

## BOZZA DI CONVENZIONE

### RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "D8"

ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n° 56/77 e succ. mod. edint.

Il sottoscritto \*\*\*\*, nato a \*\*\*, il \*\*\*, domiciliato per la carica presso la sede legale della infrascritta società, nella sua qualità e veste di \*\*\* della società **Valtidone S.p.a.** con sede legale in Assago (MI), frazione Milanofiori, Strada 3 Palazzo B3, capitale sociale Euro 13.500.00,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 06111970155, numero REA MI-1066286, domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**Società Proponente**")

#### Premesso

a. che la **Società proponente** è proprietaria, per effetto dei seguenti atti:

- \*\*\*;
- \*\*\*;
- \*\*\*;

di un appezzamento di terreno situato nel Comune di Alessandria, lungo la Strada Provinciale n. 82 che, in base al reddito imponibile catastale, rappresenta più dei due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo (di seguito "**area di intervento**") individuato al Catasto del Comune di Alessandria al:

- foglio 186, particelle: 94 (parte), 132 (parte), 310 (parte), 112 (parte), 134 (parte), 135 (parte), 157, 221 (parte), 84 (parte), 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 131 (parte), 133, 136 (parte);
- foglio 198, particelle: 16, 146, 147, 123, 20, 23, 141, 80 (parte), 81, 79 (parte), 142, 139, 67 (parte), 76 (parte), 78 (parte), 10 (parte), 82, 143, 53 (parte), 87 (parte);
- foglio 199, particelle: 19, 10 (parte), 28, 27, 23, 24, 25 (parte), 26.

- b. che l'**area di intervento** risulta classificata, dal P.R.G.C. del Comune di Alessandria, tra le "*Aree per insediamenti industriali*" soggette a strumento urbanistico esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito **PEC**) ed in parte come *Standards urbanistici, servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport*;
- c. che nell'**area di intervento** tra i fogli catastali 198 e 186 è compreso un tratto di strada vicinale;

- d. che la strada vicinale sopra elencata è stata ricompresa, dalla Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata Patrimonio Casa del Comune di Alessandria, nell'Inventario dei beni demaniali al 31/12/2015;
- e. che il Comune di Alessandria (di seguito **Comune**) e la **Società Proponente**, ha sottoscritto, in data 11/11/2022, Rep. 168066, Racc. 36931 del notaio Luciano Mariano di Alessandria, registrato ad Alessandria, il 21/11/2022, al n. 13205, serie 1T, un Atto di Programmazione Negoziata, con il quale sono stati definiti modalità, tempi ed obbligazioni finalizzati alla realizzazione di insediamenti produttivi per attività di logistica;
- f. che la **Società proponente**, coerentemente ai contenuti dell'Atto di programmazione negoziata, ha presentato, in data \*\*\*, un **PEC** ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.e.i., avente ad oggetto **l'area di intervento**, finalizzato alla realizzazione degli insediamenti produttivi per attività di logistica;
- g. che il **PEC** è costituito dai seguenti documenti, che vengono allegati alla presente convenzione per formarne parte integrante e contestuale:

Elenco elaborati grafici:

### **1. Relazione**

#### 1.1 Relazione tecnico – illustrativa

### **2. Stato di fatto**

- 2.1 Planimetria di inquadramento territoriale
- 2.2 Inquadramento del PEC su mappa catastale
- 2.3 Inquadramento del PEC su PRG vigente
- 2.4 Rilievo piani altimetrico
- 2.5 Documentazione fotografica

### **3. Progetto**

- 3.1 Progetto planivolumetrico – planimetria generale
  - 3.1.1 Pianta piano terra e copertura– immobile ambito 1
  - 3.1.2 Pianta piano terra e copertura – immobile ambito 2
    - 3.2.1 Progetto planivolumetrico – prospetti e sezioni ambito 1
    - 3.2.2 Progetto planivolumetrico – prospetti e sezioni ambito 2
- 3.3 Progetto planivolumetrico – viste prospettiche

3.4 Progetto planivolumetrico – destinazioni d’uso delle aree e verifiche urbanistiche

3.5 Verifica Superfici – Convenzione

#### **4 Opere di urbanizzazione**

4.0 Opere di urbanizzazione: Relazione illustrativa

4.1 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Planimetria di inquadramento

