REPERTORIO N. 50940 RACCOLTA N. 20476

---------- CONVENZIONE URBANISTICA ----------

---------- PER PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT ----------

-------- LOCALIZZATO IN CORSO ARGENTINA - VIA PODGORA --------

---------- REPUBBLICA ITALIANA ----------

L'anno ~~duemilaventiquattro~~ duemilaventisei, il giorno ~~ventisei~~ del mese di ~~giugno.~~ -- ----------

In Vigevano, Corso Vittorio Emanuele II n. 25 ----------

---------- ~~26 giugno 2024~~ ----------

Dinanzi me Dottor ---------- in Bergamo, iscritto nel Ruolo del

Distretto Notarile di ----------, ----------

---------- SONO PRESENTI: ----------

- ~~ROSSI Enrico nato a Voghera il 2 maggio 1970, architetto~~, in qualità di Dirigente del

Settore Servizi Tecnici e del Territorio ed in rappresentanza del ----------

COMUNE DI VIGEVANO con sede in Vigevano, Corso Vittorio Emanuele II n. 25, codice

fiscale 85001870188 e partita IVA 00437580186, ivi domiciliato nel Palazzo Comunale,

tale nominato con Decreto Sindacale n. 30/2023 del 10 novembre 2023, ed in forza del

D.Lgs 267/2000, nonchè in esecuzione dei provvedimenti comunali in appresso citati; ---

che di seguito sarà denominato anche come “Comune”; ----------

- ~~AIELLO Michele Marco~~ PODINI Maria Luisa nata a ----------, residente in ----------, ----------

n. -----, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale procuratore speciale della

Società ----------

"MD S.P.A." UNIPERSONALE, con sede in Gricignano di Aversa, zona industriale A.S.I.

capannone n. 18, capitale sociale euro 150.000.000,00 (centocinquantamilioni), codice

fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Caserta 03185210618, iscritta al

REA n. 224859 presso la C.C.I.A.A. di Caserta, giusta procura speciale autenticata nella

firma dal Notaio ---------- rep. n. ----------, reg.ta a ----------, che in copia conforme all'originale trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in ---------- rep. n. ----------, reg.to ---------- il ---------- al n. ----------, ----------

che di seguito sarà denominata "Parte lottizzante". ----------

I comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, ----------

---------- PREMESSO ----------

A) che la società "MD S.P.A." UNIPERSONALE è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Vigevano, e precisamente: ----------

1- appezzamento di terreno individuato come LOTTO "A" della superficie catastale complessiva di mq. 9.029 (novemilaventinove); confinante con particelle 2475, 500 e 3201, salvo altri; detto immobile è identificato al Catasto del Comune di Vigevano, ---------

* Catasto Fabbricati, al foglio 36 particelle ----------

- 4438, Corso Argentina n. 83, cat. F/1, mq. 426; ----------

- 4433, Corso Argentina n. 17, cat. F/1, mq. 240; ----------

- 4434, Via Podgora n. 54, cat. F/1, mq. 285; ----------

- 4435, Corso Argentina n. 83, cat. F/1, mq. 208; ----------

* Catasto Terreni, al foglio 36, particelle ----------

- 2216, a. 02.22, R.D. euro 1,20, R.A. euro 1,72; ----------

- 829, a. 02.72, R.D. euro 1,48, R.A. euro 2,11; ----------

- 91, a. 05.29, R.D. euro 4,92, R.A. euro 4,37; ----------

- 828, a. 03.79, R.D. euro 3,52, R.A. euro 3,13; ----------

- 3961, a. 42.87, R.D. euro 39,85, R.A. euro 35,42; ----------

- 497, a. 10.21, R.D. euro 9,49, R.A. euro 8,44; ----------

- 501, a. 11.60, R.D. euro 10,78, R.A. euro 9,59; ----------

2- complesso immobiliare alla Via Podgora, individuato come LOTTO "B", costituito da due fabbricati, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, il tutto per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq. 6.996 (seimilanovecentonovantasei), così composti: il primo fabbricato da abitazione di tre vani e cortile esclusivo al piano terra ed abitazione di tre vani, cucina e balcone al piano primo (subalterni 3 e 4), ed il secondo fabbricato da laboratorio ed abitazione di tre vani al piano terra ed abitazione di tre vani, cucina, bagno e balcone al piano primo (subalterni 5, 6 e 7); ----------

