



COMUNE DI ALESSANDRIA

Provincia di Alessandria



**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
PEC Area urbana CRISTO
Seconda Variante Parziale**

**OGGETTO:
BOZZA DI CONVENZIONE**

RIF.	ALLEGATO	TAVOLA N.	SCALA:	DATA
				AGG.

LA PROPRIETA':

IL PROGETTISTA:

BOZZA DI CONVENZIONE

RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO Area urbana cristo -Ampliamento D4 – Seconda Variante

Ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. n.56/77 e succ. mod. ed int.

I sottoscritti:

-IL COMUNE DI ALESSANDRIA rappresentato dal Sig.

Soggetti i Proponenti comparto B

- il Sig. _____ in rappresentanza della società _____

Premesso che:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale di Alessandria in data 2 aprile 2007 numero 60 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato denominato “PEC Area Urbana Cristo” con il relativo schema in allora presentato dagli aventi diritto;
- Con atto a rogito dr. Luigi Oneto di Alessandria in data 02 aprile 2007, repertorio numero 75.992/27.867, venne stipulata la Convenzione, tra le società D.IMMOBILIARE S.r.l., PICA di FERROFINO MARISA &C, la Sig.ra Maria Maccagno sia in proprio che nella sua qualità di unica titolare dell’omonima ditta individuale e il Comune di Alessandria, relativa al progetto originario;
- Con deliberazione della Giunta Comunale di Alessandria in data 13 giugno 2019 numero 133 è stata approvata la Prima Variante Piano Esecutivo Convenzionato denominato “PEC Area Urbana Cristo” con il relativo schema in allora presentato dagli aventi diritto;
- Con atto a rogito dr. Carlo Conforti di Alessandria in data 11 Luglio 2019, repertorio numero 3572/1160, venne stipulata la Convenzione, tra le società D.IMMOBILIARE S.r.l., PICA di FERROFINO MARISA &C, la Sig.ra Maria

Maccagno sia in proprio che nella sua qualità di unica titolare dell'omonima ditta individuale e il Comune di Alessandria, relativa al progetto di variante;

- attualmente i terreni ricompresi nel suddetto piano, di proprietà dei proponenti, risultano essere i seguenti:

Di proprietà **Società PICA s.a.s.:**

F115, particelle: 200, 200 sub.5,6,7,8,9,10,11 e particelle: 1709, 1710,1732,1733.

Di proprietà Società **D. IMMOBILIARE s.r.l.:**

F.115, particelle: 1711,1712,1713, 1714, 1715,1716, 1696, 1697,1698,1699, 1700,1701, 1807, 1808,1809,1729, 1730, 1690, 1740, 1741,1742, 1743, 1744, 1869, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1579, 1750 subalterni da 1 a 19 compresi.

Di detti mappali con più atti separati la D. Immobiliare srl ha ceduto a terzi, dopo la costruzione, le unità immobiliari individuate a catasto urbano dalle seguenti particelle: 1698, 1699, 1807, 1808, 1809, 1869, 1745, 1748, 1749 e 1750 subalterni da 1 a 19 compresi. Negli atti di cessione dei predetti immobili era prevista la manleva, a favore degli acquirenti, dagli obblighi convenzionali, con la seguente clausola sottoscritta ed accettata tra le parti contraenti: “ Fermo quanto sopra, le parti espressamente convengono che tutte le obbligazioni disciplinate nella predetta convenzione in relazione alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché alla cessione al Comune di Alessandria dei relativi impianti e delle relative aree, restino ad esclusivo carico della Società Venditrice originaria proponente il piano” (si intende D. Immobiliare s.r.l.).

Di proprietà di **MACCAGNO MARIA VITTORIA :**

Foglio 115, particelle 315, 315 subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, e 9.

Di proprietà del **COMUNE di ALESSANDRIA:**

Foglio 115, particelle: 1888, 1891, 1893, 1651, 1652, 1655, 1735, 1737, 1717, e 1718.

Di proprietà della Società **FER RENT s.r.l.** Foglio 115, particelle: 1889, 1890, 1892.

Di pertinenza del **Fallimento ICEA soc. Cooperativa:**

Foglio 115, particelle: 1654, 1568, 1738, 1739, 1565, e v1653.