4.2 Opere di urbanizzazione: Planimetria - Stato di fatto

4.3.1 Opere di urbanizzazione: Strada di accesso e strada agricola - Stato di progetto

4.3.2 Opere di urbanizzazione: Rotatoria R1, Rettifilo 1, Rotatoria R2 - Stato di progetto

4.3.3 Opere di urbanizzazione: Rettifilo 2, Rotatoria R3 - Stato di progetto

4.4 Opere di urbanizzazione: Planimetria - Stato di confronto

4.5 Opere di urbanizzazione: Verifica visibilità e deflessione Rotatorie R1-R2-R3

4.6 Opere di urbanizzazione: Segnaletica orizzontale e verticale

4.7.1 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Sezioni e dettagli costruttivi

4.7.2 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Sezioni e dettagli costruttivi

4.7.3 Opere di urbanizzazione: Sovraservizi - Sezioni e dettagli costruttivi

4.8 Opere di urbanizzazione: Inquadramento sottoservizi - stato di fatto/progetto

4.9 Opere di urbanizzazione: Illuminazione pubblica

4.10 Computo metrico estimativo

#### **5 Studi specialistici**

5.1 Indagine ambientale matrice suolo e sottosuolo

5.2 Analisi del reticolo idrico territoriale

5.3 Verifica della sostenibilità del carico aggiuntivo acque nere civili

5.4 Studio di ricaduta delle emissioni inquinanti in atmosfera derivanti da traffico veicolare indotto

5.5 Studio di impatto viabilistico

5.6 Relazione geologica

5.7 Studio previsionale di impatto acustico ex art. 8 c.4 L. 447/95

5.8 Opere private: Progetto di invarianza idraulica e idrologica

5.9 Opere Extra Comparto: Progetto di invarianza idraulica e idrologica

5.10 Aspetti paesaggistici e progetto del verde

5.11 Relazione: Area Produttiva Ecologica Attrezzata (APEA)

5.12 Relazione ambientale come da D.D. 1429 del 09/10/2020

## **6 Schema di convenzione urbanistica**

### 6.1 Schema di convenzione urbanistica

### 6.2 Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

## **7 Norme tecniche di attuazione**

### 7.1 Norme tecniche di attuazione

- h.** che il **PEC** si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C.;
- i.** che, per la corretta attuazione delle previsioni del P.R.G.C. e per assicurare la realizzazione degli insediamenti logistici oggetto del suddetto **PEC** e l'accesso ai fondi serviti dalla strada vicinale definita al precedente punto c), si rende necessario lo spostamento di tale strada, compresa nelle aree interessate dal **PEC**, e la conseguente modifica del suo tracciato;
- j.** che il **PEC** ha ottenuto il parere favorevole della Commissione edilizia del **Comune** nella seduta del \*\*\*;
- k.** che in data \*\*\*\*, la Direzione Lavori Pubblici, Infrastrutture, Mobilità e Disability Manager ha espresso parere favorevole al **PEC** nel suo complesso e in particolare sulle *“opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione”* nonché sulla congruità dei prezzi delle stesse;
- l.** che la Giunta Comunale in data \*\*\*, con deliberazione n. \*\*\*, ha deciso l'accoglimento del progetto di **PEC** e dello schema di convenzione, i quali sono stati depositati presso la Segreteria del **Comune** e pubblicati per estratto all'Albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- m.** che sono/non sono pervenute osservazioni e proposte, recepite in tutto /in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione;
- n.** la Giunta Comunale con Deliberazione in data \*\*\*, n. \*\*\*, (ha controdedotto alle osservazioni ed) ha approvato il suddetto progetto unitamente allo schema di Convenzione;

**Tutto ciò premesso, fra il Comune di Alessandria, rappresentato dal sig. \*\*\* e la Società proponente, rappresentata dal sig. \*\*\*, si conviene e si stipula quanto segue.**

## **Articolo 1 – Disposizioni preliminari**

**1.1** Le parti esplicitamente confermano le premesse ed i documenti allegati, che formano quindi parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

**1.2** Il **Comune**, con la sottoscrizione della presente convenzione, mette a disposizione della **Società proponente** le aree di sua proprietà, per la realizzazione di una parte delle opere di urbanizzazione previste dal **PEC**.

