

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI VERBANIA

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

CONVENZIONE URBANISTICA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA DI

INDIRIZZO N.43 DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE

-COMPENDIO IMMOBILIARE EX COLONIA MOTTA – SUNA-

AI SENSI DELL'ART.43 DELLA L.R. PIEMONTE 5.12.1977 N.56

L'anno **duemilaventidue** nel mese di il giorno, nella Sede Comunale, avanti a me dr.ssa Antonella Mollia, Segretario Generale del Comune di Verbania, nella mia qualità di Pubblico Ufficiale abilitato a ricevere gli atti nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art.97, comma 4, lett.c), del D.Lgs. 18.8.2000 n.267, senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti contraenti d'accordo e con il mio consenso rinunciato, sono personalmente comparsi i signori:

BRIGNARDELLO Vittorio, nato a Premosello Chiovenda il 16 marzo 1963 in qualità di Dirigente del Dipartimento dei Servizi Territoriali del Comune di Verbania, che qui interviene in nome e per conto dello Comune ai sensi dell'art.4, comma 2, del D.lgs. 30.3.2001 n.165 e dell'art.107, commi 2 e 3, lett.c), del D.Lgs. 18.8.2000 n.267, nel seguito del presente atto denominato anche «Comune», **da una parte**

GRANDI Daniela, nata a Bologna l'11 giugno 1967 e residente in Brescia alla via _____, codice fiscale GRN DNL 67H51 A944I, la quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante e Presidente del Consiglio di Amministrazione della società INTERLAGHI S.R.L. A SOCIO UNICO con sede legale in Calcinato (BS) via Cavicchione di Sotto 1, codice fiscale, partita iva e numero iscr. Reg.Impr. di Brescia 04803351008 – REA di Brescia n.442083, nel seguito del presente atto denominata anche «Proponente» **dall'altra parte.**

Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario sono certo, mediante il

presente atto dichiarano di confermare, così come confermano, integralmente e in ogni dettaglio, la convenzione di cui allo schema facente parte della delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ allegata sotto la voce delibera al presente atto, onde costituirne parte integrante e sostanziale, nel testo qui riprodotto e trascritto:

PREMESSO CHE:

- 1) INTERLAGHI S.R.L., con sede in Calcinato (BS), via Cavicchione di Sotto, iscritta al Registro delle Imprese di Brescia P.IVA 0483351000, qui rappresentata dalla legale rappresentante Daniela Grandi, è proprietaria di terreni con sovrastanti fabbricati in Comune di Verbania, individuati catastalmente al Fg.34 con i mapp. nn.130, 131, 134, 135, 136, 137; al Fg.35 con i mapp. nn.325, 326, 327, 328, 329; al Fg.46 con i mapp. nn.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 29, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 64, 71, 72, 73, 75, 83, 90, 91, 92, 99.
- 2) Il predetto compendio immobiliare è interessato dal Piano Attuativo vigente del _____ approvato il _____ con convenzione urbanistica n. _____ stipulata il 31.10.2007 tra INTERLAGHI S.R.L. ed il COMUNE DI VERBANIA a rogito del Segretario Generale del Comune di Verbania.
- 3) la Soprintendenza per i beni architettonici di Novara, con raccomandata del 9.9.2011, ricevuta il 14.9.2011, ha notificato, d'ordine dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, il decreto prot. n.299 dell'8.9.2011, con il quale, ai sensi degli artt.10 e 13 del D.Lgs. n.42/2004, ha dichiarato di interesse culturale particolarmente importante il "bene denominato <<Ex Colonia Motta>> sito in Provincia di Verbania, Comune di Verbania, e distinto al NCEU al Fg.31, particelle 9, 10, 11 parte, 12 parte, 13 parte, 14 parte, 16 parte, 30 parte, 31 parte (tutte graffate alla prima), il tutto corrispondente al CT al Fg.46, mappali 3, 4 parte, 5 parte, 6 parte, 7 parte, 10 parte, 11, 15 parte".
- 4) In applicazione del disposto di cui all'art.30, comma 3bis, della Legge

9.8.2013 n.98, in conversione del Decreto Legge 21.6.2013 n.69, la durata decennale della convenzione del 31.10.2007 si è prorogata di anni tre, con nuova scadenza al 31.10.2020.

