

N. .... Repertorio

N. .... di Raccolta

## CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... del mese di ..... in ....., via .....

Innanzi a me Notaio .....

Si sono costituiti:

- **COMUNE DI BIELLA** con sede in Biella (BI), via Battistero n. 4, Codice Fiscale 00221900020 in persona del signor:

- CECCA arch. Alberto, nato a Torino il 21-03-1968, domiciliato per la carica nella residenza Municipale di Biella, autorizzato a quest'atto in virtù della Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".

- **Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Biella (in prosieguo indicata anche come A.T.C. di Biella)** con sede in Biella Via Schiapparelli, n. 13, codice fiscale 00161200027 in persona del Presidente pro tempore signor Giovanni Femminis nato a Biella il 14/01/1972, domiciliato per la carica in Biella Via Schiapparelli, n. 13, munito di ogni idoneo potere per quest'atto in base a Delibera del C.d.A. n° \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/20\_\_\_ qui allegata sotto la lettera "B"

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono personalmente certo:

## PREMESSO

- che in data 30 luglio 2009 l'Agenda Territoriale per la Casa della Provincia di Biella ed il Comune di Biella sottoscrivevano specifica Convenzione urbanistica a rogito Notaio Tavolaccini di Biella Rep. 268.927 reg.ta a Biella il \_\_\_\_\_ al N. Serie ed ivi trascritta il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ per la attuazione di P.E.C. su aree site nel Comune di Biella distinte in mappa al N.C.T. al foglio 81 mappali n.ri (131, 139 ora 774, ente urbano di mq. 979 corrispondente al N.C.E.U. al Foglio 534 mapp.1, cat. A/4 cl. 2 e 775, ente urbano di mq. 1.841 corrispondenti al N.C.E.U al Foglio 534 mapp.:775 sub 1 V. Milano 24 p. T cat E/3; 775 sub 2 V. Milano 24 p. T cat. C/1 cl. 1 mq 55; 775 sub 3, V. Milano 24 p.T cat. C/2 cl 2 mq. 19; 775 sub 4 V. Milano 24 p. T cat C/3 cl 2 mq. 45; 775 sub 5 V. Milano 24 p. T cat C/3 cl 2 mq. 42; 775 sub 6 V. Milano 24 p. S1 cat C/2 cl 1 mq. 71), 278, 179, 180, 178, 177, 134, **176 (parte) ora 812, 132 (parte) ora 814 e 133 (parte) ora 809 e 810** ai sensi della delibera CC n°59 del 07/05/07;

- che tali aree della superficie di mq. **16.690** risultano, a norma del P.R.G. della città di Biella, così classificate:

R.U.S. 3 (Complesso dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza)

- che il P.E.C. in parola, disciplinante l'utilizzazione a scopo edilizio ed urbanistico delle aree di cui trattasi, venne approvato dal Comune di Biella

con Delibera del C.C. N° 107 in data 01/07/2007;

- che l'A.T.C. di Biella ha già provveduto a trascrivere a proprio favore i decreti di esproprio delle aree sopra richiamate, a seguito esperimento della correlata procedura espropriativa, nonché al pagamento della prevista indennità a favore degli espropriati che accettarono la medesima e al deposito, presso la Cassa Depositi e Prestiti, delle indennità spettanti agli espropriati che non manifestarono la volontà di accettazione delle medesime ;

- che si è manifestata l'esigenza, condivisa dai due Enti, di apportare alcune limitate varianti al PEC in parola, finalizzate ad un più razionale utilizzo della superficie disponibile ed al recupero del corpo di fabbrica esistente dell'ex Opificio Bracco per evitarne il sicuro degrado;

- che il relativo progetto in variante di piano esecutivo è a firma del Gruppo di Progettazione Generale composto da:

- Tecnico A.T.C. di Biella: Geom.Stefano Pavero;

- Tecnico: Dott. Arch. Franca Balbo incaricata dall'A.T.C. di Biella

secondo i disposti dell'art. 39 della Legge Regionale 56/77 ed è costituito dai seguenti elaborati:

