

REGIONE PIEMONTE



COMUNE DI POZZOLO FORMIGARO

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato

«Piano di Lottizzazione e destinazione d'uso logistica»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 43 e 45, legge regionale n. 56/1977 e s.m.i.

Accolto con Determinazione Responsabile Area Tecnica n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

Approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

# CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilaventisei, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/202\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_ si sono costituiti:

il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_ in qualità di titolare della proprietà \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Via \_\_\_\_\_, in qualità di titolare della proprietà \_\_\_\_\_ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Pozzolo Formigaro (AL), individuata al mappale n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_;

soggetto nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;

e il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Responsabile Area Tecnica pro-tempore del Comune di Pozzolo Formigaro che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e s.m.i. e dell'art. 107, commi 2 e 3, lett. c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., allo scopo autorizzato con Decreto del Sindaco n. \_\_\_ in data \_\_\_/\_\_\_/202\_\_\_ ai sensi dell'art. 50, comma 10, del citato D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

## PREMESSO che:

- a) i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti in effetto di atto Rep. n. 10995, Raccolta 6874 del Dott. Roberto Forino, Notaio in Brescia, stipulato in data 13/12/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brescia il 13/12/2021 al 66853, serie 1T e trascritto all'Ufficio del Territorio di Novi Ligure (AL) il 14/12/2021 al n. 5713 R.G. ed al n. 4602 R.P., dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. 323.755,00 e nella vigente Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 14-1044 in data 21/11/2010 e successiva Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 20 in data 31/07/2018 e Variante Parziale approvata con D.C.C. n. 18 del 18/05/2023, sono classificati come zona omogenea “D1e”;
- c) lo strumento urbanistico di cui alla precedente lett. b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato “Piano di lottizzazione e destinazione d'uso logistica”
- d) le destinazioni d'uso delle aree ed i vincoli gravanti sulle stesse, sono riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente, di cui costituisce parte integrante e sostanziale;
- e) in data 17/10/2025 con prot. 9065 e successive integrazioni acquisite al prot. gen. n. 10567 in data 05/12/2025 è stata presentata richiesta di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli artt. 43 e 45 della vigente Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. avente per oggetto l'area d'intervento, finalizzato alla realizzazione di insediamenti produttivi per attività logistica, costituito dai seguenti documenti, che vengono depositati agli atti comunali e fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

### Progetto:

- tav. A01 Inquadramento Generale;
- tav. A02 Rilievo;
- tav. A03 Planimetria Generale – Aree in cessione;
- tav. A04 Planimetria Generale – Opere di Urbanizzazione;
- tav. A05 Planimetria smaltimento acque meteoriche;
- tav. A06 Prospetti tipo;
- tav. A07 Sezioni tipo;
- tav. A08 Planimetria Aree Verdi;
- tav. A09 Render planivolumetrici;
- Documentazione Fotografica;

- Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.;
- Relazione Tecnico descrittiva;
- Schema di Convenzione;

Progetto Viabilità:

- tav. A01 Relazione Generale e Tecnica;
- tav. A02 Corografia generale d'inquadramento;
- tav. A03 Inquadramento Urbanistico;
- tav. B01 Planimetria di inquadramento;
- tav. B02 Planimetria Stato di fatto;
- tav. B03 Planimetria di progetto;
- tav. B04 Sezione tipo e particolari costruttivi;
- tav. B05 Smaltimento acque – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B06 Barriere di sicurezza – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B07 Impianti – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B08 Segnaletica – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B09 Tombino Circolare – Pianta, sezioni e particolari;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (Prezziario Regione Piemonte 2025);

Relazioni specialistiche:

- Relazione agronomica e del contesto ambientale;
- Relazione Geologica;
- Relazione invarianza idraulica;
- Valutazione di impatto acustico;

Altri documenti:

