COMUNE DI BIELLA

PROVINCIA DI BIELLA
REGIONE PIEMONTE

Comune di Biella - Via Battistero 4 - 13900 Biella (BI)
Tel. 015 35071 - Fax 015 3507508 C.F./P.I. 00221900020

PIANO PARTICOLAREGGIATO
COMPARTO DI VIA COTTOLENGO (R.U.S.4)

rev00	10/10/2013	Prima emissione	M.C	M.C	M.F
Emissione/ revisione	Data	Riferimento	Verificato	Controllato	Approvato

Oggetto:	*Data:* 10/10/2013

Titolo relazione:

CONVENZIONE URBANISTICA

AI SENSI DELL'ART.45 DELLA L.R. 5.12.1977 N.56 E S.M. E I. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL "COMPARTO DI VIA COTTOLENGO" - UNITA' DI INTERVENTO B - U.I.B

Il progettista:

FPA PROGETTI s.r.l.
Via Palmanova 24, 20132 Milano
Tel. 02-2360126
P.IVA 03905870964

ARCH. MAURIZIO FURLANI

VIA PALMANOVA 24 MILANO
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI MILANO - N. 7169

Il richiedente:

FONDAZIONE TERA -
FONDAZIONE PER ADROTERAPIA ONCOLOGICA
Sede legale in Novara, via Puccini 11- 28100
Cod. fisc. 94016310032
P.Iva Società 28100

SOCIETÀ ATHENA S.p.A.
Sede legale in Biella, via Trieste n.13,
Cod. fisc 01666900020
P.Iva Società 01666900020

IL PRESENTE DISEGNO E' PROPRIETA' AZIENDALE. LA SOCIETA' TUTELERA' I PROPRI DIRITTI A TERMINI DI LEGGE

File: Ppa_01

CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.45 DELLA L.R. 5.12.1977 N.56 E S.M. E I. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL "COMPARTO DI VIA COTTOLENGO" – UNITA' DI INTERVENTO B – U.I.B

L'anno …….. il giorno …….. del mese di …… in Biella, via Tripoli n. 48.
Innanzi a me Notaio ……., iscritto al Collegio Notarile di Biella, città di mia residenza
Si sono costituiti:

- Il COMUNE DI BIELLA con sede in Biella (BI), via Battistero n. 4, Codice Fiscale 00221900020 in persona del Dirigente del Settore Programmazione Territoriale signor nato a il , domiciliato per la carica presso la Casa Comune di Biella, a quanto infra autorizzato e munito degli occorrenti poteri ai sensi del secondo comma dell'art. 107 T.U. - Ordinamento Enti Locali (Decreto Legislativo 18-08-2000 n. 267) nonché per quanto possa occorrere autorizzato in forza del Regolamento dei Contratti (approvato con atto C.C. n. 88 del 15 maggio 2000) e della Deliberazione della Giunta Comunale n.……. in data ……. che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

- La Società ATHENA S.p.A., con sede legale in Biella, via Trieste 13, Codice Fiscale e P. IVA 01666900020 in persona signor nato a , munito di ogni idoneo potere per quest'atto in virtù di ……, in seguito denominata "Proponente".

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti, i quali, d'accordo tra loro e col mio consenso

PREMETTONO:

* che la Società ATHENA S.p.A. è proprietaria dei terreni di cui al Catasto Terreni del Comune di Biella,

  foglio n° 67 mappale n. 244,
  foglio n° 67 mappale n. 252,
  foglio n° 67 mappale n. 254,
  foglio n° 67 mappale n. 255,
  foglio n° 67 mappale n. 256,
  foglio n° 67 mappale n. 257,
  foglio n° 67 mappale n. 258,
  foglio n° 67 mappale n. 259,
  foglio n° 67 mappale n. 260,
  foglio n° 67 mappale n. 261,
  foglio n° 67 mappale n. 270,
  foglio n° 67 mappale n. 286,
  foglio n° 67 mappale n. 289,
  foglio n° 67 mappale n. 290,
  foglio n° 67 mappale n. 478,
  foglio n° 67 mappale n. 779,
  foglio n° 67 mappale n. 781,

foglio n° 67 mappale n. 783,

per complessivi mq.74.514 (indicati con colore rosso nella tavola allegata sotto lettera "B"), e ciò in dipendenza di atto Rep. n° .... del . .19 , rogito notaio ..... di Biella, registrato a Biella il . .19 , al n .... vol .... atti pubblici, trascritto il . .19 al n° ..... vol. .....;