il tutto nell'insieme confinante, oltre alle parti comuni, con particelle 3201, 3343 e 913, salvo altri. ----------

detto immobile è identificato al Catasto del Comune di Vigevano, ----------

* al Catasto Fabbricati, al foglio 36, particella 4029 ----------

- sub. 3, Via Podgora n. 41, piano T, cat. A/4, cl. 1, vani 3 (superficie catastale totale mq. 73, escluse aree scoperte mq. 71), R.C. euro 85,22; ----------

- sub. 4, Via Podgora n. 41, piano 1, cat. A/4, cl. 1, vani 3,5 (superficie catastale totale mq. 79, escluse aree scoperte mq. 76), R.C. euro 99,42; ----------

- sub. 5, Via Podgora n. 41, piano T, cat. C/3, cl. 2, mq. 21 (superficie catastale totale mq. 27), R.C. euro 71,58; ----------

- sub. 6, Via Podgora n. 41, piano T, cat. A/4, cl. 1, vani 2,5 (superficie catastale totale mq. 60, escluse aree scoperte mq. 60), R.C. euro 71,01; ----------

- sub. 7, Via Podgora n. 41, piano 1, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5 (superficie catastale totale mq. 110, escluse aree scoperte mq. 106), R.C. euro 174,30; ----------

oltre ai beni comuni non censibili individuati con i subalterni 1 e 2, Via Podgora n. 41, piano T; ----------

* al Catasto Terreni, al foglio 36, particelle ----------

- 45, a. 26.91, R.D. euro 25,02, R.A. euro 22,24; ----------

- 43, a. 20.91, R.D. euro 19,44, R.A. euro 17,28; ----------

- 351, a. 16.04, R.D. euro 14,91, R.A. euro 13,25; ----------

in forza di atti di compravendita a mio rogito in data 13 novembre 2023 rep. n. 50444/20096, reg.to a Bergamo il 15 novembre 2023 al n. 49244 S. 1T e trascritto a Vigevano il 15 novembre 2023 ai nn. 10705/7789, e rep. n. 50445/20097, reg.to a Bergamo il 15 novembre 2023 al n. 49245 S. 1T e trascritto a Vigevano il 15 novembre 2023 ai nn. 10707/7791; ----------

B) che la società "MD S.P.A." UNIPERSONALE ha la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione; ----------

C) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie territoriale di intervento di mq 9.205,23 (lotto A) e ~~mq 6.814,68~~ 6.805,57 (lotto B) e nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 8 febbraio 2010 e modificato con le Varianti al PGT sopravvenute ed approvate secondo modalità e procedure previste dalle normative vigenti, hanno la destinazione urbanistica: ----------

- Documento di Piano - Ambito di trasformazione per medie strutture di vendita (lotto A);

- Piano dei Servizi: ----------

* Art. 12 - Verde e attrezzature sportive (lotto B); ----------

* Art. 21 - Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto - Viabilità su gomma esistente; --

- Piano delle Regole: ----------

* Art. 33 - Tessuto aperto a medio-bassa densità ----------

D) che tutto l'immobile è gravato da vincolo paesaggistico imposto ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 142; ----------

---------- VISTI ----------

la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) - Art. 28 (Lottizzazione di aree)

Legge 29 settembre 1964, n. 847 - Art. 16. (Contributo per il rilascio del permesso di costruire). Art.18 (Convenzione tipo) ----------

il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ----------

la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12. (Legge per il governo del territorio) ---------

la Deliberazione Consiglio regionale 12 novembre 2013 n. X/187 (Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale) ----------

il Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36 ("Codice dei contratti pubblici") Art. 13 c. 7

