

# COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



Area in oggetto

IL PROGETTISTA:

PROPONENTI:

**Dott. Arch. Sergio CAMILLI**

Iscritto all'Albo ARCHITETTI P.P.C. n.485  
Via Modena n.70  
15121 - ALESSANDRIA

**Ethos Engineering s.r.l.**

Via San Giacomo della Vittoria n.64  
15121 - ALESSANDRIA

**Cooperativa Edilizia L'Oasi**

Via Montebellina, 28  
12051 - ALBA (CN)

**Società Immobiliare Futuro  
di Martini Chiaffredo e C. s.a.s.**

Via Montebellina, 28  
12051 - ALBA (CN)

TITOLO DELL'OPERA:

## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

A - via del Castellino - località Valmadonna  
Area Ex Piano Integrato T3 del P.R.G.C.

OGGETTO DELLA TAVOLA:

### SCHEMA DI CONVENZIONE

TAVOLA N.

06

SCALA

DATA

10/07/2015

aggiornamento 01/08/2016

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### per la realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato denominato PEC A – via del Castellino (ex PI T3) sito in Alessandria, Fraz. Valmadonna via del Castellino

#### PREMESSO

- che in data 24/12/2014 è stato stipulato, tra il Comune di Alessandria e le Società L'Oasi ed Immobiliare Futuro, un atto di programmazione negoziata a rogito Notaio Dr. Luciano Mariano, rep.n.150483/25755 il quale all'azione a) prevede lo sviluppo di un P.E.C. sull'area di proprietà del Società Immobiliare Futuro di Martini Chiaffredo & C. s.a.s.,;

- che la Società Immobiliare Futuro di Martini Chiaffredo & C. s.a.s., e la Cooperativa Edilizia L'Oasi rappresentate dal Sig. Martini Chiaffredo, nato a Cervere (CN), con domicilio fiscale e residenza in residente a Priero, Loc. Pratobierito n° 2, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, sono proprietarie del terreni censito al NCT del Comune di Alessandria del foglio 7 mappali 1, 2, 4, 62, 69,262, 263, 264,321 e 444;

- che su tali aree che la Cooperativa Edilizia L'Oasi e la Società Immobiliare Futuro di Martini Chiaffredo & C. s.a.s. hanno presentato in data 08/07/2015 ns.prot.n.46954/5348 del 15/07/2015 al Comune di Alessandria, ai sensi dell'Art. 43 e 45 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.e.i. un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, redatto dall'arch. Sergio Camilli con studio in Alessandria via Modena 70 per una superficie pari circa e mq. 64.380;

- che tali aree sono localizzate in Alessandria, fraz. Valmadonna via del Castellino;

- che tali aree sono classificate secondo il P.R.G.C. vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000, come soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) ai sensi degli artt. 64bis e 37bis delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;

che il progetto di piano esecutivo in argomento è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

- Relazione illustrativa e documentazione fotografica;
  - Calcoli Piano volumetrici;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Titolo di proprietà;
  - Relazione Geologica;
  - Schema di convenzione;
  - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
  - Computo metrico movimenti di materie e sovrastrutture;
  - Relazione di compatibilità ambientale;
  - Relazione valutazione previsionale del clima acustico;
  - Relazione tecnica delle reti;
- n. 16 elaborati grafici e specificatamente :
- Planimetria generale inquadramento PEC A e PEC B;
  - Corografia;
  - Planimetria generale;
  - Piano quotato e sezioni;
  - Aree in asservimento ad uso pubblico;
  - Tipologia edilizia – piante, prospetti,sezioni – tipologia T2;
  - Planimetria viabilità, parcheggi e verde;
  - Sezione tipo e particolari costruttivi viabilità, parcheggi e verde;
  - Planimetria e particolari costruttivi rete acque bianche;
  - Planimetria e particolari costruttivi rete gas e idrica;
  - Planimetria e particolari costruttivi rete telefonica;
  - Planimetria e particolari costruttivi rete elettrica;
  - Planimetria e particolari costruttivi rete acque nere;
  - Viste prospettiche;
  - Aree in cessione;
  - Opere di urbanizzazione.