* che i sopra descritti immobili risultano classificati dal P.R.G. del Comune di Biella come "Zone RU di ristrutturazione urbanistica – Sottozona RUS 4 (Comparto di Via Cottolengo)" di cui all'art. 27 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 15/6105 dell'11 giugno 2007 e successivamente modificato con variante parziale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 21.02.2012;

* che il Consiglio Comunale ha approvato, con deliberazione n. del , il Piano Particolareggiato Esecutivo del comparto "Comparto di via Cottolengo";

* che parte delle aree interessate dal Piano Particolareggiato sono state riconosciute, ai sensi dell'art. 14 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 ed in sede di adeguamento del PRGC all'avvenuta revisione dei Criteri di programmazione per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati con Deliberazione del Consiglio Comunale n.123 del 25.10.2011, come Addensamento commerciale urbano forte di tipo A3;

* Che all'interno del comparto sono individuate tre Unità di Intervento, denominate U.I.A, U.I.B e U.I.C. Queste corrispondono a "lotti" progettuali completi ed indipendenti afferenti rispettivamente il Centro Medico, l'area commerciale e l'area terziario amministrativa e ricettiva.

* Che le unità di intervento, così come perimetrate negli elaborati planimetrici del P.P., hanno la seguente superficie territoriale:

  - Unità di intervento A – U.I.A: 18.947 m^2
  - Unità di intervento B – U.I.B: 36.841 m^2
  - Unità di intervento C – U.I.C: 37.673 m^2

* Che il carattere unitario dell'insediamento è assicurato da un progetto planovolumetrico esteso all'intero comparto.

* Che le singole Unità di Intervento verificano singolarmente i diritti edificatori ed i parametri urbanistici di Piano.

* che il P.P.E., consente la realizzazione di complessivi 18.000 mq. massimi di S.u.l., suddivisa nelle seguenti attività, nei limiti minimi e massimi di seguito specificati:

  - sulle aree relative all'Unità di intervento A – U.I.A:
    Attività sanitarie e socio-assistenziali: minimo 4.000 m^2 di Sul;

  - sulle aree relative all'unità di intervento B – U.I.B:
    Attività commerciali: max. 6.000 m^2 di Sul nel rispetto delle previsioni del Piano Commerciale;

- sulle aree relative all'unità di intervento C – U.I.C:
  Attività amministrative e ricettive: max. 6.000 m^2 di Sul;

* Che il PPE, ai sensi degli artt. 45 e 49, 4° comma della L.R. 56/77 e s.m. e i., prevede la realizzazione degli interventi ammessi a mezzo di permesso di costruire subordinato a stipula di convenzione urbanistica per garantire una attuazione organica delle previsioni di Piano, ivi comprese quelle relative alle opere di urbanizzazione connesse ai nuovi insediamenti;

* Che il rilascio dei permessi di costruire relativi alle Unità di Intervento U.I.B e U.I.C è comunque subordinato all'inizio dei lavori relativi al Centro Medico per la cura ai tumori pediatrici dell'Unità di Intervento U.I.A.

* Che all'interno della singola Unità di Intervento è prevista la possibilità di presentare più permessi di costruire corrispondenti a specifiche parti funzionali dell'intervento stesso a condizione che venga sempre verificato e garantito il rispetto dei parametri urbanistici.

* che il Proponente intende attuare un progetto di Piano Particolareggiato sulle aree citate.