Consiglio di Stato – sez. IV – n.4015 del 28 luglio 05 (Convenzioni urbanistiche quali atti negoziali tra privati) ----------

la deliberazione G.C. 61 del 1 marzo 2019 con la quale si esprime, quale atto di indirizzo, parere favorevole all'istanza presentata con PG 56717/18 relativa a Piano di Lottizzazione in variante al PGT per la realizzazione di insediamento di una media struttura di vendita in Corso Argentina ----------

la deliberazione C.C. n. 71 del 20 novembre 2020, con la quale è stato approvato ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., e con le procedure richiamate al comma 5 dello stesso art. 14, il piano attuativo in variante al PGT, relativo all'area sita in Comune di Vigevano Corso Argentina – Via Podgora (lotto A) unitamente all'area sita in Via Spalato - Via Podgora (lotto B) individuate nella Tav.1 degli elaborati grafici di P.L.; -

l'autorizzazione paesaggistica relativa all'edificio commerciale (con esclusione quindi dell'area a parco posta a Sud) del 10 agosto 2023 P.G. REP_PROV_PV/PV-SUPRO 0050258 (dando atto che con nota 12 aprile 2023 P.G. REP_PROV_PV/PV-SUPRO 0021910 la Soprintendenza ha preso atto del recepimento delle prescrizioni alle quali risultava condizionato il parere favorevole) ----------

le deliberazioni G.C. n. 105 del 7 maggio 2024 e n. 159 del 20 giugno 2024, nonché le

determinazioni del Dirigente del Servizio Urbanistica e Gestione del Territorio, Gestione e Controllo convenzioni urbanistiche rispettivamente n. 996/2024 Registro Generale del 24 giugno 2024 e n. 1005/2024 Registro Generale del 25 giugno 2024, con le quali è stato approvato il PL in variante ai sensi dell'art. 14 comma 1 L.R. 12/2005; ----------

ciò premesso, convengono e stipulano quanto segue. ----------

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE ----------

La parte lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. ----------

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI ----------

1. Fanno parte integrante del presente atto, i seguenti elaborati depositati in atti ed approvati dalla Giunta Comunale: ----------

- la Tavola n. 1 e la Tavola n. 2 allegate al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" relative alle aree da cedere al Comune e in uso pubblico ed alle opere di cui al successivo articolo 6., paragrafo 6.1. ----------

Le parti in pieno accordo, stabiliscono che gli atti, i documenti, gli elaborati e le tavole di cui sopra, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione, fatta eccezione per le predette Tavole allegate. ----------

2. La Parte lottizzante si obbliga a trasferire ai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo le obbligazioni assunte con la presente convenzione, facendole trascrivere negli atti di trasferimento degli immobili ed obbligando gli stessi ad analogo trasferimento in caso di

successive alienazioni. ----------

ART 3. - OGGETTO DELLA CONVENZIONE ----------

La convenzione disciplina l'esecuzione dell'intervento di trasformazione urbanistica dell'area localizzate in Corso Argentina - Via Podgora per la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare con relativi parcheggi e dell'area esterna al perimetro del PL con accesso da Via Podgora da destinarsi a Parco urbano, come meglio evidenziate negli elaborati 08 e 14 del PL. ----------

La stessa disciplina altresì, nell'ambito della riqualificazione generale del sistema viario del

comparto, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere quali misure perequative ai sensi della D.C.R. n. 187 del 12.11.2013, come esplicitate nei documenti e negli articoli seguenti con relative garanzie. ----------

ART.4 - ATTUAZIONE ----------

L'attuazione dell'edificazione citata all'art. 3 avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e giusti gli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione. ---------

ART. 5 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ----------

La realizzazione dell'intervento urbanistico di cui alla presente convenzione avviene secondo le seguenti prescrizioni: ----------

1 La Parte lottizzante potrà realizzare una media struttura di vendita alimentare per un massimo di 1.932 mq di Superficie utile lorda (Sul), e di mq. 1.140 di superficie di vendita.

