

SCHEMA ATTO MODIFICATIVO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ duemilaventisei, in Novi Ligure (AL), in Via _____ civico numero _____.

Innanzitutto a me Dott.ssa _____, Notaio in Novi Ligure, iscritta nel Ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, sono presenti i Signori:

1) **SCARONI GLORIA**, nata a Brescia il 12 dicembre 1984, Codice Fiscale SCR GLR 84T52 B157P, domiciliata per quanto infra a San Zeno Naviglio (BS), in Via Michelangelo Buonarroti n. 1, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di *Procuratore Speciale* della Società:

– "**FAP INVESTMENTS SRL**", con sede in San Zeno Naviglio (BS), in Via Michelangelo Buonarroti n. 1, Titolare della Partita IVA 02587070984 e Titolare del Codice Fiscale 02587070984 corrispondente al numero di iscrizione al Registro Imprese di Brescia, iscritta presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Brescia al numero BS-462333 del R.E.A. con capitale sociale di Euro 43.000.000,00 (quarantatremilioni virgola zero zero) interamente versato;

a quanto infra autorizzata in forza di *Procura Speciale* a rogito Notaio Roberto Forino di Brescia in data 31 gennaio 2023, Numero 12537/8039 del Repertorio Notarile, registrata a Brescia in data 6 febbraio 2023 al Numero 4875, regolarmente depositata nel competente Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Brescia;

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Proponente", da una parte;

2) **ROSINA ALFREDO**, nato ad Alessandria (AL) il 13 febbraio 1967, Codice Fiscale RSN LRD 67B13 A182H, domiciliato per la carica a Pozzolo Formigaro (AL), Piazza Castello n. 1,

il quale dichiara di intervenire al presente atto e di agire non in proprio ma nella sua qualità di **Responsabile dell'Area Tecnica pro tempore** del "**COMUNE DI POZZOLO FORMIGARO**", con sede in Pozzolo Formigaro (AL), Piazza Castello n. 1, Codice Fiscale / Partita IVA 00251200069;

a quanto infra autorizzato ai sensi dell'art. 4, comma 2 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 65 e s.m.i. e dell'art. 107, commi 2 e 3, lett. c), del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. 5/2025 in data 24 luglio 2025 ai sensi dell'art. 50, comma 10 del citato D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

ed in esecuzione di Deliberazione della Giunta Comunale del _____ 2026, n. _____, dichiarata immediatamente eseguibile, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa rinuncia fattane dai Comparenti;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte.

Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premesso

a) che la sopraindicata intervenuta proprietaria proponente, Società "**FAP INVESTMENTS SRL**", come sopra rappresentata, in forza di atto a rogito Notaio Roberto Forino di Brescia in data 6 settembre 2022, Numero 12028/7652 del Repertorio Notarile, registrato a Brescia in termini e trascritto a Novi Ligure in data 13 settembre 2022 ai Numeri 4304/3404, dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati siti nel **Comune di POZZOLO FORMIGARO (AL)**, della superficie complessiva di metri quadrati 121.134 (centoventunomila centotrentaquattro) risultanti da rilievo topografico, formanti un unico corpo confinante

con il limite del foglio 9 ed i mappali 13, 12, 37 e 48 tutti del medesimo foglio e individuata al Catasto del Comune di Pozzolo Formigaro come segue:

Catasto Terreni

- Catasto Terreni, **Sezione di Pozzolo, Foglio 9, Mappale 11**, seminativo, Classe 2 di ettari 08, are 09, centiare 10, R.D Euro 480,55, R.A. Euro 501,44;
- Catasto Terreni, **Sezione di Pozzolo, Foglio 9, Mappale 49**, seminativo, Classe 2 di ettari 03, are 82, centiare 00, R.D Euro 226,88, R.A. Euro 236,74;

Catasto Fabbricati

- Catasto Fabbricati, **Sezione POZ, foglio 9, mappale 50**, Strada Alessandria, piano T, categoria F/1, metri quadrati 1620;