* che il progetto di Piano Particolareggiato per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio degli immobili di cui trattasi è stato predisposto, a firma del dott. arch. Maurizio Furlani, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Milano al n. 7169 (C.F. FRLMRZ63P24F205E) con studio in Milano, Via Palmanova, 24 denominato FPAPROGETTI s.r.l, secondo i disposti degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m. e i., ed è costituito dai seguenti elaborati, debitamente depositati presso il Comune di Biella:
  - RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA: RELAZIONE INDICI URBANISICI - RELAZIONE ASPETTI NATURALISTICI - RELAZIONE TECNICA - RELAZIONE GEOLOGICA - RELAZIONE AMBIENTALE
  - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
  - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO: OPERE DI URBANIZZAZIONE
  - BOZZA DI CONVENZIONE UNITA' DI INTERVENTO U.I.A
  - BOZZA DI CONVENZIONE UNITA' DI INTERVENTO U.I.B
  - BOZZA DI CONVENZIONE UNITA' DI INTERVENTO U.I.C
  - TAV_01 - ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE - ESTRATTO VARIANTE P.R.G. n.3/2011 - INDIVIDUAZIONI ZONE PUBBLICHE E ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - ESTRATTO VARIANTE P.R.G. N.3/2011- INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
  - TAV_02 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE - LOCALIZZAZIONE AREA DI PROPRIETA' - FOTO AEREADELL'AREA DI PROPRIETA' - ELENCO DELLE PARTICELLE CATASTALI RELATIVE ALL'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO
  - TAV 03 - STATO DI FATTO

- TAV_04 - STATO DI FATTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI
- TAV_05 - PLANIMETRIA DI PROGETTO - MASTERPLAN DI PROGETTO - ATTIVITA' SPAZI ATTREZZATI
- TAV_06 - STATO DI PROGETTO: DESTINAZIONE D'USO - TABELLA DESTINAZIONI D'USO E UNITA' D'INTERVENTO
- TAV_06a_bis - STATO DI PROGETTO: SEZIONE AA' - STATO DI PROGETTO: SEZIONE BB' - STATO DI PROGETTO: SEZIONE CC' - STATO DI PROGETTO: SEZIONE DD' - SCHEMA SEZIONI
- TAV_06b_bis - INDIVIDUAZIONE COMPARTO DI VIA COTTOLENGO R.U.S.4 - LOTTIZZAZIONE COMPARTO DI VIA COTTOLENGO R.U.S4 UNITA' D'INTERVENTO (U.I) - SUDDIVISIONE COMPARTO DI VIA COTTOLENGO R.U.S.4 - AZZONAMENTO SUPERFICI - AZZONAMENTO UNITA' D'INTERVENTO
- TAV_07 - STATO DI PROGETTO: AREE A STANDARD PUBBLICI E AREE PER SERVIZI PRIVATI - PIANO COPERTURA EDIFICIO COMMERCIALE - COMPUTO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
- TAV_07a_bis - STATO DI PROGETTO: VERIFICA REPERIMENTO 30% AREE A STANDARD PUBBLICI IN AREE DESTINATE A SERVIZI PRIVATI - VERIFICA REPERIMENTO 30% AREE A STANDARD PUBBLICI IN AREE DESTINATE A SERVIZI PRIVATI
- TAV_07b_bis - STATO DI PROGETTO: VERIFICA INDICI URBANISTICI - SCHEMA GENERALE - ANALISI SUPERFICIE UNITA' D'INTERVENTO COMPUTO E VERIFICA INDICI URBANISTICI
- TAV_8 - STATO DI PROGETTO: AREE VERDI E SPECIE VEGETALI IMPIEGATE
- TAV_8_bis - STATO DI PROGETTO: TIPOLOGIE EDILIZIE
- TAV_9 - STATO DI PROGETTO: ACCESSIBILITA' E PERCORSI - ACCESSI PRINCIPLI AL COMPARTO DI VIA COTTOLENGO R.U.S.4 - MASTERPLAN- PARCHEGGI - SIMULAZIONE FOTOGRAFICA DELLA SEZIONE STRADALE
- TAV_10 - STATO DI PROGETTO: VERIFICA NORME DI ACCESSO DISABILI - TIPI DI ATTRAVERSAMENTI PEDONALI
- TAV_11 - STATO DI PROGETTO: PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV_11_bis - STATO DI PROGETTO: PERCORSO E RETI IMPIANTISTICHE ESISTENTI

