

BOZZA DI CONVENZIONE
PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
AI SENSI DELL'ART. 42 L.R. PIEMONTE N.56/1977
E DELL'ART. 3.3.2 DEL P.R.G.C. DEL COMUNE DI CAVAGLIA'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [•] il giorno [•] del mese di [•] in Cavaglià, presso la Casa Municipale, in Via [•] n° [•], innanzi a me [•] dr. Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di [•], con studio in [•], Via [•], n° [•]

sono comparsi

- il signor [•], in qualità di [•], per conto ed in rappresentanza del **Comune di Cavaglià**, con sede in Cavaglià (BI), in Via [•] n° [•], domiciliato per la carica presso la sede comunale, autorizzato alla stipula del presente atto in virtù di [•] che in copia conforme si allega sub **A** (di seguito, per brevità, anche solo il "**Comune**");

- da una parte -

E

- il signor [•], in qualità di [•] di **A2A Ambiente S.P.A.** (CF 11957540153), iscritta al REA n. BS – 493995, con sede legale in via Lamarmora n. 230, cap 25124, Brescia (di seguito, per brevità anche "**A2A**" o anche il "**Soggetto Attuatore**"), munito degli occorrenti poteri in forza dello statuto societario e della delibera del Consiglio di Amministrazione in data [•] che si allega sub **B** (di seguito, per brevità, anche solo il "**A2A Ambiente**" o il "**Proponente**");

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

- a) A2A Ambiente S.p.a. è proprietaria dell'area censita al Catasto Terreni come segue: foglio 27 mappale n. 485, per una superficie totale pari a circa 85.686m²;
- b) il Comune di Cavaglià è dotato del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) aggiornato alla 24° Variante parziale ai sensi dell'art. 17, comma 5, L.R. 56/77 con d.C.C. del 9.9.2017, pubblicato sul BU della Regione Piemonte del 26.10.2017;
- c) il Comune di Cavaglià con d.C.C. del 19.4.2021 ha adottato una prima variante generale al PRGC. Attualmente, la variante generale al PRGC non è ancora stata approvata e opera il regime di salvaguardia previsto dall'art. 58 L.R. n.56/1977;
- d) come meglio indicato nella planimetria allegata sub **allegato C**, l'area oggetto di intervento è classificata dal PRGC vigente come:

- **"AIR aree artigianali e industriali di riordino da attrezzare"**: in cui gli interventi edilizi sono ammessi mediante attuazione di un PEC (Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa) o di un PIP (Piano delle aree da destinarsi a Insediamenti Produttivi). La tavola T02 del PRGC riporta come "strumento urbanistico prescritto" il PEC;
 - **"NIP aree per nuovi insediamenti produttivi"**;
- e) in data 14.4.1995 è stata sottoscritta tra il Comune e la ditta "Zincocelere S.r.l." la convenzione attuativa di PEC (Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa) il quale è stato regolarmente attuato;
- f) l'area oggetto di intervento è classificata dal PRGC adottato come:
- **PIP aree sottoposte a piano per insediamento produttivo**, per cui vige uno strumento urbanistico esecutivo in fase di esecuzione (S.U.E. 03; ovvero la convenzione c.d. "Zincocelere" di cui alla premessa che precede);
 - **"NIP aree per nuovi insediamenti produttivi"**;
- g) in data 1°.12.2022, A2A Ambiente ha presentato alla Provincia di Biella istanza di PAUR avente ad oggetto la realizzazione di un Impianto per la produzione di energia elettrica e termica mediante combustione di rifiuti speciali non pericolosi da realizzarsi nell'area meglio indicata in premessa a);
- h) nell'ambito del procedimento di PAUR, in sede di integrazioni documentali, il Comune di Cavaglià ha richiesto ad A2A Ambiente la protocollazione di un ulteriore schema di convenzione del piano attuativo previsto per lo sviluppo dell'area e segnatamente di un PIP;
- i) nell'ambito del confronto avuto con l'Amministrazione comunale è stato chiarito che il Comune per lo sviluppo edilizio dell'area - il cui titolo edilizio viene rilasciato nell'ambito del procedimento di PAUR che comprende al suo interno anche l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 208 D.Lgs. n.152/2006, la quale costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico e ricomprende i titoli sufficienti a realizzare e gestire le opere - ritiene necessario, data la natura delle opere da realizzare, sottoscrivere un PIP, nonostante la prescrizione della Tav. 02 del PRGC che prevede un PEC, di talché in sede di integrazione documentale ha richiesto anche l'invio dello schema di convenzione del ridetto piano attuativo;
- j) salvo che per l'altezza massima dei fabbricati relativamente alla quale è stata richiesta ed ottenuta la variante urbanistica in sede di PAUR come meglio indicato nella premessa l), l'intervento proposto da A2A Ambiente è conforme sia al PRGC vigente sia al PRGC adottato atteso che l'impianto per la produzione di energia elettrica e termica da combustione di rifiuti