2 I provvedimenti abilitativi costituiscono atti disgiunti dalla presente convenzione, soggiacciono alle procedure e norme vigenti al momento del loro rilascio e specificano nel dettaglio le caratteristiche degli interventi. ----------

3 Per poter presentare la segnalazione di agibilità (SCA) dell'edificio devono essere realizzate, ultimate certificate con regolare esecuzione tutte le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6, paragrafo 6.1 comma 9. ----------

4. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. n° 12 del 11.03.2005, in sede di progettazione esecutiva potranno essere introdotte, senza necessità di variante al P.L., modifiche alle previsioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.L. stesso, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. --

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE QUALI MISURE PEREQUATIVE

<u>6.1 Opere di urbanizzazione art. 13 c.7 D.Lgs 36/2023</u> ----------

1. La realizzazione delle opere di cui al presente paragrafo deve essere effettuata nel

rispetto della normativa vigente al momento della sottoscrizione del presente atto. A tal fine la parte lottizzante è tenuta ad individuare un referente per la realizzazione delle opere e darne tempestiva comunicazione al Comune. ----------

2. La parte lottizzante si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di P.L. che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui ai successivi commi 4, 5 e 6: ----------

a) parco urbano, relativi parcheggi e casa dell'acqua per un importo pari ad euro ~~502.998,52~~ 619.524,34 (seicentodiciannovemilacinquecentoventiquattro e trentaquattro centesimi~~)~~ ------

L'accessibilità all'area verrà garantita dal sistema viabilistico così realizzato con una percorribilità funzionale come da elaborato grafico 14 - Tav.7. ----------

3. Viene considerata prioritaria la realizzazione del parco urbano di cui al punto 2), al fine di acquisire al patrimonio pubblico l'area nella sua piena fruibilità così come previsto anche nella delibera G.C. n.61/19 di indirizzo citata in premessa, ed in conformità al PGT vigente. La parte lottizzante si impegna altresì: ----------

a) a presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione entro i termini di cui al comma 5 per l'ottenimento del parere che sarà rilasciato dal Settore Servizi Tecnici e del Territorio; ----------

b) a presentare un cronoprogramma per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto dei termini di cui all'art. 13 paragrafo 13.2; ----------

c) assumere a proprio carico, oltre la realizzazione dei lavori anche la nomina del Direttore dei Lavori e del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione; ----------

d) a rendersi disponibile per l'effettuazione dei controlli in corso d'opera da parte del Settore Servizi Tecnici e del Territorio; ----------

e) a concordare con il Settore Servizi Tecnici e del Territorio ogni eventuale modifica non sostanziale e priva di ricadute di carattere economico rispetto al progetto esecutivo validato.

4. Il progetto delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il P.L., con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva, eventuali prescrizioni degli Enti gestori dei servizi e del Settore Servizi Tecnici e del Territorio, ovvero concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. ----------

Il lottizzante si impegna in tal senso ad adempiere alle prescrizioni redatte dai Servizi competenti del Comune di Vigevano in sede esecutiva. ----------

5. I progetti esecutivi delle singole opere corredati dal cronoprogramma dei lavori e dai computi metrici estimativi dettagliati redatti sulla base dei prezzi unitari risultanti dal listino prezzi della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia, dovranno essere presentati entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione per l'ottenimento del parere favorevole del Settore Servizi Tecnici e del Territorio. ----------

6. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei LL.PP. il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e con i criteri di cui alla legge 1° agosto 2002 n° 166 ("Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti" - Collegato alla finanziaria 2002), articolo 40 ("installazione di cavidotti per reti di telecomunicazioni") Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque devono essere approvate dal competente ente gestore della rete e allegate al progetto esecutivo. ----------

7. La parte lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti alle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo: ----------

a) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa; ------

b) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi; ----------

8. le opere di cui al presente paragrafo 6.1 ammontano a complessivi euro ~~502.998,52~~ 619.524,34 (seicentodiciannovemilacinquecentoventiquattro e trentaquattro centesimi) come da computo metrico di cui all'elaborato n° 26 del P.L. Tale importo, ribassato del 15% come motivato all'art.10), è pari ad euro ~~427.548,74~~ 526.595,69 (cinquecentoventiseicinquecentonovantacinque e sessantanove centisimi) . ----------

9. La parte lottizzante dovrà altresì realizzare aree per parcheggi da asservire ad uso pubblico per un totale di mq. 3.857 (in colore rosso nella Tavola n. 2 allegata al presente atto sotto la lettera "B") di cui mq 800 accessibili direttamente dal Corso Argentina e Via Podgora ed esterni alla recinzione dei parcheggi pertinenziali indicati nell'elaborato 08 - Tav.3 (indicati con lettera A nella Tavola n. 2 suallegata sotto la lettera "B"). ---------