- TAV_12 - PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - "UNITA' DI INTERVENTO A" CENTRO MEDICO IDRA- PEDIATRICO - STRALCIO PLANIMETRIA GENERALE - SEZIONE AA' - SEZIONE BB'
- TAV_13 - PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - "UNITA' DI INTERVENTO B" ATTIVITA' COMMERCIALE - STRALCIO PLANIMETRIA GENERALE - SEZIONE CC' - SEZIONE DD'
- TAV_14 - PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - UNITA' DI INTERVENTO C STRUTTURE RICETTIVA - STRALCIO PLANIMETRIA GENERALE
- TAV_15 - PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - UNITA' DI INTERVENTO C EDIFICI PER UFFICI - STRALCIO PLANIMETRIA GENERALE - SEZIONE EE' - SEZIONE FF'
- TAV_16 - STATO DI FATTO: LOCALIZZAZIONE INTERVENTO NUOVA ROTONDA
- TAV_17 - STATO DI PROGETTO: NUOVA ROTONDA - STATO DI CONFRONTO: PROGETTO ROTONDA

* Che gli elaborati grafici di PPE, relativi allo sviluppo progettuale dell'area e dei singoli interventi edilizi, hanno carattere prescrittivo per quanto riguarda il sistema infrastrutturale di progetto (accessi e viabilità veicolare), e carattere indicativo rispetto al possibile ingombro plano-volumetrico, alle soluzioni architettoniche, alla ripartizione delle destinazioni d'uso, alla sistemazione esterna e alla organizzazione delle aree destinate a servizi pubblici.

* Che gli schemi planovolumetrici ed architettonici allegati sono, in questo senso, punto di riferimento delle successive elaborazioni progettuali e delle relative singole istanze di permesso di costruire, che potranno meglio definire le caratteristiche di ciascun intervento, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici espressi con carattere vincolante nelle norme e negli elaborati grafici;

* Che la sistemazione e destinazione delle aree libere, le caratteristiche dimensionali, qualitative e di destinazione d'uso degli edifici saranno definite più precisamente in sede di permesso di costruire nel rispetto del P.R.G.C., del R.E. e del Regolamento d'igiene del Comune di Biella, come delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie del P.P.E.

* Che, in relazione ai disposti della L.R. 56/77 e s.m. e i., si precisa quanto segue:

  a) la dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici (di uso pubblico) con riferimento alla dimensione ed alle destinazioni previste, è pari all'80% della s.u.l.;
  b) la dotazione minima di parcheggi pubblici è pari ad almeno il 50% della dotazione di aree a servizi pubblici di cui alla lettera precedente;
  c) la dotazione minima di parcheggi privati è pari a quella prevista dall'art. 39 del n.t.a. del piano regolatore vigente, e comunque in misura superiore a quanto prescritto dalla legge 122/89;

* che l'Unità di Intervento oggetto della presente convenzione è l'U.I.B ove sono previste le seguenti destinazioni d'uso: Attività commerciali;

* che si prescinde dalla costituzione del consorzio essendo in presenza di un'unica proprietà che, dovendo provvedere alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, presta idonea garanzia fidejussoria in sede di sottoscrizione della presente convenzione;

* che il Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

CONSIDERATO CHE :

ai sensi dell'art. delle N.T.A. del PPE e dell'art. 49, 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

tra il Signor ....., nella sua qualità di Dirigente del Settore Programmazione Territoriale del Comune di Biella e il Sig. ……, in qualità di legale rappresentante del Proponente;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma sin da ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il Proponente:

Articolo 1 - Richiamo delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2 - Attuazione del programma costruttivo: Unità di Intervento U.I.B

