

N. del Repertorio

N. di Raccolta

CONVENZIONE E
COSTITUZIONE DI SERVITU'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2019 (duemiladiciannove) il giorno _____ del mese di _____, in Biella, Via Tripoli, n. 48, in un locale al quarto piano dell'edificio comunale "Palazzo Pella".

Avanti me, dottor _____, Notaio in Biella, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Biella, senza l'assistenza dei testimoni, il cui intervento non è obbligatorio per legge, né richiesto dalle parti intervenute o da me Notaio, sono comparsi:

- il "**COMUNE DI BIELLA**", con sede in Biella (BI), via Battistero, n. 4, codice fiscale: 00221900020, in persona del Dirigente del Settore Governo del Territorio _____, domiciliato per la carica a Biella, che agisce in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale _____ in data _____, divenuta esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale allego al presente atto sotto la lettera "**A**";

- la Società "**Nord Ovest Immobiliare srl**", con sede in Biella (BI), Piazza Vittorio Veneto, n. 15, e capitale versato di Euro _____, iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della Provincia di Biella col n. 00826280224, che coincide col suo Codice Fiscale, in persona del signor _____, nato a _____ il _____ e residente a _____, Codice Fiscale: _____; che interviene in qualità di Amministratore Unico della stessa, munito dei necessari poteri.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, col quale convengono quanto segue.

CAPO PRIMO - PREMESSE

La "**SOCIETA' IMMOBILIARE CIVILE INDUSTRIALE - S.r.l.**", siglabile "**S.I.C.I. - S.r.l.**", con sede in Biella (BI), Piazza Vittorio Veneto, n. 15 aveva attivato nel 2009 un intervento edilizio di nuova costruzione di 2 edifici residenziali di circa 60 unità abitative (previa demolizione dei fabbricati esistenti) nel lotto di sua proprietà identificato nel Catasto terreni al foglio n. 57, particelle 534, 535 e 536.

Contestualmente all'ottenimento del permesso di costruire veniva stipulata in data 03/07/2009 una convenzione con la quale il Comune di Biella, a carico dell'area di sua proprietà, identificata nel Catasto terreni al foglio n. 57, particella 242, adiacente alla proprietà S.I.C.I. srl e fronteggiante via Carso, concedeva una

servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore del lotto di proprietà S.I.C.I. srl. Inoltre si consentiva anche di edificare gli edifici progettati nel lotto di proprietà, ad una distanza dal confine del terreno comunale destinato a servizi pubblici, inferiore a quella definita dal Regolamento edilizio.

A compensazione di queste concessioni la S.I.C.I. srl si impegnava a realizzare un intervento di sistemazione di aree pubbliche per un importo pari a euro 123.000,00, localizzato in via preventiva nel parcheggio di piazza Adua e nel giardino di via Carso, prospiciente all'area dell'intervento.

S.I.C.I. srl si era altresì resa disponibile alla realizzazione a proprie spese di ulteriori opere, quali la sistemazione dell'area comunale di via Carso prospiciente l'intervento, con lo spostamento dell'area cani in una nuova localizzazione da concordarsi con il settore verde pubblico del Comune di Biella e la fornitura e posa di giochi bimbi nell'area pubblica adiacente alla zona del nuovo intervento edilizio, sempre da concordarsi con il settore verde pubblico del Comune di Biella.

Per il rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione dei 2 nuovi edifici residenziali, con atto a rogito Notaio _____ del ___ Rep. _____ furono cedute al Comune di Biella, aree a standard per mq. 14.330 e versati i contributi per gli oneri di urbanizzazione. Queste aree in buona parte sono già state sistemate come verde pubblico e sono in uso alla cittadinanza (2.670 mq inseriti nei giardini di via Carso e 730 mq in quelli di via Macchieraldo).

Il terreno edificabile era stato successivamente ceduto alla Società "I Terrazzi di Biella srl" che avrebbe dovuto realizzare l'intervento, con relativa voltura del permesso di costruire.

La Società "I Terrazzi di Biella srl" iniziò i lavori, eseguendo soltanto le demolizioni degli edifici fatiscenti esistenti e una parte degli scavi, per poi, a seguito della crisi immobiliare, bloccare le lavorazioni e rinunciare all'intervento edilizio.

La Società "I Terrazzi di Biella srl" ha quindi richiesto ed ottenuto la restituzione dei contributi per gli oneri già corrisposti.

S.I.C.I. srl ha quindi dovuto riacquistare il lotto identificato nel Catasto terreni al foglio n. 57, particelle 534, 535 e 536 dalla Società "I Terrazzi di Biella srl" e, in attesa di definire come valorizzare l'area, non ha mai chiesto la restituzione di mq 14.330 di aree a standard, cedute al Comune di Biella per consentire la fattibilità di un'operazione edilizia che di fatto non è stata realizzata.