- E2 Var2 - Relazione illustrativa

- E3 Var2 – Opere di urbanizzazione: relazione illustrativa

- E4 Var2 – Opere di urbanizzazione primaria: computo metrico estimativo
- E5 Var2 – Opere di urbanizzazione secondaria: computo metrico estimativo
- E6 Var2 - Elenco catastale delle proprietà ricadenti nel Piano
- E7 Var2 - Norme specifiche di attuazione
- E10 - Opere di urbanizzazione: relazione illustrativa nuove opere
- E11 – Opere di urbanizzazione primaria: computo metrico estimativo nuove opere
  
- Tav. 1 Var2 - Estratto di Mappa ed Estratto di P.R.G.C.
- \_Tav. 2 Var2 - Planivolumetrico: planimetria e sezioni
- Tav. 3 Var2 - Fasi di intervento
- Tav. 4 Var2 - Viabilità e parcheggi: planimetria generale quotata, abbattimento barriere architettoniche e caratteristiche stradali
- Tav. 5 Var2 - Aree con destinazione SP: planimetrie e dettagli
- Tav 6 Var2 – Opere di urbanizzazione: particolari costruttivi
- Tav. 6 Var2 bis – Il Giardino privato a fruizione pubblica: planimetria e sezione
- Tav. 7 Var2 - Lotti di intervento: suddivisione e tipologie

- Tav. 8 Var2 - Verifica conteggi urbanistici
  - Tav. 9 Var2 - Illuminazione pubblica
  - Tav. 10 Var2 - Caratteri tipologici dei nuovi edifici: edilizia sovvenzionata – piante prospetti e sezioni .
  - Tav. Var 12 Var2- Recupero ex Opificio: previsti servizi pubblici ed edilizia agevolata – piante, prospetti e sezioni
- che sul progetto di piano esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione igienico/edilizia, come da parere emesso nell'adunanza del .....
- che il Dirigente in data .....decideva l'accoglimento del progetto di piano esecutivo in variante e dello schema di convenzione, i cui elaborati sono stati depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo pretorio per la durata di 15 giorni esecutivi;
- che non sono pervenute osservazioni e proposte
- che l'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Biella dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.
- che l'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Biella si impegna sin d'ora a lasciare indenne il Comune di Biella da ogni e qualsivoglia

rivalsa, ricorso, richiesta o risarcimento da chiunque presentata in relazione alla procedura espropriativa,

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

con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i proponenti.

La Convenzione urbanistica 30 luglio 2009 meglio descritta in premessa è integrata/modificata dalle seguenti pattuizioni:

**Art. 1**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

**Art. 2**

L'art. 2 della Convenzione 30 luglio 2009 è sostituito dal seguente:

“L'attuazione del progetto di piano esecutivo in variante, sul terreno in Comune di Biella, descritto nelle tavole di disegni e negli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Biella n. ....in variante al progetto approvato tramite Delibera di C.C. n.107 in data 1 luglio 2008, avverrà in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.C., alle Norme della presente Convenzione, nonchè secondo gli elaborati del piano esecutivo stesso depositati presso l'Ufficio Tecnico

comunale, quali si intendono qui richiamati.”

### **Art. 3 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia**

L'art. 3 della Convenzione 30 luglio 2009 è sostituito dal seguente:

“Il Piano Esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti nel Comune di Biella descritta nelle Tavole dei disegni, a Catasto Terreni al foglio 81 mappali n.ri: 131 e 139, ora 774 (ente urbano di mq di mq 979 corrispondente al N.C.E.U. al Foglio 534 mapp. 1, cat. A/4 cl. 2) e 775 (ente urbano di mq.1.841 corrispondenti al N.C.E.U al Foglio 534 mapp.: 775 sub 1 V. Milano 24 p. T cat E/3; 775 sub 2 V. Milano 24 p. T cat. C/1 cl. 1 mq 55; 775 sub 3, V. Milano 24 p.T cat. C/2 cl 2 mq. 19; 775 sub 4 V. Milano 24 p. T cat C/3 cl 2 mq. 45; 775 sub 5 V. Milano 24 p. T cat C/3 cl 2 mq. 42; 775 sub 6 V. Milano 24 p. S1 cat C/2 cl 1 mq. 71) 278, 179, 180, 178, 177, 134, **176 (parte) ora 812, 132 (parte) ora 814 e 133 (parte) ora 809 e 810**, della superficie catastale complessiva di mq. **16.690** secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale della città di Biella.