L'Attuazione del progetto di Piano Particolareggiato, sul terreno sito in Comune di Biella descritto nelle tavv.
del fascicolo di progetto, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ……. del ……. avverrà in conformità delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente, delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso che sono tutti debitamente depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biella;

Il Piano Particolareggiato, Unità di Intervento U.I.B, ha per oggetto la utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Biella descritto alle tavv. n.
e identificato al Catasto Terreni al:
foglio n° 67 mappale n. 244,
foglio n° 67 mappale n. 254 parte,
foglio n° 67 mappale n. 255,
foglio n° 67 mappale n. 256,
foglio n° 67 mappale n. 257 parte,

foglio n° 67 mappale n. 260,
foglio n° 67 mappale n. 289,
foglio n° 67 mappale n. 290 parte,
foglio n° 67 mappale n. 779,
foglio n° 67 mappale n. 781,
foglio n° 67 mappale n. 783,
così come meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato C).

L'utilizzo avverrà secondo la destinazione consentita dalle norme di piano:

- Attività commerciali di cui all'art. 10.4 delle n.t.a. del P.R.G. vigente, per una superficie utile lorda (s.u.l.) di 4.200 m^2, nel rispetto delle previsioni del Piano Commerciale;

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni; eventuali modifiche apportate da future varianti di P.R.G. alle Norme Tecniche attualmente vigenti e relative alle destinazioni d'uso potranno costituire automatica variazione alla presente convenzione.

L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio a destinazione commerciale avente superficie utile lorda (s.u.l.) pari a 4.200 mq, distribuiti su un piano per un'altezza di metri sette.

La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori, le tipologie edilizie, sono rappresentate alle tavv. n. . Il progetto dell'edificio ha titolo documentario del prodotto edilizio ed urbanistico che si vuole conseguire e sarà precisato negli atti tecnici a corredo della domanda di Permesso di Costruire.

La superficie minima da cedere e/o asservire all'uso pubblico alla Città di Biella con destinazione a servizi pubblici, corrispondente alla massima utilizzazione edificatoria in progetto, è pari a 3.360 mq, fatta salva la verifica di cui all'art. 25 della DCR191-43016 del 20/11/2012.

Le superfici destinate a parcheggio d'uso pubblico e private saranno eventualmente adeguate in conseguenza di varianti in corso d'opera, ma comunque verificando gli standard richiesti.

Le aree pubbliche interne al PPE e destinate a viabilità, piazze, aree verdi e parcheggi sono da intendersi come aree private assoggettate all'uso pubblico permanente, ai sensi del 4° comma dell'art. 21 della L.R 56/77. Tali aree potranno eventualmente essere cedute al Comune di Biella a semplice richiesta di quest'ultimo. L'individuazione definitiva delle aree da cedere e/o asservire all'uso pubblico avverrà in sede di rilascio del permesso di costruire delle singole unità di intervento, come previsto dall'art. N.T.A. del P.P.E.

La progettazione e la realizzazione delle aree pubbliche, indipendentemente dalla suddivisione del comparto in tre Unità di Intervento, dovrà garantire la funzionalità ed la fruibilità delle aree stesse.

In tal senso la realizzazione del parco pubblico dovrà essere estesa anche alle aree esterne all'Unità di Intervento U.I.B, nell'ambito della medesima proprietà, al fine di garantire una continuità dei percorsi ciclabili e pedonali e la fruibilità complessiva di una porzione

funzionale del parco pubblico, indipendentemente dall'attivazione dell'Unità di Intervento U.I.C.