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 metri quadrati 121.134 (centoventunomilacentotrentaquattro) e nella vigente Variante Strutturale al Piano Regolatore generale approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 14-1044 in data 24 novembre 2010, successive Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 20 del 31 luglio 2018 e Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 18 del 18 maggio 2023 sono classificati come zona omogenea "D1a - Boero" - industriale;

c) che 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) in data 13 febbraio 2013 prot. 1579 è stata presentata richiesta di Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi artt. 43 e 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i., e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 32/13, e le successive integrazioni documentali, l'ultima presentata in data 13 giugno 2023 prot. 5210, con cui viene altresì volturata a nome dell'attuale Società Proponente la richiesta di approvazione dello stesso, avente per oggetto l'area di intervento, finalizzato alla realizzazione di insediamenti produttivi per attività di logistica, costituito dai seguenti documenti, che vengono depositati agli atti comunali e facevano parte integrante e sostanziale dell'atto di convenzione urbanistica stipulato il 25 giugno 2024:

- Elaborato n. 1B Rilievo – Planimetria Generale;
- Elaborato n. 2B Progetto – Planimetria Generale e sezione laghetto;
- Elaborato n. 3B bis Progetto – Planimetria con calcolo superfici e verifica dei parametri urbanistici;
- Elaborato n. 4B Progetto - Planivolumetrico;
- Elaborato n. 5B Progetto – Planimetria generale con individuazione delle opere di urbanizzazione;
- Elaborato n. 6B Progetto – Schema smaltimento acque bianche;
- Elaborato n. 7B Progetto – Dettaglio tubazioni rete acque nere e potabili;
- Elaborato n. 8B Progetto – Stralcio planimetria generale con indicazione nuova viabilità su S.P. 35 bis dei Giovi;
- Relazione Tecnica;
- Norme di Attuazione del PEC;
- Documentazione cartografica;
- Documentazione fotografica;
- Foto inserimento;
- Relazione geologica geotecnica aggiornata 2023;

- Relazione idraulica;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione aggiornato 2023;
- Schema di Convenzione;

e) che con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 10 in data 28 febbraio 2024, esecutiva, veniva adottato il piano attuativo e lo schema di Convenzione, in virtù dell'ultima soluzione proposta e della variazione della proprietà proponente;

f) il Piano Esecutivo Convenzionato è stata pubblicato nelle forme di legge, depositato in libera visione al pubblico presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Sportello Unico per l'Edilizia e non sono pervenute osservazioni;

g) che con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 48 in data 18 aprile 2024, esecutiva, è stata approvato definitivamente il Piano attuativo unitamente allo schema di Convenzione;

h) che con atto a rogito Notaio Franco Borghero di Novi Ligure (AL) in data 25 giugno 2024, repertorio n. 69309, n. 27292 di raccolta, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Alessandria il 08/07/2024 al n. 7987 serie 1T, è stata sottoscritta una Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo identificato con "D1a – Boero" (in seguito Convenzione);

i) che conseguentemente alla realizzazione della rotatoria sulla S.P. 35 bis dei Giovi prevista con l'attuazione del Piano Attuativo identificato come Area "D1e", l'accesso all'immobile in corso di costruzione nell'ambito "D1a – Boero" avverrà direttamente dalla rotatoria come indicato nel parere viabilistico della Provincia di Alessandria, Direzione Viabilità in data 02/03/2026 con nota prot. 0009107 e pertanto viene meno l'esigenza di provvedere all'allargamento e sistemazione dell'ingresso esistente ed oggetto delle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione Urbanistica citata al punto h);

J) in data 19/05/2026, prot. n. 4229 è stata presentata dalla società "**FAP INVESTMENTS SRL**", con sede in San Zeno Naviglio (BS), in Via Michelangelo Buonarroti n. 1, C.F./P.IVA 02587070984 richiesta di Variante Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi artt. 43 e 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i., avente per oggetto la modifica dell'accesso all'area di intervento, costituito dai seguenti documenti, che vengono depositati agli atti comunali e fanno parte integrante e sostanziale dell'atto di modifica alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 25 giugno 2024:

- Elaborato V01 – Inquadramento Generale;
- Elaborato V02 – Rilievo;
- Elaborato V03 – Planimetria Generale Aree in Cessione;
- Elaborato R03 – Planimetria Generale di Raffronto;
- Elaborato V04 – Planimetria Opere di Urbanizzazione;
- Elaborato V05 – Planimetria smaltimento acque meteoriche;
- Elaborato V06 – Planimetria Specie Arboree;
- Relazione tecnico Descrittiva;
- Norme tecniche di attuazione;
- Documentazione fotografica;
- Relazione invarianza idraulica;
- Relazione agronomica e del contesto ambientale;
- Relazione geologica;
- Quadro economico conseguente alla variante;
- Schema atto modificativo della Convenzione Urbanistica;
- Altri documenti:
- Copia atto notarile di compravendita;
- Visure catastali – FAP Investments s.r.l.;