Tutti i mappali citati costituiscono l'area di piano e le rispettive superfici sommate costituiscono una superficie territoriale complessiva pari a mq. 114.338,45 circa, come più precisamente individuata nella planimetria riportata nella Tav.3;

- l'Amministrazione comunale ha ceduto con atto _____ parte delle originarie particelle 204-205-206 censite al F.115, ora particelle 1889 - 1890-1892 della superficie pari a mq. 20.447.alla Società FER RENT s.r.l. mantenendo la proprietà delle restanti aree da (particelle: 1888, 1891, 1893) da utilizzare per la costruzione delle viabilità in progetto e delle opere di urbanizzazione quali parcheggi e verde pubblico.
- La Società ha presentato in data 08/11/2021 ns. prot.n.94331 del 09/11/2021 al Comune di Alessandria, ai sensi degli articoli 43 e 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, numero 56 e successive modifiche ed integrazioni, un progetto di seconda variante parziale al Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbana Cristo, redatto dall' Ing. Roberto Sacchi riguardante il Comparto B ancora da urbanizzare.
- Tali aree sono classificate secondo il P.R.G.C. vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000, come "Aree per insediamenti artigianali e di deposito" soggette a strumento urbanistico esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) ai sensi degli artt.35 e 64 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;
- Detto progetto di piano esecutivo convenzionato denominato "Seconda variante parziale al Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbana Cristo" è costituito dai seguenti documenti, depositati in atti del Comune:
 - Titoli di proprietà (se già acquistata area da FER RENT)
 - Relazione Illustrativa e Calcoli Planivolumetrici;
 - Norme di Attuazione;
 - Bozza di convenzione;
 - Computo metrico estimativo delle opere di completamento (vedi art.7) a

- scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- N.B. I titoli di proprietà sono già riportati nell'atto di convenzione edilizia
Riguardante la prima variante N.3572 di Repertorio; N.1160 di Raccolta
(Rogito Notaio Carlo Conforti in data 11-07-2019)
 - Tavole di Piano
 - 1 Tavola planimetrica dei punti di ripresa fotografica e documentazione
Fotografica.
 - 2 Estratto di P.R.G.C. con inserimento dell'area di piano, stato finale.
 - 3 Planimetria catastale con individuazione delle proprietà interessate
dall'intervento
 - 4 Identificazione dei lotti edificabili e loro denominazione.
 - 5 Individuazione delle aree fondiariae da cedere al Comune dai soggetti
Promotori e aree temporaneamente a Terzi acquirenti del lotto comunale
(sola superficie fondiaria) per l'esecuzione delle opere di UU.PP. a
scorporo degli oneri di urbanizzazione .
 - 6 Aree pubbliche in progetto interne al P.E.C.
 - 6.1 Conteggi planimetrici delle superfici destinati alle urbanizzazioni-
Parcheggi ed aree Verdi-
 - 6.2 Conteggi planimetrici delle superfici destinate alle urbanizzazioni-
Marciapiedi e viabilità principale e secondaria (S10-S12).
 - 7.1 Planimetria schematica delle opere di urbanizzazione primaria -rete
fognaria;
 - 7.2 Planimetria schematica delle opere di urbanizzazione primaria --Rete
idrica;
 - 7.3 - Planimetria schematica delle opere di urbanizzazione primaria- Rete gas
metano;
 - 7.4 Planimetria schematica delle opere di urbanizzazione primaria- Rete
elettrica;
 - 7.5 A Planimetria schematica delle opere di urbanizzazione primaria
Illuminazione Pubblica - 1:1000;
 - 7.5 B - Planimetria schematica delle opere di urbanizzazione primaria -

Illuminazione Pubblica 1:500)