- Copia atto notarile di compravendita;
- Visure catastali – FAP Investiments s.r.l.;
- Ver. VIA – Relazione finale Organo Tecnico;
- Ver. VIA – Determinazione Responsabile Area Tecnica n. 5/2025;
- Quadro Economico;

- f) con Determinazione del Responsabile Area Tecnica n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, veniva adottato il Piano attuativo e lo schema di Convenzione, in virtù della soluzione proposta della proprietà proponente;
- g) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- h) la Deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano attuativo unitamente allo schema di Convenzione;

**TUTTO CIO' PREMESSO  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

**ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree

oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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 quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. L'inizio delle opere relative alla viabilità dovrà essere contestuale con l'avvio dei lavori dell'immobile e dovranno essere ultimate prima della presentazione della S.C.A. ai sensi dell'art. 24 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., dell'ultimo immobile. Resta inteso che l'impegno dei proponenti a garantire la praticabilità della viabilità di accesso esistente.
4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere avviate contestualmente all'avvio dei lavori ed ultimate prima della presentazione della S.C.A. ai sensi dell'art. 24 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., previo rilascio del C.R.E. da parte del Direttore dei Lavori.
5. In ogni caso prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso relativo agli interventi previsti dal Piano attuativo, si rende necessario protocollare la partica per l'ottenimento del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria; la loro realizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui al successivo art. 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità ed agibilità degli edifici prima dell'utilizzazione degli stessi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria.
7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano attuativo.
8. L'impegno dei proponenti o dei subentranti aventi titolo con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, rimborso o risarcimento a qualunque titolo alla cessione delle aree per le urbanizzazioni a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere stesse realizzate direttamente su aree per le quali i proponenti si sono impegnati alla cessione e che in seguito al collaudo, con esito positivo, diverranno, mediante atti di cessione di proprietà del Comune.
9. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 si applicano alle aree per le urbanizzazioni ed alle aree per attrezzature e servizi pubblici.

### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto che verrà presentato per l'ottenimento del Permesso di costruire e di seguito descritte:
  - a) rotatoria da realizzarsi lungo la S.P. 35 Bis dei Giovi come meglio evidenziato negli elaborati di progetto allegati e relativa segnaletica stradale;
  - b) allacciamento e recapito delle fognature per acque nere nelle reti di fognatura pubblica esistente per i nuovi immobili FAP oggetto del presente PEC;
  - c) prolungamento rete idrica per l'acqua potabile dal punto di prelievo indicato dal gestore della rete acquedottistica fino ai nuovi immobili FAP oggetto del presente PEC;
  - d) rete di illuminazione pubblica completa di punti luce adeguatamente alimentati esclusivamente per la nuova rotatoria da realizzarsi lungo la S.P. 35 Bis dei Giovi;
  - e) cavidotti per fibra ottica;

2. Le potenzialità minime delle opere di cui sopra devono essere distribuite razionalmente e, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti da cui il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto dal progetto delle opere di urbanizzazione, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
  - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, in conformità alle norme vigenti al momento della realizzazione;
  - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi proposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
  - c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli artt. da 73 a 105 ed agli allegati 4, 5 e 6 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
4. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
  - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali ed alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico in base alle previsioni del Piano attuativo;
  - b) segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, ed eventualmente segnaletica luminosa;
  - c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

#### **ART. 6 – OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio, ecc...) delle infrastrutture a rete di cui all'art. 4, così come evidenziate sugli elaborati del Piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'art. 10 di seguito descritte:
  - a) rotatoria da realizzarsi lungo la S.P. 35 Bis dei Giovi di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto del Piano attuativo, come prevista dallo strumento urbanistico generale, al servizio di un territorio più vasto;
  - b) realizzazione della condotta dell'acquedotto fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna al Piano attuativo;
  - c) realizzazione del collettore fognario delle acque nere fino alla rete di fognatura interna al Piano attuativo;
  - d) realizzazione di illuminazione pubblica limitatamente alla nuova rotatoria da realizzarsi lungo la S.P. 35 Bis dei Giovi;
2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'art. 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente Convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, a seguito di modifiche al Piano attuativo, che dovessero comportare la necessità di adeguamento delle reti anche al di fuori del perimetro del Piano attuativo stesso, i lavori necessari saranno a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori.