Le superfici destinate a parcheggio d'uso pubblico potranno essere utilmente reperite in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici, nella loro copertura ed anche nel sottosuolo; dovranno comunque essere rese e mantenute idonee alla pubblica agibilità, convenientemente pavimentate, illuminate e segnalate;

La generalità delle opere di urbanizzazione previste dal P.P.E., quali le strade, la pista ciclabile, le aree a parcheggio, verde e spazi di relazione, saranno realizzate a cura e spese del Proponente a scomputo ed integrazione degli oneri di urbanizzazione primarie e secondaria relativi agli insediamenti terziari di competenza, sulla base di progetti approvati dall'Amministrazione Comunale;

L'attuazione dei progetti presentati dal Proponente in conformità alle previsioni del Piano Particolareggiato delle aree site in Comune di Biella, avverrà in conformità alle indicazioni di cui agli elaborati dei progetti allegati alle istanze di permesso di costruire.

Il costo di manutenzione ed esercizio delle aree a servizi pubblici sarà carico del Proponente per le aree di proprietà assoggettate all'uso pubblico.

Il Proponente si obbliga, per sé e gli aventi diritto a qualunque titolo, a mantenere tali aree nella massima efficienza, compresa la sostituzione ed il rifacimento delle parti deteriorate, nonché la conservazione ed il decoro dell'ambiente.

In caso contrario il Comune potrà diffidare il Proponente, o i suoi aventi causa, a provvedere, fissando a tal fine un congruo termine.

In caso di persistente inadempienza, scaduto il termine di cui sopra, il Comune provvederà d'ufficio, imputandogli le spese.

Art. 3 - Oneri concessori: oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo relativo al costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con le modalità di cui alla deliberazione di C.C. n°128 del 25/10/2011, in ragione delle aliquote vigenti sono definiti in via provvisoria in:

a) destinazioni commerciali (Cd):

OO.UU. 1° € 34,00 €/mq. x 4.200 mq	=	€ 142.800
OO.UU. 2° € 9,00 €/mq. x 4.200 mq.	=	€ 37.800
Totale		€ 180.600

Il contributo commisurato al costo di costruzione, in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 6 e 10 della L. 28.1.77 n.10 e della Deliberazione Consiglio Comunale n. 128 del 25/10/2011, è definito, sulla base delle tabelle parametriche, in via provvisoria in:

b) destinazioni commerciali (Cd):
mq. 4.200 x €/mq. 1500 x 7% = € 441.000,00

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il permesso di costruire (fatta eccezione per la parte relativa ai parcheggi pubblici o privati ai sensi L. 122/89 a raso o in strutture multipiano), pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in

relazione alle disposizioni vigenti all'atto della richiesta del permesso di costruire stesso. Anche per tutti i parcheggi privati che saranno assoggettati ad uso pubblico, non sarà corrisposto il contributo relativo al costo di costruzione.

Tali disposizioni devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune eventualmente adotterà per l'intero territorio comunale.

Art. 4 – Pagamento dei costi di costruzione.

Il contributo commisurato al costo di costruzione relativo all'intervento sarà versato alla Tesoreria del Comune di Biella in forma rateale, in quote proporzionali ai permessi di costruire e rateizzate come segue:

- 1° rata, pari ad ¼ del costo di costruzione, entro l'inizio dei lavori
- 2° rata, pari ad ¼ del costo di costruzione, entro e non oltre 6 mesi dalla data di inizio dei lavori
- 3° rata, pari ad ¼ del costo di costruzione, entro e non oltre 12 mesi dalla data di inizio dei lavori
- 4° rata, pari ad ¼ del costo di costruzione, entro e non oltre 18 mesi dalla data di inizio dei lavori

Il pagamento in corso d'opera e rateale del costo di costruzione è subordinato alla presentazione di idonea garanzia finanziaria.

In caso di inosservanza delle modalità e dei termini di pagamento suindicati, saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 6/6/2001 n.380.

Art. 5 – Opere di Urbanizzazione.