- 5) L'apposizione del vincolo ai sensi del D.Lgs.n.42/2004, con conseguente divieto di demolizione degli immobili presenti nel comparto, ha reso giuridicamente irrealizzabili molti degli interventi edilizi originariamente previsti ed ha condizionato pesantemente i restanti, con conseguente, evidente, alterazione dell'intero progetto di riqualificazione dell'area e dell'equilibrio, anche economico, dell'accordo.
- 6) Stante l'impossibilità -in ragione del mutato quadro giuridico e di fatto, dei soggetti coinvolti nonché della parziale irrealizzabilità nell'attuale formulazione- di dare esecuzione alla convenzione nel termine originario di efficacia (31.10.2020), INTERLAGHI S.R.L. ha formulato, con nota prot.n.42169 del 15.10.2020, richiesta di concessione di proroga del predetto termine.
- 7) Con Deliberazione di Giunta n.280 del 29.10.2020, il COMUNE DI VERBANIA -dato atto che "per ragioni sopraggiunte e imprevedibili non dipendenti dalla volontà della Società non è stato possibile depositare nei tempi previsti le istanze edilizie per la realizzazione dell'intervento previsto" e che, pur mantenendo "il proprio interesse nell'attuazione della proposta urbanistica", ritiene "tuttavia necessario svolgere i necessari approfondimenti con la competente Soprintendenza al fine di verificare l'attualità delle previsioni del S.U.E. in rapporto a quanto stabilito dal Decreto di vincolo"- ha accolto la richiesta della proprietà, prorogando il nuovo termine di efficacia della Convenzione al 30.4.2021.
- 8) A seguito dell'ottenimento della proroga al 30.4.2021, si sono ulteriormente intensificati il confronto e la collaborazione tra la proprietà, l'Amministrazione Comunale di Verbania e la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella Novara Verbano Cusio Ossola e Vercelli,

approdati, da ultimo, ad una prima ipotesi di variante del Piano Attuativo vigente.

- 9) Detto elaborato è stato illustrato dapprima all'Amministrazione Comunale di Verbania, nel corso della videoconferenza tenutasi il 3.2.2021, e, successivamente, anche alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella Novara Verbano Cusio Ossola e Vercelli, nel corso della videoconferenza tenutasi l'8.3.2021, all'esito della quale, secondo quanto richiesto dalla stessa Soprintendenza, INTERLAGHI S.R.L. ha ulteriormente approfondito ed elaborato la proposta avanzata, tanto sotto il profilo dell'analisi degli elementi paesaggistici del sito quanto sotto quello dell'impatto volumetrico dell'intervento.
- 10) INTERLAGHI S.R.L. ha formulato, con nota prot.n.19716 del 19.4.2021, richiesta di concessione di proroga del termine del 30.4.2021 di scadenza della convenzione.
- 11) Con Deliberazione di Giunta n.112 del 28.4.2021, il COMUNE DI VERBANIA -dato atto che "la società Interlaghi s.r.l. nei mesi successivi ha provveduto a redigere un programma di lavori per la messa in sicurezza del compendio immobiliare formulando al MIBACT-Soprintendenza ed all'Amministrazione una prima ipotesi di revisione della proposta, sostanzialmente in linea con la precedente, al fine di verificare se detta proposta fosse coerente con i disposti del Decreto n.299/2011 di tutela dei beni" e ritenuto di "accogliere le motivazioni espresse e di ritenere prioritaria la verifica di congruità tra la proposta di S.U.E. originario rispetto alle innovazioni introdotte ai fini del rispetto del Decreto di tutela sopra citato- ha accolto la richiesta della proprietà, prorogando il nuovo termine di efficacia della Convenzione al 30.10.2021".
- 12) L'area sopra indicata è classificata nel vigente PRG come disciplinata dalla apposita scheda di cui all'art.25 delle NTA del PRG.
- 13) In data _____ INTERLAGHI S.R.L. ha avanzato al COMUNE DI

VERBANIA istanza per l'approvazione della variante al P.A. in variante al vigente PGT con i relativi allegati, istanza acclarata al protocollo comunale con il n. _____.