6.2 Opere quali misure perequative. ----------

1. La parte lottizzante, quali misure perequative da realizzarsi ai sensi della D.C.R. n. 187 del 12 novembre 2013, esternamente all'area oggetto di P.L., ma funzionalmente ed urbanisticamente ad essa connesse, si impegna a realizzare la riqualificazione di Viale Libertà tramite rifacimento della viabilità pedonale con il rifacimento dei marciapiedi, previsione di nuovi attraversamenti pedonali e messa a dimora di 10 alberi di cui agli elaborati n. 24 e 25 del P.L. ----------

2. L'ammontare dell'intervento è stimato in euro ~~185.919,95~~ 200.308,00 (duecentomilatrecentootto/00) come da computo metrico di cui all'elaborato n° 27 del P.L. ----------

La parte lottizzante si impegna: ----------

a) a presentare il progetto esecutivo degli interventi, ai quali si demanda la determinazione definitiva degli importi nell'ambito del valore complessivo di cui al presente comma entro

30 giorni dalla stipula della convenzione; ----------

b) a presentare un cronoprogramma entro 15 giorni dall'avvenuta approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione Comunale che, seppur non vincolante al fine dell'agibilità degli edifici, deve prevedere l'avvio dei lavori entro 60 giorni dal rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere da parte degli Enti competenti, fatte salve diverse indicazione da parte del Settore Servizi Tecnici e del Territorio. ----------

c) a rendersi disponibile per l'effettuazione dei controlli in corso d'opera da parte del Settore Servizi Tecnici e del Territorio; ----------

d) a concordare con il Settore Servizi Tecnici e del Territorio ogni eventuale modifica non sostanziale e priva di ricadute di carattere economico rispetto al progetto esecutivo validato.

3. Si dà atto che la realizzazione delle opere di cui al presente paragrafo 6.2 deve intendersi comunque svincolata dall'intervento edilizio relativo alla media struttura di vendita oggetto della presente convenzione. ----------

4. La parte lottizzante si impegna ad assumere a proprio carico, oltre la realizzazione dei lavori anche la nomina del Direttore dei Lavori e del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione. ----------

Qualora l'esecuzione delle opere non dovesse procedere in modo da assicurare il compimento dei lavori nel tempo indicato all'art. 13 paragrafo 13.3 per cause non ascrivibili alla parte lottizzante ma dipendenti da cause di forza maggiore quali non direttamente ascrivibili al fatto e colpa della parte lottizzante, il Direttore dei Lavori provvederà a darne comunicazione ufficiale al Comune, indicando le cause del ritardo e/o dell'impedimento alla prosecuzione. ----------

In ipotesi di ritardo, di sospensione ovvero di impedimento alla ultimazione dei lavori di cui al presente paragrafo, per cause non imputabili a fatto e colpa della parte lottizzante, non potrà essere in alcun modo pregiudicata l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo delle

opere inerenti la struttura di vendita di cui all'art. 5 e le relative opere di urbanizzazione di cui al precedente paragrafo 6.1 del presente art. 6. ----------

ART. 7 – CESSIONI GRATUITE DI AREE AL COMUNE ----------

1. Il Soggetto attuatore si obbliga a trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 6. ----------

2. Nell'esecuzione di quanto previsto dal presente articolo, relativamente alla fase di cessione, le parti condividono di procedere come segue: ----------

a) le aree per le urbanizzazioni di cui al precedente art. 6 paragrafo 6.1 saranno cedute nei termini previsti dal successivo Art. 8 dal lottizzante, per una superficie totale reale di mq ~~6.814,68~~ 6.805,57 (di cui ~~1.170,68~~ 1.140,10 mq destinate a parcheggio e ~~5.644,00~~ 5.665,47 mq destinati a parco) individuate dal perimetro di colore verde nella Tavola n. 1 allegata al presente atto sotto la lettera "A", in forma gratuita al Comune; ----------

b) la Parte lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo tecnico amministrativo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili. In caso di discordanza tra le superfici rilevate e le superfici catastali risultanti dai frazionamenti delle aree da cedere e/o asservire all'uso pubblico, ai fini delle conformità alle obbligazioni convenzionali farà fede la superficie rilevata; ----------

c) il COMUNE DI VIGEVANO, a seguito della cessione da parte della parte lottizzante degli immobili attualmente identificati al foglio 36 particella 4029 subalterni da 1 a 7, si impegna a garantire alla proprietà posta ad ovest del parcheggio da realizzarsi a servizio dell'area Parco oggetto di cessione al Comune, l'accesso agli immobili insistenti sulla particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Vigevano al foglio 36 particella