S.I.C.I. srl con atto n. 75084 del 25.09.2018 è stata incorporata da Nord Ovest Immobiliare srl con sede in Biella (BI), piazza

Vittorio Veneto, 15, C.F. 00826280224.

(i) È ora intenzione della Società "Nord Ovest Immobiliare srl" attivare un intervento edilizio di nuova edificazione nel lotto di sua proprietà ubicato in via Trento e censito nel Catasto dei Terreni al Foglio 57 coi mappali 534, 535 e 536, in particolare un fabbricato a destinazione commerciale.

(ii) La scelta dell'ubicazione planimetrica dell'immobile posto ad una distanza inferiore a quella definita dal Regolamento Edilizio dal confine del terreno di proprietà comunale, censito nel Catasto dei Terreni al Foglio 57 col mappale 242, destinato a servizi pubblici, presuppone la definizione di un accordo convenzionale che disciplini le modalità di concessione di tale assenso così come previsto all'art.56 del Regolamento Edilizio.

(iii) In tal senso la Società "Nord Ovest Immobiliare srl" ha inoltrato in data 15.05.2019 prot. 26503 istanza scritta al fine di poter addivenire ad un assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

(iv) La Società "Nord Ovest Immobiliare srl", nell'istanza citata, ha chiesto altresì di ottenere una servitù di passaggio pedonale e veicolare, sul terreno di proprietà comunale di cui al punto precedente allo scopo di poter meglio garantire l'accessibilità al nuovo fabbricato.

(v) A compensazione degli oneri derivanti dalla costituzione di servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore della Società "Nord Ovest Immobiliare srl" oltre alla concessione della possibilità di edificare ad una distanza dal confine col terreno comunale inferiore a quella previste dal Regolamento Edilizio, la Società "Nord Ovest Immobiliare srl" si rende disponibile a pagare al comune di Biella un importo pari ad Euro 123.000,00 (centoventitremila virgola zero zero).

(vi) La Società "Nord Ovest Immobiliare srl", nell'istanza citata, ha inoltre manifestato l'intenzione circa la realizzazione, a proprio carico, nella posizione in cui attualmente si trova l'area cani, di un'area a parcheggio pubblico con circa 28 nuovi posti auto, a servizio del quartiere ed in esubero rispetto alla dotazione necessaria per la nuova attività economica, già soddisfatta all'interno dell'area commerciale privata; quest'area a parcheggio avrà anche la funzione di consentire ai camion che approvvigioneranno l'attività commerciale di poter effettuare le manovre per accedere alla zona di carico-scarico, senza interferire con la viabilità di via Carso;

lo spostamento, a carico della proponente, dell'area cani in una nuova posizione che sarà concordata con il settore verde pubblico del Comune di Biella;

CAPO SECONDO - CONFERMA DELLE PREMESSE

Le parti contraenti riconoscono che la premessa di cui al CAPO PRIMO costituisce parte integrante e sostanziale del contratto qui tra loro stipulato.

CAPO TERZO - LOCALIZZAZIONE DELL'AREA

Le aree oggetto della presente convenzione come evidenziate nella planimetria catastale "Allegato B", che a miglior chiarimento allego al presente atto rispettivamente sotto la lettera "B", sono:
a) area di proprietà del "Comune di Biella" distinta in mappa al Foglio 57 col mappale 242 del Catasto dei Terreni, oggetto di costituzione di servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore della Società "Nord Ovest Immobiliare srl", di spostamento dell'area cani ivi presente a carico della Società stessa in altro sito da individuarsi di concerto con il comune di Biella e di successiva sistemazione a carico della Società stessa;

CAPO QUARTO - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Con il presente atto il "Comune di Biella" e la Società "Nord Ovest Immobiliare srl" intendono regolare i propri rapporti in dipendenza dell'accoglimento della richiesta avanzata dalla Società "Nord Ovest Immobiliare srl" ed in attuazione delle previsioni di P.R.G.C., in particolare per ciò che concerne i rispettivi oneri rispetto alla definizione ed all'attuazione dell'intervento prefigurato nell'istanza richiamata in premessa.

CAPO QUINTO - ONERI DELLE PARTI E COSTITUZIONE DI SERVITU'

Il "Comune di Biella" e la Società "Nord Ovest Immobiliare srl" determinano pertanto, di comune accordo, le proprie reciproche obbligazioni, nei seguenti termini:

la Società "Nord Ovest Immobiliare srl" *si impegna:*

- a compensazione degli oneri derivanti dalla costituzione di servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore della Società "Nord Ovest Immobiliare srl" stessa, oltre alla concessione della possibilità di edificare ad una distanza inferiore a quella previste dal Regolamento Edilizio, al versamento, entro il rilascio del permesso di costruire e comunque non oltre il 30.11.2019, di un importo pari ad Euro 123.000,00 (centoventitremila virgola zero zero);

- a non pregiudicare, una volta acquisita la servitù come infra costituita, la fruizione pubblica dell'area pubblica, ovvero a mantenere libero il tracciato sul quale viene concessa la servitù di passaggio.