- Il predetto progetto tiene conto che fino al confine del lotto 2 particella 200 le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione sono state realizzate; che le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri sono state eseguite correttamente per la percentuale del 70% del loro importo pari ad €. 822.547,37 e che a seguito della approvazione della variante al P.E.C. originario con deliberazione della Giunta Comunale n.133 del 13/06/2019 le opere residue da realizzare sono state quantificate in € 110.292,31 per le quali alla firma della convenzione atto a rogito dr. Carlo Conforti di Alessandria in data 11 Luglio 2019, repertorio numero 3572/1160 è stata prestata la fidejussione polizza fidejussoria numero 1/65183/96/781377106 rilasciata dalla UNIPOL SAI Assicurazioni il 9 luglio 2019, allegata al predetto atto sotto la lettera "C", a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, per l'importo di euro 132.350,78 (centotrentaduemila trecentocinquanta virgola settantotto), pari al costo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, maggiorato del 20% (venti per cento),
- Il predetto progetto alla Tavola N.6 individua i due comparti di intervento Comparto A già completamente urbanizzato dai soggetti proponenti della Piano originario Area Urbana Cristo approvato dal Consiglio Comunale di Alessandria in data 2 aprile 2007 con delibera numero 60 e della Prima Variante approvata con deliberazione della Giunta Comunale di Alessandria in data 13 giugno 2019 numero 133 e Comparto B ancora da urbanizzare di proprietà del Comune di Alessandria,
- Il Comparto A individuato alla Tavola 6 del Progetto di P.E.C. - Seconda Variante parziale risulta già completamente urbanizzato e rimane regolato dalla convenzione dalla convenzione atto a rogito dr. Carlo Conforti di Alessandria in data 11 Luglio 2019, repertorio numero 3572/1160.
- L'ultima variante redatta dall' Ing. Roberto Sacchi, denominata seconda variante parziale al Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbana Cristo, e da intendersi complementare alla Prima variante al Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbana Cristo, già approvata dalla competente Direzione Lavori ed Opere Pubbliche i cui dati si intendono già verificati da detta Direzione a meno della

sola ridefinizione del lotto N.8 (detrazione dell'area triangolare appartenente al mapp.204 di proprietà del Comune di Alessandria).

- L'ultima variante redatta dall'Ing. Roberto Sacchi, denominata "Seconda variante parziale al Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbana Cristo", ha ottenuto il parere favorevole della Commissione edilizia del Comune di Alessandria nella seduta del.....
- In data 2021 la Direzione Lavori Pubblici, Infrastrutture, Mobilità e Disability Manager, ha espresso parere favorevole al Piano Esecutivo Convenzionato nel suo complesso ed in particolare sulle "opere" di Urbanizzazione previste a scapito degli oneri di urbanizzazione, nonché sulla congruità dei prezzi delle stesse (opere di urbanizzazione)
- Il giorno La Giunta Comunale con deliberazione N..... Decideva l'accoglimento del progetto di seconda variante al Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbana Cristo e dello schema di convenzione, i quali venivano depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi;
- Sono/non sono pervenute osservazioni e proposte alla presente convenzione;
- Che le parti, nel prosieguo, potranno essere denominate "Comune" e "Soggetti proponenti".

Tutto ciò premesso:

fra

il COMUNE DI ALESSANDRIA rappresentato dal Dirigente.....

e

Soggetti i Proponenti comparto B

- il Sig. _____ in rappresentanza della società _____

si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Il Comparto A, completamente urbanizzato resta regolato dalla convenzione atto a rogito dr. Carlo Conforti di Alessandria in data 11 Luglio 2019, repertorio numero 3572/1160 integrata come di seguito precisato dall'atto unilaterale d'obbligo

Le parti esplicitamente confermano le premesse che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il Comune di Alessandria con la vigente si impegna a mettere a disposizione dei Soggetti Proponenti il Comparto B del P.E.C. le aree di proprietà, catastalmente censite al N.C.T. al F 115 i mappali di sua proprietà 1888, 1891, 1893.

Si ribadisce inoltre quanto già scritto nella convenzione della prima variante, e cioè che **il Comune di Alessandria anche con la presente proposta di P.E.C. non verserà, ai Soggetti Proponenti, alcuna somma, né ora né mai, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano stesso e di loro competenza** (condizione già espressa nell'atto convenzionale della Prima variante al Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbana Cristo). Resta evidente che le opere di urbanizzazione incidenti sui mappali 1888, 1891, 1893, si veda Tav.N.6 Seconda variante parziale al Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbana Cristo - restano in parte a carico del Soggetto proponente del Comparto B, a meno della quota parte che i Soggetti Proponenti del Comparto A si sono **convenzionalmente** (atto convenzionale a rogito Notaio Conforti N. 3572 di Repertorio e N. 1160 di Raccolta) impegnati a sostenere pari ad €. **110.292,31**. I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione restano quindi a totale carico dei **Proponenti del Comparto A (con esclusione della Sig.ra Maccagno Maria Vittoria) per quanto riguarda il "Comparto A" individuato alla tav.N. 6 del Progetto di Seconda Variante PEC Area Urbana Cristo AGG.2021** che con atto di impegno unilaterale rep.n. ____ del _____ si sono impegnati di realizzare secondo la nuova localizzazione di dette opere nella suddetta "Seconda variante parziale al Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbana Cristo" e si sono assunti altresì l'obbligo di sostenere tutte le spese accessorie e complementari, di ogni genere, per dare "le opere" finite a regola dell'arte.