- che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia, nella seduta del 28/07/2015;
- che in data 12/08/2015 la Direzione Infrastrutture e Protezione Civile ha espresso parere favorevole, sotto il profilo tecnico ed economico, sulla progettazione delle “opere” di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- che la Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_ con deliberazione n. \_\_\_\_\_ ha deciso l'accoglimento del progetto del Piano Esecutivo 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;
- che sono/non sono pervenute osservazioni e proposte, recepite in tutto /in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione;
- che la Giunta Comunale con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ha approvato il suddetto progetto unitamente allo schema di Convenzione;
- che di seguito le parti possono essere denominate “Comune” e “Societa' proponente”;
- 

#### TUTTO CIO' PREMESSO

fra

Il Comune di Alessandria, rappresentato dal Sig. \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

e

la SOCIETA' IMMOBILIARE FUTURO DI MARTINI CHIAFFREDO & C. s.a.s. e la Società Cooperativa L'Oasi, rappresentate dal Sig. MARTINI CHIAFFREDO, nato a Cervere (CN), con domicilio fiscale e residenza in \_\_\_\_\_ residente a Priero, Loc. Pratobierlo n° 2, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione:

#### **ART.1 Conferma delle premesse**

Le parti esplicitamente confermano le premesse che vengono a formare parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

#### **ART.2 Oggetto della Convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, sui terreni siti nel Comune di Alessandria, per la SOCIETA' foglio 7 mappali 1, 2, 4, 62, 69, 262, 263, 264,321 e 444, impegnando un'area di mq. 64.380 circa di proprietà dei proponenti.

L'attuazione del Piano avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e secondo quanto previsto dal progetto redatto a firma del progettista arch. Sergio Camilli dell'Ordine degli architetti di Alessandria (pos. n° 485) e costituito dagli elaborati grafici ed allegati elencati in premessa.

Il progetto di PEC prevede la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n. 20 fabbricati ad uso abitativo.

#### **ART.3 Cessione di aree esterne al P.E.C.**

I soggetti proponenti, in relazione alla legislazione vigente, si obbligano per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Alessandria le seguenti aree:

1. area individuata nella Tavola 15 e censita al foglio 7 mappali 321 e 69 (parte) legata alla cessione dell'area prevista all'azione f) dell'atto di programmazione negoziata in data 24/12/2014, rep.n. 150463/25755 a rogito notaio Dr. Luciano Mariano, contenuta nella perimetrazione di P.R.G.C. dell'area assoggettata a Strumento Urbanistico Esecutivo, ed esterna alla perimetrazione del P.E.C. regolato dalla presente convenzione
2. area individuata nella Tavola 15 e censita al foglio 7 mappale 69 (parte) legata alla cessione dell'area prevista all'azione j) dell'atto di programmazione negoziata in data 24/12/2014, rep.n.

150463/25755 a rogito notaio Dr. Luciano Mariano, contenuta nella perimetrazione di P.R.G.C. dell'area assoggettata a Strumento Urbanistico Esecutivo, ed esterna alla perimetrazione del P.E.C. regolato dalla presente convenzione.

Dette aree, oggetto del depotenziamento, regolato al successivo articolo 16, così come previsto dalla finalità di sviluppo a1) del citato atto di programmazione, attualmente individuate dal P.R.G.C. vigente quale area soggetta a strumento urbanistico esecutivo regolata dall'articolo 64 bis delle N. di A. del P.R.G. vigente, vengono acquisite dal Comune con destinazione a verde pubblico "Parco agricolo", all'interno del quale deve essere mantenuta e potenziata l'attività agricola al fine di salvaguardare e tutela il territorio e l'ambiente in esso inserito, riconducibile ad area a standard di cui all'articolo 32 quinquies lettera c) delle N. di A. del P.R.G.C. vigente quale opera di urbanizzazione secondaria definita, ai sensi dell'articolo 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dall'articolo 4 comma 2 lettera h) della legge n.847 del 29/09/1964, area verde di quartiere. La suddetta destinazione fissata dal presente P.E.C. sarà, ai sensi dell'articolo 12 comma 9 bis della L.R.n.56/77 e s.m.i., recepita dal P.R.G.C. vigente.