Il Piano Esecutivo Convenzionato precedentemente approvato prevede l'utilizzazione urbanistica delle particelle anzidette mediante i seguenti interventi (i quali non sono oggetto di modifica nel nuovo PEC in variante):  
la demolizione di gran parte dell'insediamento produttivo esistente

ristrutturandone alcune porzioni ed in particolare l'ex portineria (recuperata come residenza), i fabbricati attigui alla ciminiera (recuperati come volumi tecnici); la costruzione di sei nuove palazzine con destinazione edilizia residenziale pubblica; la creazione di spazi a verde privato e di uso pubblico, e la formazione di aree di sosta pertinenziali e libere.

Il piano esecutivo convenzionato in variante prevede i seguenti interventi: il recupero della manica lunga dell'ex opificio con il ricavo di n° 5 alloggi in edilizia agevolata al piano primo e parcheggi al piano terreno, il recupero del volume di testata a Nord dell'ex opificio come fabbricato sede di pubblici servizi e la realizzazione di spazi verdi privati ma di fruizione pubblica.

Le depositate tavole dei disegni illustrano sia le caratteristiche urbanistiche che i parametri dei sopraddetti edifici, evidenziando le opere in variante.

Eventuali modifiche di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico della parte proponente, o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Le indicazioni grafiche di questi elaborati, da intendersi quali rappresentazioni illustranti gli intenti programmatici generali di livello urbanistico, all'atto della presentazione delle istanze edilizie, potranno



subire varianti, nella disposizione planimetrica, nei profili altimetrici (con variazioni per entrambi non superiori a metri 2,00) e nelle destinazioni d'uso, purchè ammissibili dallo Strumento Urbanistico e che non comportino un incremento di carico urbanistico rispetto la dotazione di standard pubblici e privati, fermo restando l'obbligo dell'osservanza dei parametri indicati nelle norme d'attuazione e nel regolamento edilizio, nelle tipologie indicate nella presente convenzione, nella superficie complessiva prevista (mq. 5000 Sul) e senza oltrepassare la sagoma di massimo ingombro (per le sole parti fuori terra) indicata nell'elaborato Tav. 2 Var2.

**Art. 4 – Cessione e asservimento di aree per standard urbanistici di cui all'art. 21 Legge Regionale 56/1977 e di ulteriori aree destinate a verde pubblico.**

L'art. 4 della Convenzione 30 luglio 2009 è sostituito dal seguente:

“La parte proponente, in relazione al disposto degli art. 21 e 45 della L.R. 56/77 nonché del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, ai fini del soddisfacimento degli "standard urbanistici", si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Biella (entro il rilascio dell'agibilità delle singole palazzina), le aree individuate nella Tav. 5 Var2 e distinte al Foglio 81 mappali 774 (parte) e 775 ( parte) nella misura di 1817 mq, identificate come area standard 1 o parcheggio pubblico n° 1 e a rea standard 2 o

parcheggio pubblico n°2,. mentre si impegna ad ass ervire all'uso pubblico l'area identificata con il nome area standard 3, in fregio a Via Collocapra.

La parte proponente si impegna, inoltre, a permettere la fruizione pubblica dell'area non destinata a standard urbanistici ed individuata nella Tav. 6 Var2 bis e nella Tav. 7 Var2 indicata come lotto PP e destinata a verde privato ma di fruizione pubblica, impegnandosi fin d'ora a garantire l'accesso a qualunque utente e a prevedere alla cura e alla manutenzione di predette aree.

La parte proponente si impegna, infine, a cedere gratuitamente al Comune di Biella gli impianti di illuminazione a servizio delle aree cedute al medesimo, delle aree asservite e di quelle aperte alla fruizione pubblica.