I soggetti Proponenti del Comparto B si impegnano in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo. Nel caso di alienazione, parziale o totale delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. E' facoltà dei venditori liberare i soggetti acquirenti, con apposita clausola da inserire negli atti di vendita dagli obblighi convenzionali.

Gli atti di trasferimento dovranno essere inviati, in copia, al Comune di Alessandria entro il termine di 20 giorni dalla loro sottoscrizione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai richiedenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione. I soggetti proponenti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Alessandria, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della stessa nota:

“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le norme contenute nella convenzione di P.E.C. stipulata con il Comune di Alessandria in data 11 luglio 2019 e trascritta ad Alessandria il 01/08/2019 ai numeri 5845/4243 relativa alla prima variante al progetto di Piano Esecutivo Area Urbana Cristo nonché alla presente convenzione stipulata in data _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.

“L’acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa la edificazione e le spese di urbanizzazione, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed al precedente contratto nel caso di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della nota di trascrizione.” Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall’acquirente ai sensi dell’art.1341 c.c.

ART.2

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione della Seconda variante parziale al Piano Esecutivo Convenzionato Area Urbana Cristo che impegna l'area localizzata in Via Aldo Moro avente una superficie territoriale di mq. 114.338,45 circa indicata in catasto come meglio precisato in premessa.

ART.3

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'intervento si colloca fra le previsioni individuate dall'art.43 della L.R. 05/12/1977 n.56 e s.m.i. la cui attuazione avverrà in conformità al disposto dell'art.45 della predetta L.R.

Il progetto di piano esecutivo nel suo complesso (comparto A + Comparto B), costituito dagli elaborati citati in premessa, presenta le seguenti principali caratteristiche:

-superficie territoriale	m ² . 114.338,45 circa
-superficie fondiaria	m ² . 81.403,26 circa
-superficie viabilità principale	m ² . 9.275,59 circa
- superficie viabilità secondaria	m ² . 3.743,28 circa
-superficie parcheggi pubblici	m ² . 8.257,51 circa
-superficie verde pubblico e servizi	m ² . 11.658,81 circa

ARTICOLO 4

AREE A STANDARDS

I Soggetti Proponenti il Piano a soddisfacimento della dotazione complessiva degli standards, stabilita nella quantità minima del 20% della superficie territoriale di P.E.C.(ai sensi dell'art 41 punto 2 lett. b) delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente), si impegnano a destinare a tal fine mq. 32.438,15 ca. di aree (parcheggi, viabilità e verde), delle quali una parte ricadono su aree di proprietà comunale.

ARTICOLO 5

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

I Soggetti Proponenti del Comparto A, ai sensi dell'art.45 della L.R. 05/12/1977 n.56, rimangono impegnati con convenzione atto a rogito notaio Conforti in data 11-07-2019 N. 3572 di repertorio e n 1160 di Raccolta a **cedere gratuitamente** al Comune di Alessandria le aree necessarie per le opere di urbanizzazione che risultano nella planimetria riportata nella Tav. 6.1 e 6.2 (si veda variante 2018) di superficie di m².15.889 circa così suddivise:

- Per m². 3.860 circa a parcheggio pubblico
- Per m². 5.909 circa a viabilità principale
- Per m². 3.412 circa a viabilità secondaria
- Per m² 2.708 circa verde pubblico e servizi

Secondo quanto disposto dall'articolo 5 di detta convenzione.

Le aree individuate alla Tavola N.6 Aree pubbliche in progetto interne al P.E.C inerenti il Comparto B rimangono di proprietà del Comune e vengono messe a disposizione del Soggetto proponente del Comparto B al fine di realizzare le stesse a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale n.____ del _____.