Il Proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 2° comma della L.R. 56/77 e s.m. e i., si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di realizzazione di tutte le opere di cui all'art. 51 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m. e i. e precisamente:

* a realizzare direttamente, a scomputo ed integrazione degli oneri di urbanizzazione tabellari e sulla base di progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale, la generalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'Unità di Intervento U.I.B, od esterne a questa ma ad essa correlate, quali la viabilità di collegamento con la via Trossi (S.P.230), la viabilità interna, la pista ciclabile, le aree a parcheggio e a verde;
* ad assoggettare all'uso pubblico perpetuo le aree destinate a viabilità, percorsi pedonali e ciclabili, verde e parcheggio pubblico ed impegnarsi a cederle a semplice richiesta del Comune di Biella;

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo dovrà avvenire con le seguenti modalità:

a) la progettazione esecutiva delle opere di che trattasi e la direzione dei relativi lavori dovranno avvenire a cura e spese del Proponente attraverso tecnici specializzati, fermo restando l'esercizio, da parte dei tecnici comunali o di un tecnico all'uopo delegato, dell'attività di vigilanza sulla esecuzione delle opere.

I progetti esecutivi delle opere e degli impianti, dovranno essere predisposti in base alle indicazioni che saranno fornite dai competenti uffici tecnici comunali e saranno valutati attraverso il prezziario regionale in uso per gli appalti pubblici.

Tali progetti dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione da parte del Comune interessato e/o degli altri Enti proprietari.

b) la progettazione esecutiva delle opere in questione dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia.

c) ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 della Legge 15.05.1970 n. 300, nella esecuzione di tutti gli interventi che formano oggetto della presente convenzione, il Proponente è tenuto ad applicare o far applicare, nei confronti dei lavoratori addetti alla esecuzione delle opere stesse, condizioni economiche e normative non inferiori a quelle risultanti dal C.C.N.L. per gli operai dipendenti dalle imprese industriali ed affini e dagli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo in cui si svolgono gli interventi.

Il Proponente è tenuto altresì ad applicare o far applicare, nei confronti dei lavoratori, tutte indistintamente le altre norme contenute nel predetto C.C.N.L. e negli accordi locali integrativi dello stesso.

Il Proponente e gli assuntori dei lavori sono responsabili in solido nei confronti del Comune dell'osservanza delle norme anzidette.

d) il Comune si riserva la facoltà di impartire al Proponente, nel corso della esecuzione delle opere e qualora ciò si rendesse necessario per la loro corretta realizzazione, eventuali prescrizioni tecniche. Qualora venissero riscontrate, nel corso della esecuzione delle opere, delle difformità rispetto ai progetti approvati, il Comune potrà diffidare il Proponente ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, fissando a tal fine un congruo termine.

e) i lavori dovranno essere compiuti contestualmente a quelli di realizzazione degli edifici ed essere terminati al più tardi al completamento di questi ultimi. I permessi di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno rilasciati al Proponente contestualmente a quelle per l'edificazione delle aree.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione porterà ad una penale convenzionale a carico del Proponente pari ad 1/10 dei valore delle opere da realizzare; qualora le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi verrà applicato un aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.

Il Comune di Biella potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui all'art. 7; ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del Proponente e a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

f) Il collaudatore sarà nominato dal Comune e le spese saranno a carico della proprietà .

Il Comune potrà nominare un collaudatore in corso d'opera, con spese a carico del Proponente, che procederà al collaudo entro sei mesi dall'ultimazione delle opere approvate.

Il Proponente, per quanto di competenza, si impegna a provvedere, a propria cura e spese, a completare le opere o ad eliminare le imperfezioni secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dai competenti uffici tecnici comunali.

In caso di persistente inadempienza, scaduto il termine di cui sopra, il Comune provvederà d'ufficio, imputando le spese ai medesimi.

g) Il Comune procederà al rilascio del certificato di agibilità del primo edificio ultimato solo a fronte dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione relative all'Unità di Intervento e della stipula dell'atto di asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a servizi pubblici e alla viabilità di accesso.

La valutazione del costo delle opere in programma. effettuata con computo metrico estimativo dal Proponente e verificata dai competenti uffici comunali, ammonta ad € 631.475,56.
Poiché il contributo dovuto per le urbanizzazioni primaria determinato ai sensi del precedente articolo 3 è inferiore al costo delle opere di urbanizzazione primaria previste, non dovranno essere versati oneri.