#### **Art. 4 bis – Aree destinate a Edificio Pubblico**

L'art. 4 bis della Convenzione 30 luglio 2009 è sostituito dal seguente:

“La parte proponente si impegna inoltre ad asservire ad uso pubblico la porzione di edificio insistente sul mappale 178 limitatamente alla porzione evidenziata nell'elaborato Tav. 12 var2 (fabbricato di due piani fuori terra con terrazzo piano e corpo emergente nello spigolo nord-est), per una superficie di mq 905”..

#### **Art. 4 ter – Soggetto utilizzatore dell'Edificio Pubblico**

L'art. 4 ter della Convenzione 30 luglio 2009 è sostituito dal seguente:

“La parte proponente ed il Comune di Biella si impegnano di concerto a ricercare ed individuare un soggetto utilizzatore della porzione dell'ex edificio industriale destinata a pubblici servizi. Nel frattempo gli oneri di manutenzione ordinaria saranno a carico dell'A.T.C. di Biella.

Nel caso in cui la ricerca e l'individuazione di cui al comma che precede non sortissero esito positivo in tempi ragionevoli, le Parti danno atto che l'A.T.C. di Biella potrà presentare, ai sensi della legge 12 luglio 2011, n. 106 e conseguente Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte 9 maggio 2012, n. 7/UOL, istanza di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti al fine di realizzare alloggi di edilizia residenziale pubblica nella porzione di edificio di cui al precedente articolo 4 bis”.

#### **Art. 4 quater – Aree destinate a viabilità e parcheggio**

L'art. 4 quater della Convenzione 30 luglio 2009 è sostituito dal seguente:

“La parte proponente richiede di asservire ad uso pubblico la rete viabile interna al comparto, (esclusa quella a servizio delle palazzine di nuova edificazione) e le aree a parcheggio indicate nell'elaborato Tav. 4 Var2 distinti con il numero 4.”

#### **Art. 5 - Opere d'urbanizzazione primaria**

L'art. 5 della Convenzione 30 luglio 2009 è sostituito dal seguente:

“La parte proponente, in relazione al disposto dell’art. 45 della L.R. 56/77, si obbliga per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle seguenti opere d’urbanizzazione primaria:

realizzazione di rete di raccolta acque reflue e meteoriche; realizzazione viabilità veicolare e ciclo-pedonale interna con messa in opera di impianto di illuminazione, del gas (se ritenuto necessario) e del telefono del comparto.

Si precisa che dette opere illustrate negli elaborati Tav. 4Var2, Tav. 5Var2, Tav. 6var2 e Tav. 9Var2, sono in parte già state realizzate a cura e spese della parte proponente e attuate da specifici progetti esecutivi di cui al successivo art. 5 ter nonchè redatti secondo le vigenti normative sui LL.PP.

Per la valutazione del costo di tali opere si rimanda all’elaborato E4 Var 2, verificato dai competenti uffici comunali, il quale ammonta ad euro 226.497,40 + IVA.

A tale importo si deve aggiungere il costo delle nuove opere di urbanizzazione previste, vale a dire tutte le opere necessarie all’esecuzione dell’area standard n°2 ed anche il costo per la realizzazione del sistema fognario degli edifici in sovvenzionata, il quale ha subito una variante importante, come indicato negli elaborati progettuali. Il costo di tali

opere, verificato dai competenti uffici comunali, ammonta ad euro 120.024,28 che sommati ai precedenti totalizzano una cifra pari a euro 346.521,68.

Per le opere ancora da realizzare 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. 5 bis - Opere di urbanizzazione secondaria**

L'art. 5 bis della Convenzione 30 luglio 2009 è sostituito dal seguente:

“La parte proponente si obbliga per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle seguenti opere d'urbanizzazione secondaria:

- formazione di aree verdi con ampliamento di un tratto della via Collocapra e realizzazione di sedime protetto fra la via Collocapra e l'alveo del torrente Cervo.