- 14) Con delibera di consiglio comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, il COMUNE DI VERBANIA ha adottato il P.A. in variante al vigente PGT siccome proposto da INTERLAGHI S.R.L.
- 15) In data _____ il piano adottato, unitamente ai relativi elaborati, è stato depositato presso la segreteria comunale ai sensi e per gli effetti di cui all'art., comma, della legge regionale n. _____ s.m.i. e del menzionato deposito è stata data la prescritta pubblicità mediante pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. ___ del _____ e nel quotidiano _____ del _____;
- 16) In data _____ il COMUNE DI VERBANIA ha proceduto all'inoltro dei documenti del P.A. adottato alla Provincia del Verbano-Cusio-Ossola ai fini dell'espressione del parere di compatibilità al PTCP di cui all'art. _____, comma _____, della menzionata Legge Regionale.
- 17) In data _____ la Provincia ha rilasciato il parere di compatibilità al PTCP.
- 18) Con delibera di consiglio comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, il COMUNE DI VERBANIA ha proceduto all'approvazione del "Piano Attuativo Ex Colonia Motta" in variante al vigente PGT, con controdeduzioni alle osservazioni presentate.
- 19) Pertanto, nel Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. _____ del _____ è stato pubblicato l'apposito avviso di cui all'art., comma, della legge regionale n. _____ s.m.i., con conseguente piena efficacia del P.A. in variante approvato.

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante e sostanziale della presente convenzione, tra COMUNE DI VERBANIA, di seguito denominato COMUNE, e INTERLAGHI

S.R.L., in seguito denominata PROPONENTE, in qualità di proprietaria delle aree interessate dal Piano Esecutivo,

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

le premesse come sopra condivise costituiscono parte integrante della presente convenzione e devono intendersi quivi integralmente richiamate:

ART.1 - OBBLIGO GENERALE

- 1) La PROPONENTE si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile 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) Per le obbligazioni assunte con la presente convenzione, la PROPONENTE è obbligata per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla PROPONENTE con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di questo ultimo.
- 2) In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla PROPONENTE verranno meno dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo avrà prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione o integrazione.

ART.3

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO CONVENZIONATO

- 1) L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sul terreno sito in Comune di Verbania, descritto nelle tavole degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, avverrà in

conformità alla disciplina urbanistica vigente a livello comunale, regionale e nazionale nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso :

- A.1 Relazione Illustrativa – (con schede edifici esistenti e documentazione fotografica)
- A.2 Relazione geologica
- A.3 Relazione forestale
- A.4 Relazione di compatibilità acustica
- A.5 Studio del traffico – pre-dimensionamento rotatoria**
- B. Norme Tecniche di Attuazione
- C. Schema di Convenzione
- 01 Estratto mappa e perimetro della proprietà – scala 1:1000
- 02 Tavola dei vincoli – scala 1:1000
- 03a Rilievo per curve altimetriche – scala 1:1000/1:5000
- 03b Rilievo vegetazionale: uso del suolo e della vegetazione - scala 1:1000
- 03c Carta geologica: carta geologica e geomorfologica di inquadramento – scala 1:1000
- 03d Schede di rilievo edifici esistenti – scale varie
- 04 Previsioni di PRG vigente – scala 1:2000
- 05a Planimetria di progetto – scala 1:1000
- 05b Progetto del verde: sovrapposizione interventi edilizi e forestali - scala 1:1000
- 06a Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – scala 1:1000
- 06b Opere di urbanizzazione: sezioni tipo e particolari – scala 1:20
- 06c Opere di urbanizzazione: viabilità di accesso – scala 1:500
- 07 Planivolumetrico generale di progetto – scala 1:1000
- 08 Profili generali dell'intervento – scala 1:1000
- 09 Schede edificio tipo di progetto – scala 1:200