352, quale diritto di passaggio su area pubblica, come si evince negli allegati 15 e 18 dell'elenco (tav. 8 e tav. 8C). ----------

ART. 8 – TERMINI PER IL TRASFERIMENTO DELLE AREE E MANUTENZIONE --

1. Le aree di cui al precedente art. 7 dovranno essere trasferite mediante stipula di atto pubblico da effettuarsi entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione del collaudo con esito positivo delle opere da realizzare. ----------

2. Per il tempo in cui le aree di cui ai commi precedenti saranno detenute dalla Parte lottizzante, graveranno sulla stessa i relativi oneri e responsabilità in ordine alla custodia e manutenzione delle stesse. ----------

ART. 9 COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE ----------

1. I lavori saranno eseguiti dal soggetto attuatore nell'ambito delle disposizioni vigenti di cui al D.Lgs. n. 36/2023 ed il collaudo sarà riservato al Settore Servizi Tecnici e del Territorio, o a tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale, il cui onere risulterà a carico della parte lottizzante con versamento del relativo importo entro 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune. ----------

2. Risulta altresì possibile, previa condivisione tra le parti, l'applicazione della disciplina di accertamento ai fini della presa in consegna anticipata prevista all'art. 230 del D.P.R. n.207/2010 e s.m.ii. da parte del Collaudatore, con conseguente possibile riduzione proporzionale della cauzione a garanzia, nell'ambito delle modalità e procedure indicate nella vigente normativa. ----------

3. Ultimate le opere di cui all'art. 6, ad esclusione delle opere di cui all'art. 6.1 comma 9, la parte lottizzante dovrà presentare al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione e richiesta di collaudo tecnico amministrativo. ----------

L'efficacia della decorrenza del termine per l'esecuzione del collaudo tecnico amministrativo è comunque subordinata alla presentazione degli elaborati progettuali As

Built, unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materali impiegati nell'esecuzione. ----------

Le opere verranno prese in carico dall'Amministrazione comunale entro 15 giorni dal collaudo da effettuarsi attraverso redazione di apposito verbale previo sopralluogo congiunto tra le parti. ----------

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere restano a carico della parte lottizzante sino alla presa in carico di cui sopra. ----------

4. Per gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 12. ----------

5. Le attività di collaudo dovranno concludersi entro 30 giorni dalla formale comunicazione di fine lavori della parte lottizzante. È previsto un sopralluogo entro 15 giorni dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere, al fine di rilevare e segnalare eventuali prescrizioni rispetto alle quali il lottizzante dovrà uniformarsi entro il termine previsto per il collaudo definitivo. ----------

Per motivate ragioni può essere disposto anche il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un lotto autonomamente funzionale, a richiesta motivata della parte lottizzante ovvero a richiesta del Comune. ----------

6. Ultimate le opere di cui all'art. 6 paragrafo 6.1 comma 9 (parcheggi da asservire ad uso pubblico) deve essere verificata dagli uffici comunali la conformità agli elaborati approvati al fine dell'asservimento ad uso pubblico. ----------

ART. 10 – SCOMPUTI ----------

1. L'Amministrazione Comunale acconsente allo scomputo della somma complessivamente dovuta per gli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 45 della L.R. n.12/05 in conformità alle normative vigenti relativamente alle opere di cui all'art. 6 paragrafo 6.1. ---------

Lo scomputo viene effettuato relativamente ai costi delle opere come da computo metrico approvato allegato n. 26 del P.L., con applicazione di sconto pari al 15 % a garanzia di congrua e adeguata compensazione dell'interesse pubblico alla luce delle condizioni vantaggiose conseguenti alla realizzazione diretta delle seguenti opere da parte del lottizzante: ----------

- parco urbano, relativi parcheggi, casa dell'acqua e viabilità di accesso. ----------

Il costo di tali opere di urbanizzazione ammonta ad euro ~~502.998,52~~ 619.524,34 (seicentodicianovecinquecentoventiquattro e trentaquattro centesimi) come da computo metrico di cui all'elaborato n. 26 del P.L. Tale importo, ribassato del 15%, è pari ad Euro ~~427.548,74~~ 526.595,69 (cinquecentoventiseicinquecentonovantacinque e sessantanove centesimi).