**1.3** Il **Comune**, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal **PEC**, si impegna, con la sottoscrizione della presente Convenzione, ad attivare, nel caso in cui tale attività si renda necessaria, le procedure di acquisizione delle aree, di proprietà di terzi, mediante esproprio o mediante accordi bonari.

La **Società proponente**, nel caso in cui si renda necessaria l'acquisizione di aree, di proprietà di terzi, mediante esproprio o mediante accordi bonari, si impegna, con la sottoscrizione della presente Convenzione, ad assumere a proprio carico tutti gli oneri economici relativi:

- alle indennità di esproprio;
- agli importi relativi ad eventuali accordi bonari;
- ai costi di redazione ed approvazione dei frazionamenti catastali;
- ai costi di stipulazione degli atti di trasferimento della proprietà;
- alla predisposizione degli atti amministrativi, propedeutici alla procedura espropriativa, richiesti dal **Comune**.

**1.4** Il Comune di Alessandria completa le procedure di acquisizione delle aree, di proprietà di terzi, di cui è necessaria l'acquisizione, mediante esproprio o mediante accordi bonari, in tempi coerenti con quelli di realizzazione degli insediamenti previsti dal **PEC**.

**1.5** Si stabilisce inoltre, sin d'ora, che il **Comune** non verserà, alla **Società Proponente**, alcuna somma per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione.

**1.6** I costi di realizzazione di tali opere saranno pertanto esclusivamente a carico della **Società Proponente** che assumerà altresì l'obbligo di sostenere tutte le spese accessorie e complementari, di ogni genere, per dare "le opere" finite ed a regola d'arte.

**1.7** In caso di trasferimento parziale o totale delle aree oggetto della presente Convenzione, la **Società Proponente** resterà unica, obbligata e responsabile nei confronti del **Comune**, di tutte le obbligazioni previste dalla presente convenzione, incluso il mantenimento delle garanzie fidejussorie, ad eccezione della realizzazione e della manutenzione delle aree asservite all'uso pubblico, il cui impegno potrà essere trasferito agli

aventi causa.

## **Articolo 2 – Oggetto della convenzione**

**2.1** La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione del **PEC** che impegna l'**area di intervento**, localizzata lungo la Strada Provinciale n. 82, avente una superficie territoriale complessiva di mq. 397.626, identificata in catasto come meglio precisato in premessa.

## **Articolo 3 – Progetto di Piano esecutivo convenzionato**

**3.1** L'intervento disciplinato dal **PEC** risulta conforme all'art. 43 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e s.m.i. e la sua attuazione avverrà in conformità al disposto dell'art. 45 della predetta Legge Regionale.

**3.2** Il progetto di **PEC**, costituito dagli elaborati citati in premessa, ha le seguenti principali caratteristiche:

- |  |              |
|--|--------------|
| ▪ Superficie territoriale ST (art. 41 NTA)   | mq. 397.626  |
| ▪ Aree a standard minime da reperire attraverso l'asservimento ad uso pubblico 20% della ST                            | mq. 79.525   |
| ▪ Superficie fondiaria (SF)  | mq. 316.245  |
| ▪ Rapporto di copertura massimo  | 60% della SF |
| ▪ Utilizzazione fondiaria UF   | 0,80 mq/mq   |
| ▪ Superficie lorda di pavimento massima SUL  | mq. 252.996  |
| ▪ Superficie della strada vicinale esistente da acquisire in permuta dal <b>Comune</b> all'interno del <b>PEC</b>      | mq. 1.649    |
| ▪ Superficie da cedere in permuta al <b>Comune</b> all'interno del <b>PEC</b> per lo spostamento della strada vicinale | mq. 1.527    |
| ▪ Superficie da cedere in permuta al <b>Comune</b> all'esterno del <b>PEC</b> per lo spostamento della strada vicinale | mq. 4.207    |

L'edificazione è prevista su due ambiti distinti, definiti: Ambito 1 e Ambito 2.