ART.4

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- 1) Il piano ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica dei terreni e dei

fabbricati siti in Comune di Verbania descritti nell'elaborato n.01 e contraddistinti al Catasto Terreni al Fg.34 con i mapp. nn.130, 131, 134, 135, 136, 137; al Fg.35 con i mapp. nn.325, 326, 327, 328, 329; al Fg.46 con i mapp. nn.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 29, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 64, 71, 72, 73, 75, 83, 90, 91, 92, 99.

2) Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni e dei fabbricati esistenti e di nuova costruzione secondo le seguenti destinazioni, come individuate nell'elaborato n. 05a:

A.1) aree sulle quali insistono fabbricati esistenti soggetti a vincolo derivante dal Decreto prot.n.299 dell'8.9.2011 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ai sensi degli artt.10 e 13 del D.Lgs. n.42/2004 (comparti 2-3-4-6-7)
Circa Mq 21.000 di mq. 97.467 (superficie fondiaria complessiva);

A.2) Interventi previsti:

restauro delle volumetrie esistenti:

recupero degli spazi di sedime e dei percorsi pedonali

B.1) aree destinate a nuova edificazione (comparti 1-2-3-4-5-8)

Circa Mq 22.000 di mq. 97.467 (superficie fondiaria complessiva);

B.2) Interventi previsti:

nuova edificazione in posizione 1 con la realizzazione delle ville

nuova edificazione in posizione 2 a completamento dell'esistente

nuova edificazione in posizione 3 a completamento dell'esistente

nuova edificazione in posizione 4 a completamento dell'esistente

ristrutturazione dell'edificio n°5 con riduzione della volumetria e

nuova edificazione adiacente

nuova edificazione in posizione 8

C.1) aree per viabilità, parcheggi e relative pertinenze

Mq 16.730,00;

C.2) Interventi previsti:

manutenzione generale della viabilità;

realizzazione di parcheggi a raso;

realizzazione di parcheggi interrati;

D.1) aree a standard

Mq. 13.377,00

D.2) Interventi previsti:

riqualificazione del parco

ripristino della vecchia strada di accesso

realizzazione dei percorsi pedonali

- 3)** Le destinazioni d'uso non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione salvo dietro espresso consenso del COMUNE e ove le modificazioni consentano la migliore attuazione delle previsioni.
- 4)** Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico della lottizzante pari al doppio del valore delle aree in cui è stato modificato l'uso.
- 5)** Il volume massimo ammissibile di progetto dell'edificato non potrà, in ogni caso, superare complessivi mc 90.000,00, fermo restando che è rimessa alla libera volontà della PROPONENTE la scelta in ordine a quali interventi effettivamente realizzare tra quelli autorizzati ed in quali tempistiche nell'arco del periodo di efficacia della presente convenzione.
- 6)** La localizzazione degli edifici, la loro sagoma e le dimensioni principali delle nuove edificazioni sono disciplinati dalle Norme di Attuazione e da quanto previsto all'Allegato n.05a.
- 7)** In sede di elaborazione dei progetti definitivi, al fine di ottimizzare la proposta progettuale sotto il profilo del suo impatto ambientale e del rispetto dei vincoli esistenti, potranno essere proposti trasferimenti di volumi, tra i singoli lotti delle aree A), B) e C), nei limiti del 20% per cento.