- allo spostamento dell'area cani presente sull'area frontistante l'intervento edificatorio ed adiacente al sedime oggetto della costituzione di servitù di diritto di passaggio pedonale e veicolare in altro sito da individuarsi di concerto con il comune di Biella e con dimensioni analoghe a quella esistente e successiva

sistemazione di entrambe le aree a carico della Società stessa previo rilascio del titolo edilizio;

II "Comune di Biella":

- **costituisce** a favore della Società "Nord Ovest Immobiliare srl" sui terreni di proprietà di quest'ultima censiti nel Catasto dei Terreni al Foglio 57 coi mappali 42, 43, 280 et 521 ed a carico dell'area di sua proprietà censita nel Catasto dei Terreni al Foglio 57 col mappale 242, una servitù di passaggio pedonale e veicolare, localizzata sul margine nord dell'area citata e secondo il tracciato evidenziato nell'elaborato grafico "**Allegato C - Individuazione servitù**" che a miglior chiarimento allego al presente atto sotto la lettera "**C**".

Ai soli fini della registrazione si indica in **Euro** il valore della servitù come sopra costituita;

- **consente** la localizzazione dell'immobile di futura edificazione sui terreni di proprietà della Società "Nord Ovest Immobiliare srl" censiti nel Catasto dei Terreni al Foglio 57 coi mappali 42, 43, 280 et 521, ad una distanza inferiore a quella definita dal Regolamento edilizio dal confine del terreno comunale, e finanche a confine col terreno suddettodestinato ad area verde pubblica, individuato catastalmente nel Catasto dei Terreni al Foglio 57 col mappale 242.

- conferma che il reperimento degli standard urbanistici necessari per l'intervento edificatorio oggetto dell'istanza di edificazione di un fabbricato commerciale da parte della Società "Nord Ovest Immobiliare srl" si ritiene già assolto in forza della precedente cessione di aree a standard pubblico da parte della "S.I.C.I. - S.r.l." relativa al medesimo sito, nel limite massimo delle superfici cedute.

La Società "Nord Ovest Immobiliare srl":

- *si impegna inoltre* ad effettuare ogni intervento di manutenzione anche straordinaria per ripristinare ogni eventuale danno da essa arrecato alle aree ed alle attrezzature comunali derivanti dal transito sul sedime dell'area comunale su cui grava la servitù di passaggio come sopra costituita.

- dà atto che le cessioni di standard urbanistici in esubero rispetto a quelle dovute dalla normativa in vigore vanno a compensare anche la differente sistemazione dell'area pubblica antistante l'insediamento ed in tal senso rinuncia ad ogni pretesa di restituzione anche parziale delle stesse.

Fatto salvo quanto espressamente stabilito ai punti precedenti le parti convengono che l'attuazione della presente convenzione non comporterà oneri di natura economica per il "Comune di Biella".

CAPO SESTO - SPESE CONTRATTUALI

Le spese del presente atto e conseguenti, eventualmente anche di

identificazione catastale, ivi comprese quelle di carattere fiscale, sono a carico della Società "Nord Ovest Immobiliare srl".

CAPO SETTIMO - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine alla validità, all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine delle presente convenzione, sarà deferita ad un Collegio di tre arbitri rituali, di cui il primo nominato dal "Comune di Biella", il secondo dalla Società "Nord Ovest Immobiliare srl" ed il terzo, con funzioni di Presidente, dai due arbitri come sopra nominati, o, in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Biella. Il Collegio Arbitrale giudicherà secondo diritto. La presente clausola compromissoria, immediatamente operativa, non suscettibile di declinatoria, comporta l'applicazione delle norme dettate in materia di arbitrato dal Codice di procedura civile.

CAPO OTTAVO - INFORMATIVA SULLA PRIVACY E NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

I signori _____ e _____, nella qualità con cui sottoscrivono il presente atto, dichiarano:

(i) di aver ricevuto da me Notaio, in relazione ai diritti loro riservati dalla legge, l'informativa prevista dal "Codice in materia di protezione dei dati personali" (D.Lgs. 196/2003: Legge sulla Privacy);

(ii) di essere stati informati sugli obblighi e sui divieti previsti dalla normativa Antiriciclaggio in relazione all'operazione qui convenuta.

Essi autorizzano il trattamento dei dati personali ai sensi di legge, nonché le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge, esonerando me Notaio da ogni responsabilità al riguardo, rinunciando pertanto a qualsiasi tutela del segreto professionale.

Essi prendono infine atto del fatto che i loro dati personali e quelli della società e dell'Ente potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, alle dipendenti formalità ed ai suoi effetti.

I comparenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

Quest'atto viene da me Notaio letto ai comparenti che lo approvano.

La sua sottoscrizione ha luogo alle ore _____.