Le previsioni di aree a standard urbanistici e tutti i parametri urbanistici ed edilizi sono verificati sull'intera **area di intervento**.

L'attuazione del **PEC** potrà avvenire mediante permessi di costruire, estesi ad ogni singolo ambito, che attuino, unicamente per la porzione relativa allo specifico ambito, le previsioni di aree a standard urbanistici verificate sull'intera **area di intervento**

#### **Articolo 4 – Permuta di aree (TESTO PROVVISORIO IN ATTESA DELLA VERIFICA DA PARTE DEL COMUNE DELLA EFFETTIVA PROPRIETA' DELLA STRADA VICINALE)**

**4.1** Il **Comune**, al fine di attuare le previsioni del **PEC**, cede in permuta, con il presente atto, alla **Società proponente** il sedime della strada vicinale definita nella premessa c della presente convenzione, individuata nell'elaborato 3.4 "Progetto planivolumetrico - destinazioni d'uso delle aree e verifiche urbanistiche" del **PEC**.

**4.2** La **Società proponente**, al fine di assicurare l'accesso ai fondi serviti dalla strada vicinale definita nella premessa c), cede in permuta al **Comune**, con il presente atto, l'area all'interno del **PEC** censita a Catasto al Foglio 186, mappale n. 310 (parte) e al Foglio 198, mappali n. 87 (parte), 79 (parte), 80 (parte) per una superficie complessiva pari a mq 1.527 e l'area all'esterno del **PEC** censita al Catasto al Foglio 186, mappali 94 (parte), 131 (parte), 103 (parte), 221 (parte), 310 (parte) per una superficie complessiva pari a mq 4.207.

**4.3** La permuta avviene senza corrispettivo.

#### **Articolo 5 – Asservimento di aree interessate dal PEC, per standard urbanistici**

**5.1** La **Società proponente**, in relazione alla legislazione vigente e secondo quanto previsto dalle NdA del PRG di Alessandria, si impegna ad asservire ad uso pubblico al fine di assicurare il reperimento, nella misura prescritta dal PRG, dei sedimi destinati a standard urbanistici, le seguenti aree, interessate dal **PEC**:

- Aree per standard urbanistici previste all'interno dell'"Ambito 1", individuate nell'elaborato 3.5 "Verifica superfici Convenzione", destinate a parcheggio, a servizi ed a verde, di superficie complessiva pari a mq. 42.736.
- Aree per standard urbanistici previste all'interno dell'"Ambito 2", individuate nell'elaborato 3.5 "Verifica superfici Convenzione", destinate a verde, di superficie complessiva pari a mq. 37.118.

**5.2** L'individuazione delle aree da asservire ad uso pubblico sarà passibile, nel rispetto della quantità minima prescritta dal PRG, di modifica con nuove localizzazioni nell'ambito **dell'area di intervento**, da definire all'atto della presentazione dei Permessi di costruire in attuazione del **PEC**.

**5.3** La **Società proponente** assume, a proprie cure e spese, tutti gli oneri economici relativi alla realizzazione, in ciascun singolo ambito, delle opere previste dal **PEC** su aree da asservire ad uso pubblico.

**5.4** Il parcheggio, l'area destinata a servizi e l'area a verde ad uso pubblico resteranno di proprietà privata e non verranno cedute in proprietà al **Comune**. Tali aree potranno essere recintate e gli accessi controllati dalla **Società proponente** garantendone comunque l'accessibilità al pubblico, secondo modalità da definirsi tra le parti.

**5.5** La **Società proponente** resterà responsabile delle manutenzioni ordinarie e straordinarie del parcheggio, dell'area destinata a servizi e dell'area a verde.

**5.6** Il collaudo delle opere di cui sopra, relative a ciascun singolo ambito, dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data di presentazione, da parte del Direttore dei lavori, del certificato di regolare esecuzione relativo alle opere stesse.

**5.7** L'atto di asservimento delle aree relative a ciascun singolo ambito, verrà formalizzato, a spese della **Società Proponente**, entro e non oltre 30 giorni dalla data del relativo certificato di collaudo.