ART.5

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

- 1) Tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla data della relativa sottoscrizione, ove non diversamente ed espressamente stabilito.
- 2) Le opere di urbanizzazione primaria di cui agli artt.6-7 della presente convenzione, la cui esecuzione sia commessa alla PROPONENTE, devono essere ultimate entro dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, in conformità alle NTA del vigente PRG, ferma l'effettiva realizzazione degli interventi previsti cui le stesse sono specificatamente funzionali.
- 3) In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui agli artt. 6-7 della presente convenzione dovranno essere iniziate prima o contemporaneamente al rilascio di qualsiasi atto di assenso, ovvero alla presentazione della SCIA, relativo agli interventi previsti nel piano attuativo ed effettivamente realizzati, almeno per il tratto a servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con carattere di regolarità e continuità quanto meno contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
- 4) Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui agli artt.6-7 della presente convenzione deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima dell'utilizzazione di questi.
- 5) La cessione in proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, e delle relative opere di urbanizzazione su di esse realizzate dalla PROPONENTE, avverrà in forma gratuita a favore del COMUNE a richiesta dello stesso secondo le modalità e nei termini previsti dal successivo art. 6.
- 6) Fermi restando tutti i termini previsti dalla presente convenzione per

l'adempimento delle obbligazioni l'efficacia della stessa è stabilita in dieci anni.

ART.6

CESSIONE GRATUITA DI AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- 1) La PROPONENTE, in relazione al disposto dell'art.45, n.2, L.R. n.56/1977 nonché dell'art.8 della L.6.8.1967 n.765 e indipendentemente dagli interventi che verranno effettivamente realizzati, si obbliga a cedere gratuitamente al COMUNE le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nella tav. 06a, così ripartite:
mq. 12.389 ad uso parco urbano
mq. 988 per allargamento pubblica via e realizzazione rotatoria
- 2) Le cessioni delle aree di cui al precedente punto 1) avverrà a semplice richiesta del COMUNE, entro e non oltre 6 mesi dalla data di approvazione del collaudo, ovvero dalla data in cui lo stesso venga reso in forma tacita per l'inutile decorso dei termini di cui al precedente articolo.
- 3) Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
- 4) La PROPONENTE si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al COMUNE e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine si assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
- 5) La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di cui al presente articolo restano a carico della PROPONENTE fino all'esito positivo del collaudo ovvero alla scadenza dei termini previsti dall'art.5 che precede stabilito per provvedervi da parte del COMUNE.

- 6) Alcn onere maggiore può essere imposto alla PROPONENTE per l'inutile scadenza dei termini previsti per procedere all'effettuazione del collaudo ovvero alla sua approvazione.

ART.7

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL COMPARTO

- 1) La PROPONENTE assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati del progetto di Piano Attuativo approvato e comunque dai seguenti:

06a Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – scala 1:1000

06b Opere di urbanizzazione: sezioni tipo e particolari – scala 1:20

06c Opere di urbanizzazione: viabilità di accesso – **scale varie**

Stima delle opere di urbanizzazione primaria

La sopra elencata documentazione è depositata agli atti del COMUNE.

- 2) La potenzialità dei servizi sarà definita in sede di progettazione esecutiva e comunque in base alle indicazioni degli enti erogatori dei servizi. Le potenzialità dei servizi di energia elettrica, rete telefonica, gas metano e acquedotto devono comunque essere distribuite razionalmente.
- 3) Tutte le opere di urbanizzazione primaria relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, in conformità alla normativa vigente e comunque con le modalità previste dalla “Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo” del Ministro dei lavori pubblici, delegato per le aree urbane dal Presidente del Consiglio dei Ministri, a data 3 marzo 1999 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 58 del 11 marzo 1999).
- 4) Le opere la cui esecuzione è prevista a carico della PROPONENTE sono le seguenti:
1. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO da cedere al COMUNE.
 2. VIABILITÀ: l'accesso all'insediamento dovrà avvenire con innesto dalla Statale per Verbania – via Troubetzkoy. In corrispondenza dell'accesso