- Computo metrico estimativo - Quadro Economico;
- Parere viabilistico di competenza sulle Opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del "Piano Esecutivo convenzionato "LOTTIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO LOGISTICA" ubicato in zona "D1e" del P.R.G. vigente – Strada Alessandria – ex S.S. 35 bis dei Giovi (art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)";
- Parere Gestione Acqua S.p.A.

k) che con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. [REDACTED] in data [REDACTED] 2026, esecutiva, veniva adottata la variante al Piano attuativo e la variante allo schema di Modifica della Convenzione, in virtù dell'ultima soluzione proposta della proprietà proponente;

l) il Piano Esecutivo Convenzionato è stata pubblicato nelle forme di legge, depositato in libera visione al pubblico presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Sportello Unico per l'Edilizia e non sono pervenute osservazioni;

m) che con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 48 in data 18 aprile 2024, esecutiva, è stata approvata definitivamente la variante al Piano attuativo unitamente allo schema di Modifica della Convenzione;

tutto ciò premesso e confermato

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – CONTENUTI DELLA MODIFICA ALLA CONVENZIONE URBANISTICA

1. Per quanto non previsto dalle clausole della presente modifica della Convenzione, varranno tutte le previsioni di quest'ultima nonché le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
2. La modifica interviene su specifiche clausole della Convenzione Urbanistica del 25 giugno 2024, nei punti infra richiamati:
 - la disciplina relativa alla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'immobile realizzato dal Proponente, con lo stralcio della realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione, individuate nell'allargamento, nella sistemazione e successiva cessione al Comune dell'accesso esistente all'insediamento in corso di costruzione nell'ambito "D1a".
 - la sostituzione dell'obbligo reale di esecuzione dell'ingresso nell'ambito "D1a", con il versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione primaria non computabili per la mancata esecuzione delle opere necessarie all'allargamento, sistemazione e cessione al Comune dell'ingresso.

ART. 2. RICHIAMO DELLE PRINCIPALI CLAUSOLE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA OGGETTO DI MODIFICA

1. Si richiamano, a fini di chiarezza e continuità tecnica e giuridica, le norme della Convenzione Urbanistica stipulata il 25 giugno 2024 oggetto di espressa modifica, soppressione od integrazione:

Art. 3: Opere di urbanizzazione primaria;

Art. 12: Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute;

Art. 14: Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali;

Art. 19: Cessioni di aree al Comune;

ART. 3. MODIFICHE DEGLI ARTICOLI DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

1. Il comma 3 dell'art. 3, viene sostituito con il seguente comma:
 3. L'inizio delle opere relative alla viabilità dovrà essere contestuale con l'avvio dei lavori dell'immobile; preso atto del parere viabilistico rilasciato dalla Provincia di Alessandria, Direzione Viabilità in data 02/03/2026, prot. n. 0009107 che prevede l'accesso dalla S.P. 35 bis dei Giovi all'area "PEC D1a"

attraverso la rotatoria in progetto prevista nella Convenzione Urbanistica del "PEC D1e", il Proponente non realizza parte delle opere di urbanizzazione primaria, individuate nell'allargamento, nella sistemazione e successiva cessione dell'accesso esistente all'insediamento in corso di costruzione nell'ambito "D1a".

Il Comune converte l'obbligo di esecuzione delle opere in obbligo di corresponsione di una somma a titolo di saldo degli oneri di urbanizzazione primaria pari ad €. 553.922,58 (Euro cinquecentocinquattemilanovecentoventidue /58).

2. Il comma 4 dell'art. 3, viene sostituito con il seguente comma:

4. Tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 e le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima dell'utilizzazione degli stessi, devono essere ultimate prima della presentazione della S.C.A. ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., previo rilascio del C.R.E. da parte del Direttore dei Lavori.