speciali non pericolosi di origine industriale/artigianale/commerciale che A2A Ambiente intende realizzare nell'area di cui alla planimetria sub **allegato C**, ricade in area a destinazione produttiva, cosicché la destinazione d'uso è conforme sia al PRGC vigente che al PRGC adottato;

- k) per l'analisi dettagliata della compatibilità urbanistica del progetto per il nuovo impianto per la produzione di energia elettrica e termica da combustione di rifiuti speciali non pericolosi di origine industriale/artigianale/commerciale con la pianificazione comunale (vigente ed adottata) e sovraordinata si rimanda alla relazione allegata sub. **D**
- l) nell'ambito del procedimento di PAUR, anche in forza delle rammentate disposizioni (artt. 27 *bis* e 208 D.Lgs. n.152/2006) è stata richiesta la variante urbanistica relativamente all'altezza massima degli edifici come da documento allegato sub. **E**, la quale è stata assentita nell'ambito del procedimento stesso, come risulta dal provvedimento PUAR prot. n. [•] del [•];
- m) il citato PIP prevede l'attuazione degli interventi edilizi di nuova costruzione come meglio indicati nel provvedimento di PAUR [•];
- n) appare necessario da parte del Comune disciplinare con la presente Convenzione i rapporti con A2A Ambiente in ordine alla legislazione vigente, malgrado il comparto sia già stato oggetto di una pianificazione attuativa precedente e malgrado per effetto delle norme a base del PAUR le previsioni del PRGC sulle aree *de quibus* siano superate dal PAUR medesimo;
- o) A2A Ambiente è in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

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

Art. 1

Premesse e allegati

1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante della presente Convenzione.

Art. 2

Attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi

1. L'attuazione del progetto di Piano degli Insediamenti Produttivi, sulle aree site in Comune di Cavaglià, descritto nelle Tavole grafiche e negli altri elaborati di progetto, approvato con PAUR prot. n. [•] del [•] avverrà nel rispetto delle prescrizioni del PAUR e comunque anche in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.C., alle Norme della presente Convenzione allegate sub **F**, nonché secondo gli elaborati del Piano degli Insediamenti Produttivi stesso esistenti presso gli uffici comunali, i quali si intendono qui richiamati.

Art. 3

Utilizzazione urbanistica ed edilizia

1. Il Piano degli Insediamenti Produttivi ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'area sita nel Comune di Cavaglià (BI) descritta nelle Tavole grafiche, a Catasto Terreni al foglio [•] mappale [•], secondo le modalità previste dal PRGC del Comune di Cavaglià attualmente vigente.

2. Il Piano degli Insediamenti Produttivi prevede l'utilizzazione urbanistica dell'area anzidetta mediante i seguenti interventi:

- demolizione dei fabbricati e degli impianti esistenti presenti sull'area;
- costruzione di un nuovo impianto per la produzione di energia elettrica e termica da combustione di rifiuti speciali non pericolosi di origine industriale/artigianale/commerciale;

il tutto come meglio indicato nel progetto approvato in sede di Conferenza di Servizi per il rilascio del PAUR e che qui si allega *sub H*.

3. Il titolo edilizio per la realizzazione delle opere sopra indicate è stato rilasciato nell'ambito della Conferenza di Servizi per il rilascio del PAUR ed è in questo ricompreso, giusta artt. 27 *bis* e 208 D.Lgs. n.152/2006. Pertanto, per la realizzazione delle opere sopra descritte non è necessario che il Proponente ottenga ulteriori e diversi titoli edilizi, essendo gli stessi già compresi nel PAUR prot. n. [•] del [•]. Mentre, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui al successivo art. 10, il Comune rilascerà appositi titoli edilizi separati, se del caso ottenuti nell'ambito del medesimo procedimento di PAUR con cui viene autorizzato l'impianto.