Art. 6 - Caratteristiche tecniche opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di piano esecutivo e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Biella; tale progetto dovrà essere corredato da:

- relazione tecnica;
- capitolato speciale d'appalto con quadro economico riportante le opere da realizzare, suddiviso per categorie di lavorazione rilevanti ai fini della qualificazione dell'impresa o delle imprese esecutrici, ai sensi del D.P.R. 25.01.2000 n. 34;
- elenco prezzi e analisi dei prezzi non contenuti nel prezziario regionale;
- crono programma;
- planimetrie e particolari costruttivi con livello di dettaglio da progetto definitivo;

la scelta del soggetto esecutore dovrà rispettare i dettami della vigente normativa sui contratti pubblici, fatto salvo il disposto di cui all'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/01;

Il proponente si obbliga a tracciare a propria cura e spese quanto attiene al Piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria con l'apposizione di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Piano Esecutivo con gli opportuni riferimenti e richiedere la verifica di tali allineamenti all'Ufficio Tecnico Comunale.

Dovranno altresì essere richieste le occorrenti autorizzazioni per eventuali variazioni in corso d'opera e gli atti ed i relativi documenti dovranno essere trasmessi al Comune di Biella.

Art. 7 - Garanzie finanziarie

Il Proponente, in relazione al disposto del 2° comma dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m. e i., ha costituito per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo la seguente fidejussione stipulata con ……..….. del ……. dell'importo di Euro …….. (corrispondenti al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'Unità di Intervento U.I.B od esterne ad essa ma correlate all'insediamento proposto da realizzare direttamente + IVA + 30%) a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli articoli precedenti.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione il Proponente autorizza il Comune di Biella a disporre della cauzione stessa aggiornata periodicamente secondo gli indici ISTAT del costo della vita nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamento o prelievi che il Comune dovrà fare.
La fidejussione è prestata a garanzia dell'integrale adempimento dell'obbligazione assunta dal debitore nei confronti del Comune di Biella, per cui l'azione del creditore nei confronti del fidejussore non è soggetta al termine di decadenza previsto dall'art. 1957 del C.C..
La polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore da parte del Comune garantito, da comprovarsi mediante dichiarazione rilasciata dall'Ente che liberi la Società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata.
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.
L'Istituto garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed all'eccezione di cui all'art. 1957 - comma 2 del C.C..
La garanzia prestata opera a semplice richiesta scritta del Comune garantito e senza la possibilità di porre eccezioni, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa.

Art. 8 - Esecuzione sostitutiva

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore (in ogni caso) a tre mesi; salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento del danno oltre che l'incameramento della penale convenzionale pari a 1/10 del valore delle opere non eseguite o del valore degli immobili a cui è stata cambiata la destinazione d'uso.

Art. 9 - Trasferimento degli obblighi

Qualora il Proponente proceda ad alienazione dell'area, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; dovrà altresì dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, il Proponente sarà tenuto ad un pagamento pari a 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il Proponente ed i successori od aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Ogni atto contrario sarà considerato nullo.

Art. 10 – Validità della convenzione

La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci (10), con decorrenza dalla data di entrata in vigore del Piano Particolareggiato, che avviene al momento della pubblicazione dell'approvazione del P.P. sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

Art. 11 – Spese

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

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 26/06/1943 n.666, oltre eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. 12 - Controversie - Clausole compromissorie

La risoluzione di ogni controversia sulla esecuzione ed interpretazione della presente convenzione, sarà devoluta al giudizio arbitrale di un Collegio formato da tre arbitri, di cui uno nominato da ciascuna delle parti ed il terzo in accordo tra i prenominati ovvero, in caso di disaccordo tra di essi, previo ricorso della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale di Biella.

Gli arbitri giudicheranno secondo diritto e con procedimento rituale secondo le norme del titolo VIII del codice di procedura civile.

Art. 13 - Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare al D.P.R. 380/2001 ed alla legge regionale n.56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.