Sotto il profilo tributario, la cessione:

- in quanto ha per oggetto un'area che in sé stessa, per la destinazione specifica per cui viene acquisita, si qualifica senza bisogno di interventi di sorta, quale opera di urbanizzazione secondaria ai sensi delle richiamate disposizioni è da ritenersi esente dall'applicazione dell'IVA ex art.51 della legge 342/2000;
- in quanto gratuita, effettuata senza corrispettivo, ed in esecuzione di obblighi che trovano fonte in una convenzione qualificabile quale convenzione di lottizzazione e urbanizzazione, beneficia ex art.20 legge 10/1977 del trattamento agevolato di cui all'articolo 32 del D.P.R. 601/1973.

#### **ART. 4 Aree gravate da servitu' di uso pubblico gratuita e permanente**

I soggetti proponenti, a soddisfacimento degli standards urbanistici richiesti, costituisce una servitu' di uso pubblico gratuita e permanente sulle aree individuate nella tavola 5 e costituite da:

- |  |              |
|--|--------------|
| - parcheggi privati di uso pubblico    | mq. 1.289,00 |
| - viabilità privata di uso pubblico    | mq. 675,00   |
| - Aree a verde privato ad uso pubblico | mq. 4.244,00 |

Le aree ad uso pubblico prospicienti ai fabbricati ad uso residenziale dovranno invece essere accessibili dalle ore 8,00 alle ore 20,00.

L'uso pubblico del parcheggio dovrà essere identificato da apposita segnaletica.

Le eventuali manutenzioni ordinarie e straordinarie delle suddette aree, nonché i relativi oneri sono a totale carico della Società proponente.

#### **ART.5 Oneri di Urbanizzazione**

Ai sensi del primo comma, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, la Società proponente dovrà corrispondere al Comune, salvo quanto detto al successivo art. 6, gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria-indotta) ammontanti, in base alle tariffe ed i criteri vigenti, complessivamente ad € 297.389,41 di cui € 130.58384 per oneri di urbanizzazione primaria ed € 166.805,57 per oneri di urbanizzazione secondaria.

Tali oneri di urbanizzazione sono stati determinati secondo le tariffe vigenti.

I termini di pagamento saranno fissati alla data di emissione dei permessi di costruire con eventuale rateizzazione e garanzie in allora consentite.

La determinazione dei sopra citati oneri di urbanizzazione e' avvenuta secondo le tariffe approvate con deliberazione C.C. n. 70 del 09/08/2012 e con deliberazione C.C. n.298 del 24/11/2010.

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 e qualora gli interventi edilizi previsti nel presente.

#### **ART.6 Scomputo oneri – Esecuzione opere**

Le opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi, a norma dei disposti di cui all'art. 12 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i, necessarie e sufficienti per il rilascio dei permessi di costruire per l'intervento in oggetto, sono quelle risultanti dal progetto definitivo esaminato, e favorevolmente accolto dalla Direzione Politiche Territoriali e Infrastrutture con nota del Servizio Gare, Contrattualistica e Progetti Complessi del 12/08/2015.

Si precisa che l'ammontare complessivo delle opere, come risulta indicato nell'allegato "Computo metrico estimativo" al P.E.C., ascende ad € 230.101,66 **delle quali riconosciute a scomputo € 212.087,16 (opere stradali e parcheggi, rete raccolta acque meteoriche, rete illuminazione pubblica, rete elettrica, rete telefonica, rete idrica e gas con esclusione delle opere a verde)**.

Lo scomputo sarà ammesso fino all'ammontare degli oneri di urbanizzazione determinati di cui al precedente art.5.

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.

I lavori, previe intese con il Comune, potranno essere eseguiti per lotti funzionali da completarsi in modo che ogni singolo edificio sia dotato delle opere principali prima del rilascio del Certificato di agibilità.

I soggetti proponenti si obbligano a presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da redigersi ai sensi delle vigenti norme di legge, con particolare riferimento ai disposti di cui al D.P.R. 05/10/2010 n.207 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs. 12/04/2006 n.163 e s.m.i., redatto sulla base del progetto definitivo già agli atti del Comune, per conseguire, **prima del rilascio dei permessi di costruire**, l'autorizzazione relativa all'esecuzione delle stesse **da parte della Direzione competente in materia di lavori pubblici, nonché l'approvazione del relativo crono programma da parte della Direzione competente in materia di pianificazione attuativa (aggiornabile in base all'attivazione dei lotti da parte del proponente)**; le opere eseguite dovranno risultare conformi al progetto esecutivo autorizzato; il loro trasferimento al Comune di Alessandria verrà eseguito, previo collaudo, effettuato in conformità alla vigente normativa in materia di lavori pubblici **(D.Lgs.n.50/2016 art. 102, e al D.P.R. 207/2010 tit. X, capo I e capo II, in particolare art. 237)**, con esito favorevole, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione stesse; resta inteso che, fino a detto trasferimento, sono a carico della Società proponente e degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente Convenzione.