#### **Articolo 6 – Cessione di aree esterne al perimetro del PEC**

**6.1** La **Società proponente**, con il presente atto, cede gratuitamente al Comune di Alessandria un'ulteriore area, esterna al perimetro del **PEC**, per la realizzazione di opere di urbanizzazione, di superficie complessiva pari a mq. 35.579, censita a Catasto Terreni del predetto Comune così come segue:

- Foglio n. 186, mappali n. 310 (parte), 94 (parte), 131 (parte), 103 (parte), 132 (parte), 221 (parte), 112 (parte), 233, 134 (parte), 229, 135 (parte).
- Foglio n. 199, mappale n. 10 (parte)

#### **Articolo 7 – Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta**

**7.1** Ai sensi del primo comma, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, la **Società Proponente** deve corrispondere al **Comune**, fermo restando quanto previsto ai successivi commi 7.2, 7.3 e 7.4, gli oneri di urbanizzazione, per un importo complessivo rispetto al potenziale massimo di intervento di SLP (UF = 0,80 mq/mq) di **€ 2.602.922 di cui € 1.454.427 per oneri di urbanizzazione primaria, € 594.309 per oneri di urbanizzazione secondaria e € 554.187 per oneri indotti.**

**7.2** Gli oneri di urbanizzazione primaria, il 70% degli oneri di urbanizzazione secondaria e gli oneri indotti vengono interamente scomputi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8 della presente convenzione.

**7.3** La **Società Proponente** versa al **Comune** con la sottoscrizione della presente convenzione, l'importo di € 178.292,7 corrispondente alla restante quota del 30% degli oneri

di urbanizzazione secondaria, determinata con riferimento al potenziale massimo dell'intervento ai sensi della deliberazione C.C. n. 122 del 23/10/2019 e con la deliberazione C.C. n.298 del 24/11/2010.

**7.4** La determinazione degli oneri di urbanizzazione sopra definiti è avvenuta con l'applicazione delle tariffe approvate con la deliberazione C.C.n.122 del 23/10/2019 (tariffa relativa a: "zona industriale da 70 a 150 mq/addetti"). Tali tariffe, attualmente vigenti, relative alle zone industriali rimarranno valide per 36 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica. In sede di rilascio del permesso di costruire saranno accertate le superfici per addetto di ogni singolo intervento con l'applicazione della relativa tariffa.

**7.5** Ferme restando le quote corrisposte e quelle garantite con fidejussione a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 8, eventuali conguagli sugli oneri verranno effettuati in fase di rilascio dei singoli permessi di costruire.

#### **Articolo 8 – Esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri**

**8.1** A scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, indotti e secondaria per una percentuale del 70%, e secondo i criteri previsti al punto 2 del dispositivo della Deliberazione del Consiglio Comunale n.122 del 23/10/2019, la **Società Proponente** si obbliga a realizzare, a proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione, funzionali, ai sensi del comma 2 bis dell'art.16 del D.P.R. 380/2001, all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio:

- opere stradali
- realizzazione della rete fognaria e dell'acquedotto
- opere a verde
- realizzazione della rete di energia elettrica e di illuminazione pubblica
- realizzazione della rete telefonica

il tutto come previsto dagli elaborati tecnici relativi al progetto delle opere di urbanizzazione allegati alla presente convenzione.

**8.2** Si precisa che l'ammontare complessivo delle opere, come risulta indicato nell'allegato "Computo metrico estimativo" al **PEC**, risulta pari a € 3.218.451,44 (diconsi euro tremilioni duecentodiciottomila quattrocentocinquantuno euro e quarantaquattro centesimi), che, a seguito del ribasso del 23,8% (ventitré virgola otto per cento), previsto dalla Deliberazione della Giunta Municipale n. 39 del 4 febbraio 2009, ammonta ad Euro 2.452.460,00 (diconsi euro duemilioni quattrocentocinquantaquattrocentosessanta euro).

**8.3** È ammesso lo scomputo dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste

dal **PEC**, fino all'ammontare degli oneri di urbanizzazione definiti al precedente art.7.

