individuate compiutamente, a seguito del tavolo tecnico tenutosi in data 01 marzo 2001 tra gli Enti preposti e l'Amministrazione Comunale, il cui costo è stimato in €.470.000,00 (quattrocentosettantamila/00).
2. Le opere di cui al presente articolo sono individuate nella relazione allegata alla Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistico n°11 del 23 marzo 2011 avente ad oggetto . "Preso d'atto del verbale del tavolo tecnico tenutosi in data 01 marzo 2011 per la definizione delle opere di compensazione ambientale" e risultano le seguenti:
 - Sistemazione Giardino Infermeria S.Spirito (la realizzazione di tale opera dovrà essere terminata entro il 31.12.2012);
 - Realizzazione fontana acqua minerale (la realizzazione di tale opera dovrà essere terminata entro il 30 giugno 2011);
 - Rimboschimento area comunale (la realizzazione di tale opera dovrà essere terminata entro il 31.12.2012).
3. Il Proponente dovrà, prima dell'inizio delle opere di cui al presente articolo, depositare il progetto esecutivo completo degli elaborati precisati dal D.lgs 163/2006 s.m.i a firma di tecnici specializzati.
4. I lavori saranno progettati ed eseguiti a cura e spese del Proponente sotto la

sorveglianza di tecnico abilitato alla direzione dei lavori e sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico del Comune e dovranno essere realizzati e collaudati entro e non oltre la fine lavori inerenti al primo Permesso di Costruire che verrà rilasciato.

5. Il Comune potrà facoltativamente eseguire direttamente la costruzione delle opere di compensazione in sostituzione e a spese del Proponente qualora quest'ultimi non abbia dato tempestiva esecuzione alle opere ed il Comune abbia già provveduto a metterlo in mora con un preavviso di almeno novanta giorni; il Comune potrà in tal caso rivalersi nei confronti del Proponenti nelle forme previste dalla legge.
6. Contestualmente alla richiesta del primo Permesso di Costruire relativo ad un comparto interno al SUE il Proponente dovrà presentare in allegato allo stesso Permesso di Costruire un cronoprogramma degli interventi delle opere di compensazione del SUE, avente valore prescrittivo. Il valore delle opere individuate come previsto dal secondo comma del presente articolo e che verranno direttamente realizzate dal Proponente entro il 31.12.2012 sarà scomputato dalla cifra di cui al primo comma del presente articolo. La restante parte pari a €.280.000,00 (duecentottantamila/00) dovrà essere versata dal Proponente su richiesta del Comune entro il 30 giugno 2012 e verrà utilizzata per la realizzazione delle piste ciclabili di Via Faldella e del progetto "Dal Po al Monterosa".
7. Al termine dei lavori il Proponente dovrà presentare un computo estimativo a consuntivo degli stessi e qualora questo attesti documentatamente un importo complessivo inferiore a quello determinato secondo l'accordo in convenzione, il Proponente si obbliga a versare la differenza al Comune prima dell'accettazione dell'opera da parte del Comune stesso.
8. A garanzia dell'importo totale del contributo da versare in denaro di cui al comma 6 del presente articolo il Proponente ha presentato alla stipula della convenzione rep.n°10.293 del 07 aprile 2011 idonea fidejussione pari al 100% (cento per cento) del relativo importo.
9. A garanzia dell'importo totale previsto per la realizzazione delle opere di cui al comma 2 del presente articolo il Proponente ha presentato alla stipula della convenzione rep.n°10.293 del 07 aprile 2011 idonea fidejussione pari al 150% (centocinquanta per cento) del relativo importo.
- 10. *Gli oneri di compensazione previsti dal SUE originale sono stati versati, così come le opere di compensazione sono state completate, tranne il Rimboschimento delle aree comunali, in quanto oggetto di tavolo tecnico con gli Organi Sovraordinati. Dal sopracitato tavolo tecnico è emersa la necessità di presentare un progetto per la realizzazione delle opere a verde (Rimboschimento delle aree comunali). Il quadro economico risultante dalla progettazione richiesta ammonta a €.225.00,00. Allo stesso tempo l'Amministrazione Comunale in carica ha optato, a seguito di eventi, incombenze e opportunità di destinare parte della somma prevista per la realizzazione dell'opera a:***
 - collaudo amministrativo dei lavori inerenti alla realizzazione delle due rotonde sulle SP 31bis e 37. Costo della prestazione €.2.727,92 (collaudo già consegnato e prestazione professionale già saldata);***
 - sostituzione lampade illuminazione pubblica rotonda sulla SP37 a seguito di danno atmosferico. Costo della prestazione €.6.160,00 (opera già realizzata e saldata);***

- ***redazione progetto preliminare per la costruzione di difese arginali per la messa in sicurezza delle frazioni ad est del capoluogo. Costo della prestazione € .26.112,08 (a cura e spese del Proponente).
La somma rimanente, pari a € .190.000,00 deve essere destinata, per il rifacimento del Viale Po e versata nelle casse comunali secondo le richieste dell'Amministrazione Comunale.***

Art. 13 Prestazione delle garanzie finanziarie

1. Il Proponente, prima della firma della presente convenzione, presta fidejussioni bancarie o assicurative, presso la Tesoreria comunale a titolo di garanzia per il completo e puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione.
2. L'importo totale delle fidejussioni è stabilito nella misura minima di € .~~6.112.166,87~~. **190.000,00.**
3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, co. 2, codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune
4. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Proponente, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione.
5. Qualora vi sia un inadempimento seguito da inottemperanza alla conseguente diffida, contenente gli addebiti specificatamente motivati e la fissazione di un termine non inferiore a novanta giorni per consentirne la regolarizzazione, il Proponente, con rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, autorizza nel modo più ampio il Comune ad incamerare la cauzione suddetta. In tale evenienza il Proponente dovrà presentare una nuova garanzia finanziaria di pari importo eventualmente rivalutato.
6. Il Proponente potrà chiedere al Comune lo svincolo delle garanzie prestate all'esito del collaudo positivo delle opere.

Agli articoli da 14 (quattordici) a 17 (diciassette) della convenzione non vengono apportate modifiche.