Resta inteso che nel caso non fosse ultimata la realizzazione della rotatoria prevista dalla Convenzione Urbanistica del "PEC D1e", il Proponente si impegna a richiedere alla Provincia di Alessandria, Direzione Viabilità, l'Autorizzazione in deroga per l'accesso esistente. 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 di cui all'art. 4.

3. Il comma 6 dell'art. 3, viene soppresso

4. I commi 1 e 2 dell'art. 12, vengono sostituiti con i seguenti commi:

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. 22.909,80, salvo conguaglio a seguito del frazionamento delle aree.
2. Tali aree sono monetizzate come da Determinazione del Responsabile Area Tecnica n. 59 in data 25/05/2023, al prezzo unitario di euro/mq. 10,64 (dieci/64), per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
 - mq. 22.909,80 x euro/mq. 10,64 = €. 243.760,30 (duecentoquarantatremilasettecentosessanta/30).Il maggior importo versato per la monetizzazione verrà compensato con il minor importo versato di oneri di urbanizzazione primaria conseguentemente alla variante del piano attuativo con la quale è stato definito di non realizzare le opere per l'ingresso all'ambito "D1a".

5. Il comma 1 dell'art. 14, viene modificato e sostituito dal seguente:

1. L'importo preventivato delle obbligazioni che restano assunte dalla proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta ad €. 31.429,16 (trentunomilaquattrocentoventinove/16), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'art. 10, comma 1, e approvato unitamente alla variante piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:
 - a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4: €. 31.429,16.

6. Il comma 2 dell'art. 19, viene modificato e sostituito dal seguente:

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata al presente Atto Modificativo di Convenzione sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura delle parti scritte per rinuncia fattane dai Componenti, come segue:
 - da cedere al Comune per l'urbanizzazione primaria, evidenziate con il colore ROSA, per mq. 1.317.

ART. 4. GARANZIE E DISCIPLINA DELLO SVINCOLO

Resta inteso che la garanzia fidejussoria a favore del Comune di Pozzolo Formigaro (già prestata ai sensi dell'art. 14 della Convenzione), polizza assicurativa n. 2414739 in data 20 giugno 2024 emessa da Coface Compagnia Francese di Assicurazione per €. 643.887,00 (seicentoquarantatremilaottocentottantasette/00) con scadenza

incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7, verrà parzialmente svincolata con la ricezione della somma monetizzata ai sensi del presente Atto modificativo di Convenzione, mentre per il restante importo verrà svincolata dopo l'effettiva realizzazione e collaudo delle opere.

La garanzia fidejussoria suddetta verrà ridotta per €. 608.519,73, mentre per l'importo di €. 35.367,27 manterrà validità fino alla comunicazione di avvenuto collaudo e al rilascio della lettera liberatoria da parte del Comune.

ART. 5 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

1. Il presente atto modificativo alla Convenzione Urbanistica stipulata con atto a rogito Notaio Franco Borghero di Novi Ligure (AL) in data 25 giugno 2024, repertorio n. 69309 / n. 27292 di raccolta, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Alessandria il 08/07/2024 al n. 7987 serie 1T, non muta la scadenza di anni 10 (dieci) prevista, fatte salve eventuali proroghe del titolo edilizio concesse ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

ART. 6 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la modifica alla convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del Proponente.

ART. 7 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente modifica alla Convenzione.
2. Il Proponente autorizza il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione 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 P.R.G.C.. 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. Agli effetti della registrazione, le Parti, richiamata la Risoluzione in data 3 luglio 2014 n. 68/E, chiedono la registrazione a tassa fissa del presente atto ai sensi dell'art. 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601, con esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

I Comparenti dichiarano di avere ricevuto l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 sulla protezione dei dati personali delle persone fisiche e del D.Lgs. n. 196/2003 (c.d. Legge Privacy) e s.m.i. e di confermare il consenso al loro trattamento così come indicato in detta normativa.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto e l'ho letto ai Signori Comparenti i quali, a seguito di mia domanda, dichiarano di riconoscerlo pienamente conforme alla loro volontà e, approvato, essendo le ore _____ e minuti primi _____ con me Notaio lo sottoscrivono in questi _____ fogli di cui consta scritti in parte con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio per pagine _____ fino a questo punto.

F.to Alfredo Rosina

F.to Gloria Scaroni

F.to – Notaio