**8.4** Le opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, potranno essere eseguite, a seguito delle necessarie intese con il **Comune**, per lotti funzionali coordinati con la realizzazione di ogni edificio previsto dal **PEC**, in modo tale da assicurare la dotazione delle opere principali di infrastrutturazione, prima della presentazione della relativa segnalazione certificata di agibilità.

**8.5** Le opere, aventi le caratteristiche generali precisate negli elaborati tecnici del **PEC**, dovranno essere conformi ai progetti esecutivi che la **Società Proponente** si obbliga a presentare per l'ottenimento della relativa autorizzazione; il loro trasferimento a favore del **Comune** verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione stesse, restando inteso che, fino a detto trasferimento resta a carico della **Società Proponente** o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati in attuazione del **PEC**.

**8.6** Con la sottoscrizione del presente atto, la **Società Proponente** risulta incaricata dal **Comune**, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione scomputo di oneri previste dal **PEC**, alla cui realizzazione dovrà provvedere direttamente o mediante imprese da essa incaricate, nel rispetto dei progetti esecutivi approvati.

**8.7** La **Società Proponente** ed il Comune di Alessandria convengono che l'obbligazione relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri prevista dal **PEC**, si riferisce alla quantità ed alla qualità delle opere stesse e non ai costi che i lavori comporteranno. Per questi motivi, la **Società proponente** dovrà eseguire tali opere indipendentemente dai costi effettivamente sostenuti nella fase esecutiva.

**8.8** Il **Comune** si riserva di sottoporre le opere di urbanizzazione a scomputo di oneri a collaudo provvisorio in corso d'opera ed a collaudo definitivo all'ultimazione delle opere: operazioni che saranno effettuate, a spese della **Società Proponente**, secondo le norme vigenti in materia, da un funzionario del **Comune** o da un tecnico incaricato dal **Comune** medesimo ed a spese della **Società proponente**.

**8.9** Esperito il collaudo definitivo con esito favorevole, le opere dovranno essere consegnate al **Comune** a seguito di uno specifico verbale da redigere in contraddittorio entro trenta giorni dalla data del collaudo definitivo.

**8.10** La consegna è ammessa anche per lotti parziali, ma funzionali. Per quanto attiene alla rete di distribuzione dell'acqua, gas, luce, telefono, la **Società proponente** dovrà 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 competenti.

**8.11** Il **Comune** potrà chiedere ed ottenere, in corso d'opera, modifiche, integrazioni o rifacimenti motivati da rilevate non conformità al progetto approvato.

#### **Articolo 9 – Opere private estranee al regime convenzionale**

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

- parcheggi privati;
- verde privato in genere;
- illuminazione degli accessi, protezione ed automazione elettronica o meccanica dello stesso;
- allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature relativi alle utenze private.

#### **Articolo 10 – Segnalazioni certificate di agibilità**

Le segnalazioni certificate di agibilità relative agli insediamenti previsti in ciascuno degli ambiti del **PEC** sono autocertificate con riferimento ai contenuti dei permessi di costruire e degli eventuali successivi titoli abilitativi ottenuti in variante:

- a seguito della formale comunicazione al **Comune**, da parte del Direttore dei lavori:
  - della conclusione dei lavori relativi agli insediamenti oggetto di segnalazione di agibilità;
  - della conclusione delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta a scomputo di oneri di urbanizzazione;
  - della conclusione delle opere di urbanizzazione interne agli ambiti previsti dal **PEC**, assunte a proprie cure e spese;
- a seguito della presentazione al **Comune**, da parte del Direttore dei lavori, dei certificati di regolare esecuzione relativi:
  - alle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta a scomputo di oneri di urbanizzazione;
  - alle opere di urbanizzazione interne agli ambiti previsti dal **PEC**, assunte a proprie cure e spese;
- a seguito del rispetto degli ulteriori oneri a carico della **Società Proponente** previsti al

successivo articolo 11 punti a., b., d., e., che abbiano come condizione per il loro rispetto, la fine dei lavori degli insediamenti previsti dal **PEC**.