ARTICOLO 6

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai sensi del primo comma, dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001, i Soggetti **Proponenti** del Comparto B dovranno corrispondere al Comune, salvo quanto detto al successivo art.7, dovranno corrispondere al Comune, salvo quanto detto al successivo art.7, gli oneri di urbanizzazione per un importo complessivo di €. **419.997,74** di cui €. 281.448,87 per la primaria ed €. 138.548,87 per la secondaria / indotta.

Si precisa che l'importo complessivo degli oneri sopra indicato potrà subire modifiche qualora l'Amministrazione Comunale, prima del rilascio dei permessi di costruire, dovesse adottare provvedimenti amministrativi riguardanti l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione (primaria, secondaria ed indotta) attualmente vigenti.

ARTICOLO 7

SCOMPUTO ONERI-ESECUZIONE OPERE

Ai sensi del comma 2 dell'art.16 del D.P.R. 380/2001, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione precisati al precedente art.6, i Soggetti Proponenti del Comparto A si sono obbligati per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 7 della convenzione atto a rogito dr. Carlo Conforti di Alessandria in data 11 Luglio 2019, repertorio numero 3572/1160 integrata dall'atto unilaterale d'obbligo

Ai sensi del comma 2 dell'art.16 del D.P.R. 380/2001, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria (70%) precisati al precedente art.6 secondo quanto disposto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.122 del 23/10/2019, i Soggetti Proponenti del Comparto B si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare, a proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione:

- α) opere stradali e parcheggi
- β) costruzione della rete idrica
- γ) costruzione rete fognaria
- δ) opere a verde
- ε) costruzione della rete di energia elettrica e di illuminazione pubblica
- Φ) costruzione rete gas
- χ) costruzione della rete telefonica

aventi le caratteristiche generali precisate nelle tavole 7.1,7.2,7.3,7.4,7.5a,7.5b,7.6 sotto la lettera A allegate alla delibera G.C. n. _____ del _____ ,

Si precisa l'ammontare complessivo delle opere, come risulta indicato nel Computo Metrico Estimativo posto agli atti, ascende ad € 507.647,26 e si definisce convenzionalmente pari all'entità degli oneri di urbanizzazione dovuti di cui al precedente art. 5, senza nessuna possibilità di conguaglio, né ora né mai, per la parte in eccedenza delle stesse.

Le opere di urbanizzazione o parti di esse sono passibili di modificazione e/o rilocalizzazione nell'ambito della perimetrazione del piano stesso secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale.

In sede di presentazione del progetto esecutivo potranno essere introdotte dall'Amministrazione Comunale eventuali varianti ritenute indispensabili ai fini della realizzazione delle opere, senza alcuna possibilità di rivalsa economica alcuna nei confronti di quest'ultima, da parte dei soggetti proponenti.

I soggetti proponenti sono incaricati della realizzazione di tutte le opere approvate, alle quali dovrà provvedere direttamente o mediante terzi, nel rispetto del progetto esecutivo approvato dal Comune.

I soggetti Proponenti dovranno eseguire le opere sopra menzionate indipendentemente dai costi da sostenere in fase esecutiva, intendendosi che l'obbligo attiene alle quantità e qualità delle opere escluso ogni riferimento ai prezzi che i lavori comporteranno.

Il Comune si riserva di sottoporli a collaudo provvisorio in corso d'opera ed a collaudo definitivo all'ultimazione, condotti a spese dei Soggetti proponenti, secondo le norme pubbliche relative, da un funzionario del Comune a da un tecnico incaricato dal Comune medesimo.

Esperito il collaudo definitivo con conclusioni favorevoli, le opere dovranno essere consegnate al Comune mediante semplice verbale da redigere in contraddittorio entro trenta giorni dalla data del collaudo definitivo.

La consegna è ammessa per lotti parziali, ma funzionali.

Per quanto attiene alla rete di distribuzione dell'acqua, gas, luce telefono, i Soggetto proponenti dovranno assumere, su indicazione del Comune, diretti accordi con gli Enti erogatori in ordine alle caratteristiche degli impianti, alla loro realizzazione ed eventuale trasferimento in proprietà, senza corrispettivo, delle opere stesse agli Enti interessati.