2. Qualora l'ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione di cui al successivo art. 11, risultasse superiore al valore indicato nel comma precedente, la differenza sarà conguagliata dalla parte lottizzante. ----------

Qualora l'ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione, risultasse inferiore al valore indicato nel comma precedente, nulla è dovuto da parte del Comune alla Parte lottizzante. Risulta escluso dallo scomputo il costo delle opere quali misure perequative di cui al precedente Art. 6 paragrafo 6.2. ----------

ART. 11 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ----------

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione è determinato in base alle previsioni della deliberazione della Giunta Comunale assunta ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed è calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione. ----------

ART. 12 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI –

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione la Parte lottizzante presenta, le seguenti fidejussioni assicurative a prima richiesta e senza beneficio della preventiva escussione rilasciate dalla Compagnia "Sace Bt Spa": -------

a) fidejussione n. 1674.00.27.2799886479 del 25 giugno 2024 per un importo di euro 502.998,52 (cinquecentoduemilanovecentonovantotto e cinquantadue centesimi) pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione di cui all'art 6 paragrafo 6.1, (come risulta dal computo metrico di cui agli artt. 6 paragrafo 6.1); ----------

A garanzia della corretta e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare, prima della stipula della presente convenzione, fideiussione integrativa per l'importo di € 116.525,82, corrispondente alla sola differenza tra l'importo delle opere previsto dal Piano di Lottizzazione in variante, pari a € 619.524,34, e quello previsto dal Piano di Lottizzazione vigente, pari a € 502.998,52, per il quale la fideiussione è già stata prestata e resta efficace.

b) fidejussione n. 1674.00.27.2799886489 del 25 giugno 2024 per un importo di euro 185.919,95 (centottantacinquemilanovecentodiciannove e novantacinque centesimi) pari al 100% del valore dell'opera perequativa di cui all'art 6 paragrafo 6.2 da realizzarsi ai sensi della d.c.r. n. 187 del 2 novembre 2013. ----------

2. In caso di violazione degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune potrà escutere le fidejussioni, previa diffida all'esatto adempimento da trasmettere a mezzo posta \
elettronica certificata, con la prescrizione di un termine di almeno 90 giorni per gli adempimenti. ----------

Decorso inutilmente tale termine, il Comune potrà effettuare la rivalsa direttamente nei confronti del soggetto che ha prestato la fideiussione. ----------

3. Nel caso l'ammontare del costo delle opere, desunto dai progetti esecutivi, superasse quello inizialmente garantito, la Parte lottizzante dovrà integrare l'importo della fidejussione a copertura e corrispondenza del superiore costo entro 15 giorni dalla richiesta

da parte del Comune. ----------

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla parte lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. ---

5. Le fidejussioni di cui al punto 1 del presente articolo potranno essere estinte solo previo conseguimento del collaudo positivo, di cui all'art. 9 della presente convenzione, con riferimento alle rispettive opere dalle stesse garantite e sono a scadenza annuale prorogata automaticamente di anno in anno. ----------

6. La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della Parte lottizzante, quando una parte delle opere riconosciuta funzionalmente autonoma dal R.U.P. per la verifica e validazione dei progetti, sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo certificato di accettazione finale delle opere, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. ----------

7. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice civile. In ogni caso la Parte lottizzante resta obbligata in solido con il fideiussore. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. ----

ART. 13 – TEMPI DI ATTUAZIONE E DECADENZA ----------

1. Il presente Piano attuativo ha validità massima di 10 (dieci) anni con decorrenza dalla data della sottoscrizione della presente convenzione. ----------