#### **ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 6, comma 1, qualora siano riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, gli stessi ne curano l'approvazione della progettazione esecutiva redatta da tecnici incaricati dal proponente ed il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per l'opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 6, comma 1, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro novanta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma e l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano attuativo, unitamente alle indicazioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità ed i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'art. 14 sono ridotte di conseguenza.
5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico del proponente, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso proponente o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

#### **ART. 8 – OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del proponente a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) strade interne al PEC relativi spazi di sosta in carreggiata non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico a condizione che siano chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
  - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
  - c) posti macchina interni ed esterni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - d) verde privato in genere, interno ed esterno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici e comunque prima dell'ultimazione di questi e della comunicazione di utilizzazione dei medesimi.

#### **ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti ed il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto delle opere di urbanizzazione primaria integrante il Piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche vigente.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi, approvato dal Comune.
3. In ogni caso prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con la procedura di cui all'art. 7, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
4. Gli elaborati costituenti il progetto esecutivo devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto informatico, in formato .dwg, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate ed ai capisaldi catastali.
5. Le spese tecniche per la redazione del Piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, potranno essere poste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria laddove ce ne fossero da monetizzare, diversamente il proponente se ne dovrà comunque fare carico.

## **ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune. Prima dell'inizio dei lavori il proponente deve trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del Piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'art. 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni ed alle tariffe vigenti alla data di inizio dei lavori.
2. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.
3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura dei terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice dei contratti approvato con D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente; esse sono individuate e disciplinate all'art. 7.

## **ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Ai sensi dell'art. 3, secondo comma, lett. c) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono essere computate come tali:
  - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
  - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamenti in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

## **ART. 12 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

1. Ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., e visto l'art. 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq. 42.151,00, salvo congruaglio a seguito del frazionamento delle aree.
2. Tali aree sono monetizzate come da Determinazione del Responsabile Area Tecnica n. 217 in data 24/12/2025, al prezzo unitario di €/mq. 10,95 (dieci/95 al metro quadrato), per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:  
 $\text{mq. } 42.151,00 \times \text{€/mq. } 10,95 = \text{€ } 461.553,45$  (euro quattrocentosessantunomila/45).
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune in un'unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione Primaria, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

## **ART. 13 – OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. Il proponente si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del Piano attuativo.
2. Il Comune si impegna a rendere disponibili le aree estranee alla proprietà dell'Attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare le aree per la realizzazione della rotatoria sulla ex S.S. 35 Bis dei Giovi, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

## **ART. 14 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a €. \_\_\_\_\_, (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'art. 4, comma 1, e approvato unitamente al Piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per €. \_\_\_\_\_, (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) + IVA 10% pari ad €. \_\_\_\_\_, (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) = €. \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia deve essere adeguatamente integrata qualora in sede di progetto esecutivo l'importo definitivo dei lavori risulti maggiore, e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del proponente, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale ed il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia può altresì essere ridotta su richiesta dei proponenti, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'art. 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'art. 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del 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, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché 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, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
7. L'importo della garanzia potrà essere ridotto in proporzione agli stati d'avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione, fino al massimo dell'80% (ottanta per cento). Il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato all'approvazione del collaudo finale.
8. L'importo di cui al comma 1, lett. a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo.