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.

La Società proponente dovrà eseguire le menzionate opere indipendentemente dai costi che dovrà sostenere in sede 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 della Società proponente, secondo le norme pubbliche relative, da un funzionario del Comune o 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 anche per lotti parziali, ma funzionali a insindacabile giudizio del Comune, anche quando le opere sono state collaudate parzialmente.

Per quanto attiene alla rete di distribuzione dell'acqua, gas, luce, telefono, i soggetti 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.

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

**I soggetti proponenti si assumono l'obbligo permanente, per loro e successivi aventi causa, della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione a verde di uso pubblico di cui al presente articolo.** Gli interventi di manutenzione ordinaria, posti in capo al soggetto proponente e successivi aventi causa, responsabilità civile e penale inclusa, in caso di comprovata inadempienza, comprendono:

- sfalcio periodico dell' erba, manutenzione periodica dell'impianto di irrigazione automatizzato, annaffiamento periodico e potatura di eventuali essenze legnose messe a dimora all'interno di aree verdi nonché eventuale loro sostituzione in caso di definitivo ammaloramento;

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, dovrà essere prestata prima dello svincolo dell'importo della fidejussione di cui al successivo articolo 14 inerente le suddette opere..

Il Comune potrà chiedere ed ottenere, sia a seguito di verifica in corso d'opera che ad ultimazione, modifiche, integrazioni o rifacimenti di quei lavori che saranno accertati non conformi ai progetti approvati.

#### **ART.7 Adempimenti fiscali**

Ai fini fiscali alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli della presente, assunte a carico dei soggetti proponenti a fronte del rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi previsti dal PEC, si rende applicabile quanto previsto all'art. 51 della Legge 21/11/2000 n. 342.

Alla data in cui maturerà l'obbligo di redigere il verbale di consegna delle opere di urbanizzazione, la Società proponente dovrà emettere nei confronti del Comune la relativa fattura quietanzata, sia per la parte capitale che fiscale.

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

#### **ART.8 Contributo sul costo di costruzione**

I soggetti proponenti dovranno versare, se dovuto, il contributo per il costo di costruzione di cui al comma 1 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, nella misura e termini prescritti al rilascio dei singoli permessi di costruire .

#### **ART.9 Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori – Permessi di Costruire**

I lavori qui previsti, suddivisi in più lotti, ognuno assentito con permesso di costruire **previa provvedimento autorizzativo delle opere da scomputare da parte della Direzione competente in materia di pianificazione attuativa** e successivo certificato di agibilità emessi mediante procedura autonoma, dovranno essere iniziati entro e non oltre un anno dalla data di

emissione dei permessi di costruire stessi e dovranno essere condotti in modo da pervenire ad ultimazione entro e non oltre tre anni dall'inizio lavori.

Per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue i lotti dovranno essere allacciati al nuovo tronco fognario privato indicato alla tavola n.13 degli elaborati grafici del P.E.C. .

I lotti 1, 2,9,10,12 e 17 se attivati entro due anni dalla firma della presente convenzione potranno essere serviti da autonomo sistema di scarico delle acque reflue così come previsto dalla Deliberazione Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento 04.02.1977 "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" pubblicata sulla G.U. 21.02.1977 n. 48, *Supplemento ordinario*, **con l'obbligo non appena collaudato il tronco fognario, di cui al successivo comma, di allacciarsi comunque ed in ogni caso al medesimo.**

**Il suddetto tronco fognario privato dovrà essere progettato, autorizzato da A.M.A.G. e completato entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire afferente ad uno dei lotti diversi da quelli sopracitati.**

Gli eventi anzidetti dovranno essere segnalati per iscritto al Comune.

In presenza di circostanze eccezionali o per forza maggiore, il Comune potrà concedere proroghe agli anzidetti termini.