Art. 4

Aree per standard urbanistici di cui all'art. 21, L.R. 56/1977

1. Il progetto oggetto della presente Convenzione riguarda insediamenti esistenti e aree di riordino, pertanto, la dotazione di standard di cui all'art. 21, comma 2, L.R. n.56/1977, sia ai sensi dell'art. 3.3.2 della NTA del PRGC vigente che ai sensi dell'art.25 par. b) delle NTA del PRGC adottato non deve essere inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G. Pertanto, le aree a standard da reperire sono pari a 3.391,10 mq come risulta dalla seguente tabella.

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO	22.381,28
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMA	66%
SUPERFICIE FONDIARIA TEORICAMENTE ASSERVITA	33.911,03
DOTAZIONE STANDARD	10% SF
STANDARD DA REPERIRE	3.391,10

2. La Proponente, ai fini del soddisfacimento degli "standard urbanistici" di cui all'art. 21 L.R. n.56/1977 come sopra calcolati, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Cavaglià, le aree come risultanti nella seguente tabella

STANDARD REPERITI ALL'INTERNO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO	
1. PARCHEGGIO VIA BERTONE	350,00
2. AREA VERDE VIA BERTONE	749,00
3. AREA VERDE	1.947,00
TOTALE STANDARD REPERITE IN LOCO	3.046,00

STANDARD REPERITI ALL'ESTERNO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO	
4. SCOLMATORE VIA DELLA MANDRIA	353,00
TOTALE STANDARD REPERITI ALL'ESTERNO	353,00
TOTALE STANDARD REPERITI	3.399,00

e meglio individuate, in forma grafica, nell'allegato sub **G**.

3. La Proponente, previa esatta identificazione catastale, stipulerà entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione "Atto di cessione gratuita delle aree a favore del Comune di Cavaglià". L'individuazione grafica dell'area, ferma restando la superficie determinata, potrà eventualmente subire modifiche a seguito di adeguamento progettuale approvato dagli Uffici comunali senza che ciò costituisca variante al PIP.

Art. 5

Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri e i contributi legati all'edificazione delle opere oggetto della presente Convenzione sono dovuti nella misura e nei termini di cui alle disposizioni di legge vigenti.

2. Gli oneri di urbanizzazione vengono di seguito quantificati a titolo indicativo:

- **oneri per opere di urbanizzazione primaria** € [•]

- **oneri per opere di urbanizzazione secondaria** € [•]

3. Tali oneri verranno definiti precisamente in relazione alle tariffe vigenti al momento del loro versamento.

Art. 6

Realizzazione opere di urbanizzazione primaria a scomputo

1. La Proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a realizzare, a sua cura e spese, a scomputo del contributo di costruzione, il parcheggio pubblico sull'area individuata nella planimetria allegata sub [•].

2. Il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo del contributo di costruzione è pari a 99.129,04 €, come da computo metrico estimativo, riportato nell'allegato sub I.

3. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo non assorbe interamente l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, la differenza sarà pagata in quattro rate semestrali mediante bonifico bancario sul c/c intestato al Comune IBAN [•]; la prima delle rate sarà corrisposta al momento della sottoscrizione della presente Convenzione.

4. A garanzia del pagamento delle successive rate verrà costituita idonea polizza fideiussoria a favore del Comune di Cavaglià.

Art. 7

Oneri di urbanizzazione secondaria

1. Non essendo previste opere di urbanizzazione secondaria, il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 5 della presente Convenzione, sarà pagato in quattro rate semestrali mediante bonifico bancario sul c/c intestato al Comune IBAN [•]; la prima delle rate sarà corrisposta al momento della sottoscrizione della presente Convenzione.

2. A garanzia del pagamento delle successive rate verrà costituita idonea polizza fideiussoria a favore del Comune di Cavaglià.