A far tempo dalla consegna, i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse, nonché ogni altro relativo onere, passeranno a carico totale del Comune o degli Enti a favore dei quali è avvenuta il trasferimento.

Il Comune potrà chiedere ai soli proponenti del comparto A, sia a seguito di verifica in corso d'opera, che ad ultimazione ed al collaudo definitivo, modifiche, integrazioni e rifacimenti che saranno accertati non conformi ai progetti.

Nella fattispecie di aree destinate a parcheggio pubblico legato al funzionamento di attività commerciali, artigianali, produttive o per lo sport e tempo libero, ivi comprese le relative opere a verde, tutte del comparto B, la Società acquirente si assume l'obbligo permanente, per sé e successivi aventi causa della relativa manutenzione ordinaria. Gli interventi di manutenzione ordinaria, posti in capo alla Società Proponente e successivi aventi causa, responsabilità civile e penale inclusa, in caso di comprovata inadempienza, comprendono:

- il ripristino e la messa in sicurezza delle pavimentazioni bituminose e di ogni altro manufatto legato al funzionamento dell' area di sosta;
- il ripristino della segnaletica verticale e orizzontale;
- lo sfalcio periodico dell' erba e la conservazione delle essenze arboree esistenti;
- lo sgombero neve.

Gli obblighi manutentivi di cui sopra, diverranno efficaci dal momento dell'emissione del collaudo definitivo delle suddette opere e la relativa cauzione a garanzia del rispetto degli obblighi assunti dai soggetti proponenti, di importo pari al 20 per cento dell'importo delle opere sopra citate inerenti il parcheggio pubblico, dovrà essere prestata prima dello svincolo dell'importo della fidejussione di cui al successivo articolo 16 inerente le suddette opere.

ARTICOLO 8

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

Risultano estranee al regime convenzionale e, pertanto, da eseguirsi a cura e spese esclusive degli acquirenti dei lotti, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- posti macchina interni ai lotti;
- verde privati in genere;
- illuminazione degli accessi, protezione ed automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

ARTICOLO 9

TRACCIAMENTI

I Soggetti acquirenti del lotto comunale si impegnano a tracciare, a propria cura e spese, le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria di completamento con l'apposizione di picchetti inamovibili, il cui posizionamento verrà concordato con i Tecnici comunali incaricati in contraddittorio con tecnici incaricati dai Soggetti acquirenti del lotto 9 (si veda Tav.4 var 2°) ora di proprietà comunale.

ARTICOLO 10

TERMINI PER L'INIZIO E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

PERMESSI DI COSTRUIRE

I lavori qui previsti, suddivisi in più lotti, ognuno assentito con P.d.C. emesso mediante procedura autonoma, dovranno essere iniziati entro e non oltre un anno dalla data di emissione del permesso di costruire stesso e dovranno essere condotti in modo da pervenire ad ultimazione entro e non oltre tre anni dall'inizio dei lavori.

Gli eventi anzi detti dovranno essere segnalati per iscritto al Comune.

In presenza di circostanze eccezionali o per causa di forza maggiore, il Comune potrà concedere eventuali proroghe agli anzi detti termini.

Le modifiche riguardanti l'individuazione dei lotti, la loro localizzazione, l'accorpamento ed il frazionamento, la definizione delle tipologie edilizie che non modifichino le superfici complessive realizzabili e gli standards urbanistici richiesti, nonché le quantità e assetto complessivo del P.E.C., potranno essere apportate in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, senza che ciò costituisca variante per il P.E.C.

ARTICOLO 11
ADEMPIMENTI FISCALI

Ai fini fiscali alla cessione delle opere di Urbanizzazione di cui ai precedenti articoli della presente Convenzione, assunte a carico **dei Soggetti Proponenti del Comparto B** si rende applicabile quanto previsto all'art.51 della Legge 21/11/2000 n.342.

ARTICOLO 12
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Tutti i soggetti Proponenti dovranno versare, se dovuto, il contributo sul costo di costruzione di cui al comma 1 dell'art.16 del DPR n.380/2001, nella misura e termini prescritti al rilascio dei permessi di costruire.

ARTICOLO 13
INADEMPIENZE E SANZIONI DELLA CONVENZIONE

In caso di inadempienza ad una qualsiasi delle clausole della convenzione che si trascrive, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle licenze edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procederà d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di 15 giorni.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei permessi di costruire.