- dovrà essere previsto idoneo svincolo di accesso e d'uscita (rotatoria).
3. SERVIZI TECNOLOGICI: è prevista la realizzazione dei seguenti servizi tecnologici essenziali: rete idrica, del gas, della rete elettrica e telefonica, nonché la fognatura con formazione di rete separata per le acque bianche ed una rete per le acque nere, già collegate in fognatura.
4. ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA: i punti luminosi per l'illuminazione della strada di lottizzazione nonché dei parcheggi pubblici sono costituiti da punti luce aventi le caratteristiche dettate dalla società che gestisce il servizio. Per l'attuazione degli impianti predetti la PROPONENTE si impegna a corrispondere all'ente gestore l'importo stabilito dallo stesso per quanto riguarda l'illuminazione pubblica e l'energia elettrica (bassa tensione).
- 5) Trattandosi di lavori il cui importo, al netto dell'imposta sul valore aggiunto, risulta inferiore alla soglia di cui all'art.35, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 18 aprile 2016 n.50, e trattandosi di lavori strettamente funzionali al comparto oggetto di trasformazione urbanistica, gli stessi potranno essere eseguiti direttamente dalla PROPONENTE giusta il combinato disposto dell'art.36, comma 4, del predetto decreto legislativo n.50 del 2016 e dell'art.16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

ART.8

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (a scomputo)

- 1) Le opere di urbanizzazione secondaria interne al comparto richieste dall'Amministrazione Comunale, la cui esecuzione è prevista a carico della PROPONENTE sono le seguenti:
- 1.VERDE ATTREZZATO: realizzazione di aree di verde attrezzato con riqualificazione del parco di tipo autoctono e dotazione di attrezzature necessarie per il comfort dei fruitori, come da studio forestale allegato al Piano Esecutivo.
2. IMPIANTI PER LA STRADA STORICA DI ACCESSO: illuminazione,

fontanelle e arredo urbano

- 2) Il costo di realizzazione di tali opere andrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondari per la realizzazione dei volumi edificabili.

ART.9

MITIGAZIONI PAESAGGISTICHE

- 1) A seguito delle indicazioni dalla Soprintendenza di Novara-Verbania Ossola e Vercelli espresse nel procedimento è prevista la sistemazione del verde mitigativo di cui allo studio forestale allegato al Piano Esecutivo. Le modalità di tale mitigazione saranno da definire a seguito delle specifiche esigenze dell'attività che verrà insediata secondo rilievo e progetto di dettaglio.

ART.10

DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

- 1) I dati generali stereometrici del Piano Attuativo "Ex Colonia Motta" sono i seguenti:

Sup. territoriale Lotto: mq. 126.586 (inclusi mq.45.482 già edificati)

Volume : mc. 89.151 (inclusi mc. 55.941 esistenti)

Aree in cessione: **mq. 13.777 (parco con strada accesso storico e realizzazione rotatoria)**

ART.11

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 1) L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dalla PROPONENTE, comprensive degli oneri accessori, come risulta dai singoli quadri economici relativi alle opere da realizzare, risulta pari ad euro **1.370.930,00** di cui euro **1.071.830,00** per opere di urbanizzazione primaria e euro 299.100,00 per opere di urbanizzazione secondaria.
- 2) A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la PROPONENTE presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante polizza

assicurativa a prima richiesta n. _____ emessa da _____ in data _____ per l'importo di euro _____ (_____) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del COMUNE. La nuova fideiussione sostituisce la precedente fideiussione sulla base della precedente convenzione che deve essere contestualmente restituita.