## **ART. 15 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i Permessi di Costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei Permessi di Costruire, è subordinata al pagamento del Contributo di Costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'art. 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale, nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 11 in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli



oneri di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, è sempre effettuata alla condizione “salvo conguaglio” essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguire a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

## **ART. 16 – VARIANTI**

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano attuativo, non incidano sul maggior dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano attuativo ed ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
  - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, ed a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra, previo parere favorevole dell'Ente proprietario dell'asse viario principale;
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni al lotto;
  - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti all'interno tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2, ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di arre per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano attuativo che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

## **ART. 17 – EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione Europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'ISTAT. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi, pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

## **ART. 18 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; entro i successivi trenta giorni di calendario le opere dovranno essere collaudate a cura di Tecnico all'uopo incaricato, a spese dei proponenti nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre contributo previdenziale, IVA di legge e ritenute.
2. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione e se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle certificazioni. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, avvalendosi dei tecnici incaricati a spese dei proponenti stessi.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale delle opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del proponente o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.
4. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati 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.

## **ART. 19 - CESSIONI DI AREE AL COMUNE**

1. In osservanza ai disposti dell'art. 21 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. i proponenti si obbligano, in proprio e per i propri aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Pozzolo Formigaro le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli artt. 4, 5 e 8 in forma gratuita direttamente sin d'ora con la firma della presente convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
  - ✓ da cedere al Comune per l'urbanizzazione primaria, evidenziata con il colore ARANCIO la Viabilità per mq. 1.565,00 e con il colore VIOLA il Verde Pubblico per mq. 21.035,00, per complessivi mq. 22.600,00 come meglio indicato nella planimetria allegata "A03\_Aree in Cessione\_Rev01".
3. Le aree, previo frazionamento, 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 e vincoli di ogni specie.
4. Sulle aree oggetto di cessione il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuita con il Piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da asservire ad 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 assumono ogni onere per frazionamenti e atti notarili.

## **ART. 20 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale e presa in carico da parte del Comune delle opere realizzate e successiva formale cessione delle stesse al Comune.
2. Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati, devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art. 14.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, comprese la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

## **ART. 21 – CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per il Piemonte.

## **ART. 22 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di Piano attuativo è composto da:

### Progetto:

- tav. A01 Inquadramento Generale;
- tav. A02 Rilievo;
- tav. A03 Planimetria Generale – Aree in cessione;
- tav. A04 Planimetria Generale – Opere di Urbanizzazione;
- tav. A05 Planimetria smaltimento acque meteoriche;
- tav. A06 Prospetti tipo;
- tav. A07 Sezioni tipo;
- tav. A08 Planimetria Aree Verdi;
- tav. A09 Render planivolumetrici;
- Documentazione Fotografica;
- Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.;
- Relazione Tecnico descrittiva;
- Schema di Convenzione;

### Progetto Viabilità:

- tav. A01 Relazione Generale e Tecnica;
- tav. A02 Corografia generale d'inquadramento;
- tav. A03 Inquadramento Urbanistico;
- tav. B01 Planimetria di inquadramento;
- tav. B02 Planimetria Stato di fatto;
- tav. B03 Planimetria di progetto;
- tav. B04 Sezione tipo e particolari costruttivi;
- tav. B05 Smaltimento acque – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B06 Barriere di sicurezza – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B07 Impianti – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B08 Segnaletica – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B09 Tombino Circolare – Pianta, sezioni e particolari;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (Prezziario Regione Piemonte 2025);

### Relazioni specialistiche:

- Relazione agronomica e del contesto ambientale;
- Relazione Geologica;
- Relazione invarianza idraulica;
- Valutazione di impatto acustico;

### Altri documenti:

- Copia atto notarile di compravendita;
  - Visure catastali – FAP Investiments s.r.l.;
  - Ver. VIA – Relazione finale Organo Tecnico;
  - Ver. VIA – Determinazione Responsabile Area Tecnica n. 5/2025;
  - Quadro Economico;
2. Il progetto di Piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, 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 convenzione.

### **ART. 23 – 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 la 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 dei proponenti.

### **ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano 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, saranno fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trovando altresì applicazione, per quanto occorra, l'art. 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 le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

I Proponenti

per il Comune