### **Articolo 11 – Ulteriori oneri a carico della Società Proponente (*articolo in corso di definizione*)**

**11.1** La **Società Proponente** assume a proprio totale carico, i seguenti oneri:

- l'erogazione al **Comune** di un importo pari a € 500.000, da vincolare per la realizzazione, a carico del **Comune** stesso, di interventi di mobilità sostenibile e sistemazione della viabilità presso la località di Spinetta Marengo;
- la cessione al **Comune**, a titolo gratuito, di un'area di circa 20.000 mq., all'interno dell'ambito denominato dal PRG di Alessandria come ambito D9 presso l'Ex Zuccherificio, nello stato di fatto in cui si trova, da destinare alla realizzazione, a carico del **Comune** stesso, di un Centro Studi in materia di Bonifiche ambientali;
- l'erogazione al **Comune** di un importo pari a € 300.000/anno per 3 anni, per la realizzazione, a carico del **Comune** stesso, di interventi di manutenzione di manufatti di sua proprietà;
- l'erogazione al **Comune** di un importo pari a € 50.000/anno per 3 anni, per la realizzazione, a carico del **Comune** stesso, di eventi o l'erogazione di servizi di carattere culturale;
- il finanziamento, pari a euro 40.000 per anno a favore dell'Università del Piemonte Orientale UPO di 3 edizioni di Master in Logistica;
- Il finanziamento, per un importo di 20.000 euro, di corsi di formazione professionale, mediante accordi con istituti professionali locali.

### **Articolo 12 – Tracciamenti**

**12.1** La **Società Proponente** si impegna a tracciare, a proprie cure e spese, le strade, la delimitazione dei parcheggi e delle aree verdi e quant'altro attiene al **PEC**, riferendosi ai limiti delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione è riportata, con gli opportuni riferimenti, sugli elaborati tecnici del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal **PEC**.

### **Articolo 13 – Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori relativi ai permessi di costruire**

**13.1** I lavori relativi ai permessi di costruire che saranno rilasciati in attuazione delle previsioni del **PEC**, dovranno essere iniziati entro e non oltre un anno dalla data di rilascio e dovranno essere ultimati entro e non oltre tre anni dalla data di inizio dei lavori.

**13.2** Sia l'inizio dei lavori, sia la loro ultimazione dovranno essere segnalati per iscritto al

## **Comune.**

**13.3** In presenza di circostanze eccezionali o per forza maggiore, il **Comune** potrà concedere eventuali proroghe ai termini sopra definiti.

**13.4** 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 standard urbanistici da reperire, nonché le quantità e l'assetto complessivo del **PEC**, potranno essere apportate all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, senza che ciò costituisca variante al **PEC**.

## **Articolo 14 – Adempimenti fiscali**

**14.1** Ai fini fiscali, alla sottoscrizione dell'atto di asservimento delle aree di cui ai precedenti articoli della presente convenzione, da parte della **Società Proponente** relativo alla realizzazione degli interventi previsti dal **PEC**, solo laddove e nei limiti in cui ne ricorrano i presupposti, troverà applicazione l'art. 51 della Legge 21/11/2000 n. 342.

**14.2** Alla data in cui matura l'obbligo di redigere il verbale di consegna delle opere di urbanizzazione, la **Società Proponente** dovrà emettere, nei confronti del **Comune**, solo laddove ne ricorrano i presupposti di legge, la relativa fattura, quietanzata.

**14.3** Si precisa che la fattura costituirà mero adempimento fiscale, ma non assumerà alcun rilievo al fine dell'accertamento di adempito obbligo che sarà raggiunto esclusivamente, come detto sopra, con il collaudo secondo le norme vigenti in materia

## **Articolo 15 – inadempienze e sanzioni**

**15.1** Oltre alle sanzioni previste dalla legge e dalle norme aventi forza di legge, il **Comune** avrà facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal **PEC**, in sostituzione della **Società Proponente** ed a spese di questa, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge qualora la stessa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il **Comune** l'abbia messa in mora con preavviso non inferiore a tre mesi.

**15.2** Analogamente il **Comune** potrà rivalersi sulla garanzia fideiussoria definita nei successivi articoli, qualora parti delle opere non siano state eseguite conformemente al progetto o non a regola d'arte, e la **Società Proponente**, adeguatamente diffidata, non abbia provveduto a rimediare a tali mancanze, nei termini richiesti.