- 3) La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico delle opere da eseguirsi in relazione ai singoli interventi edilizi autorizzati ed effettivamente realizzati e la dichiarazione di regolarità di ogni altro adempimento previsto e, comunque, allo scadere del termine di validità della convenzione; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, a semplice richiesta della PROPONENTE, quando una parte funzionale autonoma sia stata regolarmente eseguita e sempre previo accertamento da parte del COMUNE della regolare esecuzione.
- 4) Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art.1944, secondo comma, c.c. In ogni caso la PROPONENTE è obbligata in solido con i propri garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del COMUNE, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.
- 5) Benché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree e le monetizzazioni ove consentite, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al COMUNE, sia come ente territoriale, sia come soggetto jure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia, prima della naturale scadenza potrà essere ridotta, alle condizioni di cui al

precedente punto 3, fino al massimo il 90% (novanta per cento) del suo importo.

ART.12

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- 1) La PROPONENTE può presentare domanda per ottenere i permessi di costruire, ovvero presentare denunce di inizio di attività, relativamente agli edifici previsti nel piano non prima della registrazione e trascrizione della presente convenzione.

Il rilascio è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della Legge Regionale Piemonte n.56 del 5.12.1977, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

- 2) In relazione agli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il COMUNE esonera espressamente la PROPONENTE dal pagamento della quota parte del contributo afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3) Per quanto concerne l'importo relativo al contributo di costruzione, lo stesso verrà corrisposto dalla PROPONENTE prima del ritiro del titolo edilizio, fatta salva la rateizzazione a termini di legge.

ART.13

VARIANTI

- 1) Ai sensi dell'art40 della legge regionale n. 56 del 1977 e s.m.i, le Varianti al Piano Approvato seguiranno il medesimo iter e le medesime modalità di approvazione. Per queste procedure andrà verificata l'assoggettabilità o la non assoggettabilità alla procedura VAS come da art. 3bis della medesima L.R. 56/1977 e s.m.i.

ART.14

COLLAUDO

- 1) Ultimate le opere di urbanizzazione, la PROPONENTE presenta al COMUNE una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Le opere sono collaudate a cura del COMUNE e a spese della PROPONENTE, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
- 2) Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 4 del presente articolo. In difetto il COMUNE, previa diffida alla PROPONENTE, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese della PROPONENTE.
- 3) Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata della PROPONENTE o a richiesta del COMUNE. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal COMUNE per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.
- 4) Il collaudo di cui al comma 1, è subordinato alla presentazione al COMUNE, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
- 5) Le opere sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

- 6) Qualora il COMUNE non provveda al collaudo entro 120 giorni dalla dichiarazione di ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi 120 giorni dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, con conseguente obbligo per il COMUNE di provvedere alla restituzione e/o allo svincolo delle garanzie all'uopo prestate.
- 7) Per il collaudo delle opere di cui all'art.7 della presente convenzione si osservano le disposizioni di cui all'art.102 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50.

ART.15

FRUIBILITA' DEL PUBBLICO E GESTIONE DEL COMPLESSO

- 1) L'accessibilità del pubblico alle infrastrutture sportive, al centro benessere e ai locali di ristoro presenti nel complesso avverrà in base a specifico regolamento adottato dalla proprietà, con possibilità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.
- 2) La gestione del complesso turistico ricettivo e delle relative attrezzature sarà unitaria ai sensi della normativa vigente.

ART.16

PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

- 1) Il progetto di variante al P.A. "Ex Colonia Motta" è composto dagli elaborati indicati al precedente art.3.
- 2) Il COMUNE e la PROPONENTE, in pieno accordo, stabiliscono che gli 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 convenzione.

ART.17

SPESE

- 1) 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 PROPONENTE e dei suoi aventi causa.

- 2) La PROPONENTE si impegna a rimborsare al COMUNE le spese documentate sostenute per la predisposizione di tutti gli atti amministrativi, gli eventuali oneri per la pubblicità legale prevista dalla normativa vigente.

ART.18

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- 1) La PROPONENTE rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
- 2) La PROPONENTE autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
- 3) 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 fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

Allegati:

.....

Letto, confermato e sottoscritto, li

Per il COMUNE DI VERBANIA
BRIGNARDELLO VITTORIO

Per INTERLAGHI S.R.L.
GRANDI DANIELA

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr.ssa ANTONELLA MOLLIA