Art. 8

Esecuzione opere di urbanizzazione primaria

1. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza della Proponente dovranno essere presentati, entro 120 giorni, o comunque nelle more delle tempistiche di un'eventuale validazione dalla sottoscrizione della presente Convenzione, i relativi progetti esecutivi, nel rispetto della vigente disciplina, a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali ai cui dettami la proponente dovrà sottostare.
2. Salvo che non si versi nell'ipotesi di cui all'art. 16, comma 2 *bis*, DPR 380/2001, per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere a scomputo dovrà osservarsi quanto previsto dal D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm. e ii.
3. I lavori dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato alla esclusiva competenza dell'ufficio Tecnico Comunale e le eventuali spese saranno a carico della Proponente. Una volta eseguito il collaudo, il Comune prenderà immediatamente in carico l'opera di urbanizzazione di cui sopra (i.e. il parcheggio). In caso di ritardo nell'effettuazione del collaudo e/o della presa in carico dell'opera da parte del Comune il Proponente potrà inviare apposita diffida a provvedere al Comune stesso assegnando un congruo termine, comunque non inferiore a trenta giorni. In caso di inutile decorso del termine il Proponente si riterrà comunque libero dall'obbligo e potrà ottenere la restituzione della cauzione ai termini di cui al successivo art. 11 comma 3 della presente Convenzione.

Art. 9

Termini di esecuzione

1. Il Comune e la Proponente prendono atto che gli interventi edilizi privati oggetto del presente PIP sono oggetto di Permesso di Costruire rilasciato nell'ambito del procedimento di PAUR avviato con istanza in data 1° dicembre 2022. Pertanto, non occorrerà richiedere ulteriori e diversi titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi edilizi privati oggetto del presente PIP.
2. L'inizio dei lavori e la loro ultimazione dovranno rispettare i termini fissati dal PAUR prot. n. [•] del [•].
3. La presente Convenzione ha la durata di 10 anni decorrenti dalla sua sottoscrizione.
4. La Proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria a scomputo entro la data di richiesta di rilascio del certificato di agibilità per l'impianto.

Art. 10

Trasferimento degli obblighi

1. Qualora la Proponente proceda all'alienazione delle aree comprese nel PIP, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla presente Convenzione stipulata con il Comune e dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dall'atto del trasferimento stesso.
2. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.
3. I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

Art. 11

Garanzie finanziarie

1. La Proponente ha costituito per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo la polizza fideiussoria a favore del Comune di Cavaglià per un importo di € [•] a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'Art. 6.
2. La fideiussione è prestata a garanzia dell'integrale adempimento dell'obbligazione assunta dal debitore nei confronti del Comune di Cavaglià; perciò, l'azione del creditore nei confronti del fideiussore non è soggetta al termine di decadenza prevista dall'art. 1957 del Codice Civile.
3. La polizza ha efficacia fino al momento del collaudo e della presa in carico dell'opera di urbanizzazione da parte del Comune ai termini di cui al precedente art. 8 comma 3.
4. Il mancato pagamento del premio e/o eventuali supplementi di premio da parte del contraente non può essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito.
5. L'istituto garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'accettazione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile.
6. La garanzia prestata opera a semplice richiesta scritta del Comune garantito e senza possibilità di porre eccezioni, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa.

Art. 12

Esecuzione sostitutiva

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Proponente e a spese del medesimo, rivalendosi della fideiussione di cui al precedente art. 11, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dalla presente convenzione ed il Comune l'abbia costituito in mora con un preavviso non inferiore a trenta giorni, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

Art. 13

Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a carico della Proponente.

Art. 14

Rinunzia ad ipoteca legale

La Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa eventualmente competergli in dipendenza della presente Convenzione, nei registri immobiliari.

Art. 15

Rinvio a norme di Legge

Fermo quanto previsto nel PAUR, per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle Leggi Statali e Regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17/8/1942 n° 1150, Legge 28/1/1977 n° 10, D.P.R. 380/01 e Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

Allegati:

- A)** Poteri rappresentante del Comune;
- B)** Poteri rappresentante A2A Ambiente S.p.a.;
- C)** Planimetria area di intervento;
- D)** Relazione compatibilità urbanistica allegata a istanza di PAUR;
- E)** Istanza di variante al PRGC vigente e al PRGC Adottato Norme tecniche di attuazione – proposta di variante;
- F)** NTA Convenzione PEC;
- G)** Planimetria aree offerte in cessione;
- H)** progetto PAUR.
- I)** Computo metrico estimativo