## **Articolo 16 – Garanzie finanziarie**

**16.1 La Società Proponente**, in relazione al disposto del punto 2, art. 45 della Legge Regionale 56/77, ha costituito, a favore del Comune di Alessandria:

- cauzione mediante polizza fidejussoria n.\*\*\* rilasciata da \*\*\* in data \*\*\*, a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 8 della presente convenzione, per l'importo di € \*\*\*\*, pari al costo delle opere di urbanizzazione da eseguire maggiorato del 20%, così come risulta dal progetto e dal computo metrico estimativo verificato dai competenti uffici tecnicomunali;
- cauzione mediante polizza fidejussoria n. \*\*\* rilasciata da \*\*\* in data \*\*\*, a garanzia del rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione della presente convenzione (rispetto convenzionale) e a garanzia dell'assolvimento degli ulteriori oneri a carico della **Società Proponente** previsti dal precedente articolo 11, di importo pari a € \*\*\*\*: corrispondente alla somma dell'importo a garanzia del rispetto convenzionale e degli importi a garanzia degli ulteriori oneri, maggiorato del 20%.

**16.2** La garanzia di cui sopra potrà, previo consenso del **Comune**, essere ridotta proporzionalmente alla progressiva esecuzione delle opere di urbanizzazione e comunque non prima del completamento di almeno il 50% delle opere stesse.

**16.3 La Società Proponente** si obbliga, 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 verificasse 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 od in parte a seguito di accertata inadempienza.

**16.4** La suddetta fideiussione dovrà prevedere espressamente l'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.

## **Articolo 17 – Destinazioni d'uso e vincoli**

**17.1** Le destinazioni d'uso degli edifici previsti dal **PEC**, conformemente alla deliberazione della Giunta Municipale di approvazione sono quelle previste dal P.R.G.C. vigente per le *“Aree per insediamenti industriali”* in cui sono ammessi insediamenti di strutture e impianti industriali per la logistica ed artigianali di nuovo impianto.

**17.2** Le eventuali modifiche di destinazione d'uso, apportate coerentemente alle previsioni del Piano regolatore generale, saranno subordinate al conseguimento del necessario titolo abilitativo e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti.

**17.3** È fatto salvo il reperimento delle aree per standard urbanistici aggiuntivi, previsti dal Piano regolatore generale, che si rendessero necessari, a seguito delle modifiche di destinazione d'uso.

**17.4** La verifica della dotazione minima di spazi per parcheggi privati (1mq/10mc) ai sensi di Legge, dovrà avvenire, conformemente ai disposti delle Norme di attuazione del **PEC**, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

#### **Articolo 18 – Richiamo a leggi e regolamenti**

**18.1** Per quanto non contenuto nella presente convenzione e negli allegati, si fa riferimento alle leggi 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 28/01/1997n° 10 e alla Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni, al D.P.R. n. 380/2001, nonché alle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.

#### **Articolo 19 – Durata della convenzione**

**19.1** La validità della presente convenzione è stabilita in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data della stipula e verrà prorogata al termine in cui, ai sensi di legge, avranno efficacia i permessi di costruire rilasciati in attuazione del **PEC**.

**19.2** Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte delle aree interessate dal **PEC**, nella quale non fosse stata completata l'attuazione del Piano esecutivo, resteranno in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione fino a quando il **Comune** non dovesse adottare una variante al P.R.G. o un altro strumento urbanistico esecutivo, che comportino modifiche al progetto qui previsto.

#### **Articolo 20 – Domicilio legale – Foro competente**

**20.1** La **Società Proponente**, per gli effetti della presente convenzione, elegge domicilio legale in \*\*\*, Via \*\*\* n. \*\*.

**20.2** Si stabilisce, inoltre, che unico Foro competente per il giudizio su eventuali controversie nascenti dall'applicazione od interpretazione di quanto qui previsto, è quello di Alessandria.

**Articolo 21 – Trascrizione e spese**

**21.1** La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutte le sue parti.

**21.2** Le spese del presente atto e conseguenti, sono a carico totale della **Società Proponente** che chiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Letto, confermato e sottoscritto

Alessandria, \*\*\*\*\*

Per la **Società Proponente**