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

**Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici interessati e' comunque subordinato alla avvenuta realizzazione e al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione così come previsto nel provvedimento di approvazione del crono programma di cui al precedente articolo 5, comma 5 e secondo le opere individuate a scomputo nel provvedimento previsto al comma 1 all'atto del rilascio del relativo permesso di costruire.**

**Le suddette opere da scomputare correlate ai permessi di costruire rilasciati dovranno essere comunque ultimate nei termini di validità dei permessi stessi.**

#### **ART.10 Oneri di urbanizzazione residui – Versamento**

La parte residua degli OO.UU. pari a € 85.302,25 ed eccedente l'ammontare delle opere di urbanizzazione a scomputo pari a € 212.087,16 sarà dai soggetti proponenti versata al Comune alla data di emissione dei singoli permessi di costruire in diretta proporzione alle superfici assentite, con le rateazioni e garanzie in allora vigenti.

Si precisa che gli importi degli oneri residui sopra indicati potranno subire modifiche qualora l'Amministrazione Comunale, prima del rilascio dei permessi di costruire, dovesse adottare provvedimenti amministrativi riguardanti l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione attualmente vigenti e qualora gli interventi edilizi previsti nel presente P.E.C. dovessero convenzionarsi ai sensi delle vigenti leggi in materia di edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata.

#### **ART.11 Trasferimento obblighi e vincoli**

I soggetti proponenti dovranno trasmettere a terzi, acquirenti della posizione proprietaria totale o parziale degli immobili costituenti il Piano qui contemplato, gli obblighi ed oneri di cui alla presente Convenzione, il trasferimento dovrà essere notificato al Comune entro e non oltre il termine di giorni dieci dalla data di stipulazione dell'atto pubblico notarile.

In tutti gli atti di trasferimento, di vendita, anche a seguito di fallimento, il subentrante deve dichiarare di conoscere e accettare i vincoli previsti dal P.E.C. e dalla presente convenzione che si impegnerà ad osservare e che dovrà essere allegata al predetto atto.

Il subentrante costituirà autonoma garanzia nella proporzione che gli compete sull'ammontare complessivo di cui al successivo art. 14 che a sua volta sarà ridotta di eguale misura e/o potrà assumersi in carico tutte le fidejussioni già costituite dal proponente nella

proporzione che gli compete sull'ammontare complessivo di cui al successivo art. 14 che a sua volta sarà ridotta di eguale misura, producendo specifica appendice di variazione del contraente delle garanzie; in difetto resterà valida la garanzia prestata dalla Società proponente.

Gli atti di trasferimento dovranno fare espresso riferimento alla presente convenzione ed agli obblighi ed oneri, nei confronti del Comune, in essa contenuti.

Eventuali varianti al presente progetto di piano esecutivo convenzionato potranno essere proposte unicamente nel caso in cui i proprietari interessati alla presentazione della variante rappresentino, in base al reddito imponibile catastale, almeno due terzi del valore degli immobili costituenti l'intero piano esecutivo e ciò ai sensi dell'articolo 5 della L.R. n.18 del 9 aprile 1996.

La verifica della dotazione minima di spazi per parcheggi privati (1mq/10mc) ai sensi del punto 2.2 del titolo 1 della Legge n. 122 del 24/03/1989 dovrà avvenire in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

### **ART.12 Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso delle singole unità edilizie costituenti il complesso immobiliare del piano, è residenziale e commerciale secondo le analitiche indicazioni contenute nel progetto di piano allegato alla delibera G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Le eventuali modificazioni di destinazioni d'uso, secondo le possibilità elencate all'art. \_\_\_\_ 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 integrativi, qualora dovuti.

Sono fatte salve le verifiche di standards aggiuntivi (ai sensi dell'art. 32 quinquies delle NdiA del P.R.G.C. vigente) eventualmente necessari, a seguito dei cambi di destinazione d'uso.

### **ART.13 Sanzioni convenzionali**

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 in sostituzione dei soggetti proponenti ed a spese di questa, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge qualora la stessa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messi in mora con preavviso non inferiore a mesi tre.

Analogamente il Comune potrà rivalersi sulla garanzia fidejussoria 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 rimuovere tali inconvenienti lamentati.

Peraltro, qualora a giudizio insindacabile del Comune i lavori fossero eseguiti in sostanziale difformità dal progetto qui contemplato, il Comune stesso sarà in facoltà di dichiarare, con atto motivato, la decadenza della presente convenzione.