È necessaria una preventiva autorizzazione del Comune di Vigevano al fine di richiedere la proroga dei termini per l'esecuzione delle opere, salvo che ciò sia conseguente a formale richiesta del Comune di Vigevano o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportano impossibilità nell'esecuzione non imputabile alla parte lottizzante. -------

2. I lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno eseguiti sotto il controllo del Settore Servizi Tecnici e del Territorio, che potrà emettere direttive per assicurarne la conformità con le previsioni progettuali. Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 6 paragrafo 6.1 dovranno essere eseguite contestualmente agli edifici. ----------

3. A collaudo effettuato secondo le modalità di cui al precedente art. 9, il Comune di Vigevano dovrà prendere in consegna le opere di sua spettanza. ----------

4. Sono a carico della parte lottizzante i seguenti oneri e obblighi: ----------

l'esecuzione, presso gli Istituti autorizzati indicati dal Comune, di tutte le prove che verranno ordinate dal Settore Servizi Tecnici e del Territorio, sui materiali e manufatti impiegati o da impiegarsi nelle opere di urbanizzazione, compresa la confezione dei campioni e l'esecuzione di prove di carico che siano ordinate dallo stesso Settore Servizi Tecnici e del Territorio su tutte le opere in calcestruzzo semplice o armato e qualsiasi altra struttura portante, nonché prove di tenuta per le tubazioni; in particolare è fatto obbligo di effettuare almeno un prelievo di calcestruzzo per ogni giorno di getto, datato e conservato.

13.1 Termini relativi all'intervento edilizio. ----------

Gli interventi di cui all'art. 5 devono essere realizzati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione. ----------

L'edificio non potrà essere dichiarato agibile mediante segnalazione certificata di agibilità (SCA) se non successivamente al certificato di Regolare esecuzione di cui all'art. 5 comma 3 e che sarà oggetto di successiva verifica della corrispondenza al progetto e del successivo atto di asservimento dei parcheggi asserviti ad uso pubblico di pertinenza dell'edificio di cui all'art. 6 paragrafo 6.1 comma 9, come individuati nell'elaborato n° 08 - Tav.3 del P.L.

La segnalazione certificata di agibilità (SCA) dell'edificio potrà essere inoltre presentata esclusivamente successivamente all'avvio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6 paragrafo 6.1. (commi da 2 a 8) ed all'avvenuta e completa demolizione di tutti i fabbricati e gli accessori, comprensiva del conferimento in discarica di tutti i materiali di risulta, indicati nella Tavola 8B – edifici e casotte da demolire. -----

13.2 Termini relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ----------

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 6 paragrafo 6.1. (commi da 2 a 8) devono essere

ultimate e consegnate entro 24 mesi dal rilascio del relativo titolo abilitativo da parte degli Enti competenti. ----------

13.3 Termini relativi alla realizzazione delle opere quali misure perequative ---------

Le opere di cui all'art. 6 paragrafo 6.2 devono essere ultimate e consegnate entro 12 mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. ----------

ART. 15 - SPESE ----------

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Parte lottizzante. ----------

Sono a carico altresì della parte lottizzante le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione e dei relativi allegati, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione ed opere quali misure perequative. ----------

Sono infine a carico della parte lottizzante le spese relative all'atto di trasferimento delle aree oggetto di cessione, nonché quelle relative all'attività di collaudo di cui all'art.9. ---

ART. 16 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI ----------

La Parte lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione. ----------

La Parte lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità. ----------

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono realizzate in esecuzione del Piano di Lottizzazione; trova altresì applicazione, per quanto

occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto. ----------

Il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa, ed è esente da imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32 DPR 601/73, nonché ai sensi dell'art. 3 D.Lgs 346/90 e degli artt. 1 e 10 del D.Lgs 347/90. ----------

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati. ----------

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti i quali su mia domanda lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà. ----------

Consta l'atto di sei fogli in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte completato a mano da me Notaio su ventidue pagine intere e parte della presente ventitreesima e viene sottoscritto dai comparenti e da me Notaio essendo le ore nove e minuti quaranta. ----------

~~F.to: ROSSI Enrico~~ ----------

"----------

"---------- ----------