ARTICOLO 14
GARANZIE FINANZIARIE

I Soggetti Proponenti del Comparto B, in relazione al disposto del punto2, art.45 della Legge Regionale 56/77, hanno costituito, a favore del Comune di Alessandria, cauzione

mediante polizza fidejussoria nemessa dalla Società Milano Assicurazioni S.p.A. in data..... a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione , per l'importo di €.609.180,00, pari al costo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire maggiorato del 20%, così come risulta dal progetto e dal computo metrico estimativo verificato dai competenti uffici tecnici comunali.

La garanzia di cui sopra, previo consenso del Comune, potrà essere ridotta proporzionalmente al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione e comunque Non prima dell'esecuzione di almeno il 50% delle opere stesse-

I Soggetti PROPONENTI si obbligano, a semplice richiesta del Comune:

- a) ad integrare, nel termine di trenta giorni, il valore della garanzia rispetto all'entità attuale nel caso in cui si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) Ad integrare, sempre nel rispetto del termine e con le modalità suddette, la garanzia qualora venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di accertata inadempienza.

Inoltre, a cautela dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi ed oneri qui previsti ed a garanzia della completa realizzazione del piano, i Soggetti proponenti **del Comparto B** hanno costituito, a favore del Comune di Alessandria, cauzione mediante polizza fidejussoria n....., rilasciata da in data , dell'importo di €. **50.770,00**

La garanzia suddetta sarà estinta dal Comune, con atto espresso, previo accertamento di compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni convenzionali.

La suddetta fidejussione dovrà prevedere espressamente la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta del Comune e la rinuncia del beneficiario della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune intenderà fare.

ART.15

DESTINAZIONE D'USO E VINCOLI

La destinazione d'uso del Piano Esecutivo Convenzionato è artigianale e di deposito e attività produttiva secondo le analitiche indicazioni del progetto allegato alla delibera C.C. n..... del.....

Le eventuali modificazioni di destinazione d'uso, secondo le possibilità elencate all'art39 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, saranno in ogni caso subordinate al rilascio del necessario provvedimento comunale e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, qualora dovuti.

Sono fatte salve le verifiche di standards aggiuntivi (ai sensi dell'art.32 quinquies delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente) eventualmente necessari, a seguito dei cambi di destinazione d'uso. La verifica della dotazione minima di spazi per parcheggi privati (1mq/10mc) ai sensi del punto 2.2 del titolo1 della Legge n.22 del 24/03/ 1989 dovrà avvenire in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

ARTICOLO 16

RICHIAMO A LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non contenuto nella presente e negli allegati, si fa riferimento alle leggi e regolamenti, sia generali che comunali, in vigore che disciplinano la materia; in particolare si fa riferimento alla legge 17/08/1942 n.1150, alla legge 28/01/1997 n.10 ed alla legge Regionale 05/12/1977 n.56 e s.m.i., al D.P.R. n.380/2001, nonché alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

ARTICOLO 17

DURATA

La validità della presente Convenzione è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data della stipula della convenzione notaio Carlo Conforti rep.n.3572/1160 del 11/11/2019 e verrà protratta al termine in cui, ai sensi di legge, avranno efficacia i Permessi di Costruire previsti per il presente piano.

Alla scadenza della Convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, resteranno in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione fino a quando il Comune non dovesse adottare variante al P.R.G. o altro Piano che comportino modifiche al progetto qui previsto.

ARTICOLO 18

DOMICILIO LEGALE- FORO COMPETENTE

I Soggetti Proponenti, per gli effetti della presente Convenzione, eleggono domicilio legale in Alessandria presso le proprie sedi.

Inoltre si stabilisce che unico Foro competente a conoscere delle eventuali controversie nascenti dall'applicazione od interpretazione di quanto qui previsto, è quello di Alessandria.

ARTICOLO 19

TRASCRIZIONI E SPESE

La presente Convenzione sarà trascritta integralmente in tutte le sue parti.

Le spese del presente atto e conseguenti, sono a carico totale dei Soggetti Proponenti Che chiedono l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Letto, confermato e sottoscritto

Alessandria li

I Soggetti proponenti del Comparto B

IL COMUNE