Si precisa che dette opere illustrate nell'elaborato Tav. 5 Var2 sono già state realizzate cura e spese della parte proponente conformemente a quanto previsto dal P.E.C. approvato con Delibera del C.C. N° 107 in data 01/07/2007 e dagli specifici progetti esecutivi sottoposti all'approvazione dei competenti organi Comunali.

Per la valutazione del costo di tali opere si rimanda all'elaborato E5 Var 2

e, verificato dai competenti uffici comunali, ammonta ad euro 25.506,24 + IVA.

#### **Art. 5 ter – Progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Viene confermato il testo dell'art. 5 ter della Convenzione 30 luglio 2009.

#### **Art. 6 – Oneri di urbanizzazione**

L'art. 6 della Convenzione 30 luglio 2009 è sostituito dal seguente:

“ Nel considerare gli oneri di urbanizzazione è necessario premettere che le opere di urbanizzazione sono in parte già state realizzate e in parte in via di esecuzione conformemente al PEC approvato Delibera del C.C. N° 107 in data 01/07/2007.

Gli importi degli oneri di urbanizzazione del PEC sopra citato sono stati determinati sulla base delle vigenti tariffe ed ammontavano rispettivamente ad € 51.100,00 per le opere di urbanizzazione primaria [€ 10,22 per metro quadrato di Sul] e ad € 81.750,00 per le opere di urbanizzazione secondaria [€ 16,35 per metro quadrato di Sul] .

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti artt. 5 e 5 bis ammontano a € 372.027,92 (trecentosettantaduemilaventisette/92. Essendo tale importo superiore agli

oneri dovuti, si è provveduto pertanto allo scomputo dell'intero valore degli oneri di urbanizzazione”.

#### **Art. 7 – Esecuzione di opere da parte del Comune di Biella**

Viene confermato il testo dell'art. 7 della Convenzione 30 luglio 2009.

#### **Art. 8 - Termini d'esecuzione**

Viene confermato il testo dell'art. 8 della Convenzione 30 luglio 2009.

#### **Art. 9 – Trasferimento degli impianti al Comune**

L'art. 9 della Convenzione 30 luglio 2009 è sostituito dal seguente:

“Entro centottanta giorni dal ricevimento della comunicazione di avvenuta ultimazione, anche parziale, dei lavori, il Comune procederà ad una verifica dell'esecuzione a regola d'arte e della conformità agli elaborati di progetto delle opere eseguite.

Qualora il Comune riscontrasse che i lavori non siano conformi alle previsioni di progetto ed alle prescrizioni comunali, la parte proponente dovrà fare eseguire, a sue spese e nel termine di trenta giorni dalla data della richiesta, le opere che il Comune riterrà necessarie per renderli accettabili.

Saranno trasferiti al Comune i seguenti impianti: rete di illuminazione parte pubblica, su aree asservite ad uso pubblico o aperte a fruizione pubblica”.

#### **Art. 10 - Contributo di costruzione**

Viene confermato il testo dell'art. 10 della Convenzione 30 luglio 2009.

### **Art. 11 - Trasferimento degli obblighi**

Viene confermato il testo dell'art. 11 della Convenzione 30 luglio 2009.

### **Art. 12 - Spese**

Viene confermato il testo dell'art. 12 della Convenzione 30 luglio 2009, di seguito riportato:

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla sua trascrizione nei Registri Competenti la proprietà immobiliare, saranno a carico della parte proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

### **Art. 13 - Rinunzia all'ipoteca legale**

Viene confermato il testo dell'art. 13 della Convenzione 30 luglio 2009.

### **Art. 14 - Rinvio a norme di Legge**

Viene confermato il testo dell'art. 14 della Convenzione 30 luglio 2009.

Le parti espressamente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.

Richiesto ho io **Notaio** ricevuto questo atto che leggo alle parti le quali approvano e confermano e meco sottoscrivono.

Scritto da me e persona di mia fiducia su \_\_\_ facciate di \_\_\_ mezzi fogli alle



ore nove.

In originale firmato:

- CECCA Alberto ????????
- FEMMINIS Giovanni
- Dottor