La decadenza potrà inoltre essere dichiarata per la mancata reintegrazione, nel termine fissato, delle garanzie di cui al successivo art. 14 per la mancata esecuzione delle opere previste al precedente art. 6, nonché per il mancato inizio dei lavori di cui sopra, nel termine prescritto, decorsi ulteriori 90 gg. di diffida.

### **ART.14 Garanzie finanziarie**

I soggetti proponenti, in relazione al disposto del punto 2, art. 45 della L.R. 56/77, ha costituito a favore del Comune di Alessandria, per l'intera durata della convenzione così come stabilita al successivo articolo 15, cauzione mediante polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ la quale, garantisce e si costituisce al contempo fideiussore in favore del Comune di Alessandria stesso in riferimento all'osservanza dei seguenti obblighi convenzionali:



a) esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo di 276.122 Euro pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20% così come risulta dal progetto e dal computo metrico estimativo verificato dai competenti uffici tecnici comunali;

b) osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale stabilito in misura pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione (€ 23,010).

La garanzia di cui al precedente punto a) potrà essere ristretta, a richiesta dei soggetti proponenti, in diretta proporzione alle opere di urbanizzazione eseguite e comunque non prima dell'esecuzione di almeno il 50% delle opere stesse che dovrà avvenire secondo i tempi e le modalità di cui al precedente art. 6.

La garanzia di cui al precedente punto b) sarà estinta, dal Comune, previo accertamento di compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni convenzionali.

La garanzia di cui al secondo capoverso del presente articolo verrà svincolata dal Comune medesimo, a seguito dell'avvenuta cessione delle aree a standards.

I soggetti proponenti si obbligano, a semplice richiesta del Comune ad:

1) 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;

2) integrare, sempre nel rispetto del termine e con le modalità suddette, la garanzia stessa, qualora venisse utilizzata in tutto od in parte a seguito di accertata inadempienza.

Le suddette fideiussioni dovranno prevedere espressamente la loro operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta del Comune e la rinuncia del beneficio 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 Durata**

La validità della presente convenzione è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data della stipula della stessa e verrà protratta al termine in cui, ai sensi di legge, avranno efficacia i permessi di costruire previsti nel 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 di progetto urbanistico allegato alla delibera GC. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, fino a quando il Comune non dovesse adottare variante di P.R.G.C. o altro piano che comportino modifiche al progetto urbanistico stesso.

### **ART.16 Atto di programmazione negoziata, procedimento 2.b2**

Richiamato l'atto di programmazione negoziata stipulato tra il Comune di Alessandria e le Società: Immobiliare Futuro s.a.s. di Martini Chiaffredo e la Cooperativa Edilizia L'Oasi in data 24/12/2014, rep.n. 150463/25755 a rogito notaio Dr. Luciano Mariano, con la sottoscrizione della presente convenzione le Società: Immobiliare Futuro s.a.s. di Martini Chiaffredo e la Cooperativa Edilizia L'Oasi **rinunciano in modo permanente** all'attivazione del potenziale urbanistico edificatorio (relativo alla destinazione di social housing e turistico-ricettivo) pari a mc 40.000, previsto all'articolo 64bis delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente al punto AREA T3 "Valmadonna", così come dichiarato nell'atto sopracitato al sub procedimento 2.b2.

### **ART.17 Richiamo di leggi e regolamenti**

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi statali e regionali, nonché a regolamenti locali in vigore ed in particolare alle Leggi n. 1150/42, n. 10/77, n. 457/78, alla L.R. 56/77 e s.m.i., L.R. n. 13/2007 e al DPR n. 380/2001, nonché alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente.

**ART.18 Domicilio legale - foro competente**

I soggetti proponenti per gli effetti della presente convenzione eleggono domicilio legale in Via Montebellina, 28, Alba (CN).

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

**ART.19 Trascrizioni e spese**

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutte le sue parti. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei soggetti proponenti che chiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in materia.

**ART.20 Allegati alla presente convenzione**

Allegato "A" - polizza fideiussoria n. ....del .....rilasciata da .....

Allegato "B" - polizza fideiussoria n. ....del .....rilasciata da .....

Allegato "C" - ecc. ecc.

Alessandria li \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto

La presente convenzione si compone di n. \_\_\_\_ pagine dattiloscritte.

per i soggetti proponente  
Sig. Martini Chiaffredo

per il Comune  
Sig. \_\_\_\_\_