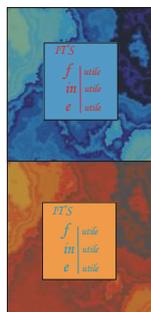

progetto: **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 'TENUTA LA FISCALA'**

(cambio di destinazione d'uso per adeguamento parte di fabbricato rurale ad attività di somministrazione alimenti e locale eventi)

oggetto: **SCHEMA DI CONVENZIONE**



LABORATORIO DI ARCHITETTURA
studio professionale

marilisa penna
ARCHITETTO

mail box: archipenna@libero.it
marilisa.penna@archiworldpec.it
tel. e fax 0131.252778 cellulare 339 6530395
55, VIA TROTTI - 15121 ALESSANDRIA

richiedenti: Morandi Lorenzo e Morandi Patrizia

località: Cascina 'Fiscala' via Frugarolo, 142 Spinetta Marengo - AL

data: settembre 2016

SCHEMA DI CONVENZIONE

per la realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato denominato **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 'TENUTA LA FISCALA'** (cambio di destinazione d'uso per adeguamento parte di fabbricato rurale ad attività di somministrazione alimenti e locale eventi/sala convegni-mostre-seminari) sito in **Alessandria – SPINETTA MARENGO via Frugarolo, 142**

PREMESSO

- che i Sig.ri: Morandi Lorenzo, nato ad Alessandria il 6 Novembre 1953, e Morandi Patrizia, nata ad Alessandria il 11 Maggio 1950, sono proprietari del terreno censito al NCF del Comune di Alessandria al Foglio n. **219** Particelle n. **94** (sub.6 parte) - **68 - 92 - 100 - 761**.
- che su tale area i Sig.ri Morandi Lorenzo e Morandi Patrizia hanno presentato in data 28/07/2016 (prot.n.50943 del 29/07/2016) al Comune di Alessandria, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56 e s.m.e.i. un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, redatto dall'arch. *Penna Marilisa* con studio in Alessandria via Trotti, 55 per una superficie pari a mq. **3.405,21** circa ;
- che tali aree sono localizzate in Alessandria, sobborgo Spinetta Marengo, via Frugarolo 142, Tenuta La Fiscala;
- che tali aree sono classificate secondo il P.R.G.C. vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000, come "*Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario*" soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) ai sensi degli artt. **49 bis** e **64** 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:

- all. n. 1 : Relazione tecnico-illustrativa;
- all. n. 2 : Norme Tecniche di Attuazione;
- all. n. 3 : Fascicolo dei Calcoli Piano-volumetrici;
- all. n. 4 : Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- all. n. 5 : Schema di convenzione;
- all. n. 6 : Titolo di proprietà;
- all. n. 7 : Documentazione fotografica a colori;
- all. n. 8 : Relazione geologico-geotecnica;
- all. n. 9 : Valutazione preventiva di impatto acustico;
- all. n.10: Relazione di compatibilità ambientale;
- all. n.11: Valutazione di impatto sulla viabilità;

n. 8 elaborati grafici e specificatamente :

- Tav.1 : Inquadramento urbanistico e territoriale:
 - estratto di P.R.G.C. - scala 1:5000
 - estratto catastale - scala 1:2000
 - estratto carta di sintesi classi di pericolosità geomorfologica - scala 1:10000
 - vista aerea ;
- Tav.2 : Planimetria sedime di proprietà - scala 1:1000;
- Tav.3 : Planimetria generale scala 1:500;
- Tav.4 : Planimetria area interessata dall'intervento - scala 1:200;
- Tav.5 : Delimitazione area parcheggi Legge 122 del 24/03/1989 - scala 1:250; 1:500
- Tav.6 : Delimitazione area parcheggi privati ad uso pubblico – scala 1:100; 1:200; 1:500;
- Tav.7 : Tavola di progetto: pianta (attuale - raffronto - finale) – scala 1:100;
- Tav.8 : Tavola di progetto: prospetti e sezione (attuale - raffronto - finale) – scala 1:100;

- che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia, nella seduta del 04/08/2016;
- che in data 11/08/2016 la Direzione Lavori e Opere Pubbliche ha espresso parere favorevole al PEC nel suo complesso e in particolare sulle “opere” 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 “Proponenti”;

TUTTO CIO' PREMESSO

fra

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

e

i Sig.ri: Morandi Lorenzo, nato ad Alessandria il 06.11.1953, residente in Spinetta Marengo – Alessandria, Via Frugarolo 142 C.F.: MLN LNZ 53S06 A182L e
 Morandi Patrizia, nata a Alessandria il 11.05.1950, residente in Alessandria, Via Trotti 55 C.F.: MRN PRZ 50E51 A182N,
 si conviene e stipula quanto segue:

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, di cui al mappali n. **94** (sub. **6** parte) - **68** - **92** - **100** - **761** del Foglio n. **219**, impegnando una superficie di mq. **3.405,21** 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. *Penna Marilisa* dell'Ordine degli Architetti di Alessandria (posizione n° **254**) e costituito dagli elaborati grafici ed allegati elencati in premessa.

Il progetto di PEC prevede la ristrutturazione di parte di un complesso agricolo, costituito da n. 2 porzioni di fabbricati rurali, mediante la trasformazione di parte di detti fabbricati in aree commerciali destinate l'una alla somministrazione alimenti, l'altra a locale eventi/sala convegni.

ART. 3 Aree gravate da servitu' di uso pubblico gratuita e permanente

I proponenti, a soddisfacimento degli standards urbanistici richiesti, costituiscono una servitù di uso pubblico gratuita e permanente sulle aree individuate nella tavola n. 6 e costituite da:

- Aree di parcheggio privato asserviti ad uso pubblico = mq. **1.123,43**
- Strada di accesso dalla via Quartieruzzi al centro aziendale (272.40 x 5.50) = mq. **1.498,20**

Il parcheggio ad uso pubblico e la relativa strada di accesso dovranno essere accessibili limitatamente alle ore di apertura dei locali commerciali.

ART.4 Oneri di Urbanizzazione

Ai sensi del primo comma, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, i proponenti dovranno corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria-indotta) ammontanti, in base alle tariffe ed i criteri vigenti, complessivamente ad € 26.411,37 per la destinazione commerciale.

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.5 Esecuzione opere di urbanizzazione

I Proponenti si obbligano, per sé e i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

- Parcheggi ad uso pubblico,
- Viabilità ad uso pubblico.

Si precisa che l'ammontare complessivo delle opere, come risulta indicato nell'allegato n.4 "Computo metrico estimativo" al presente progetto di P.E.C., ascende ad € 120.916,38.

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

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**; 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 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 Proponenti dovranno 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 dai Proponenti, 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.

I Proponenti si assumono l'obbligo permanente, per sé e successivi aventi causa, della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

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.6 Adempimenti fiscali

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

ART.7 Contributo sul costo di costruzione

I 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 del singolo permesso di costruire.

ART.8 Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori – Permessi di Costruire

I lavori qui previsti, assentiti 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 del permesso di costruire stesso e dovranno essere condotti in modo da pervenire ad ultimazione entro e non oltre tre anni dall'inizio lavori.

Gli eventi anzidetti dovranno essere segnalati per iscritto al Comune.

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

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.9 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.

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

Il subentrante costituirà autonoma garanzia nella proporzione che gli compete sull'ammontare complessivo di cui al successivo art. 12 che a sua volta sarà ridotta di eguale misura; in difetto resterà valida la garanzia prestata dal soggetto proponente.

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.10 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso delle unità edilizie costituenti parte del complesso immobiliare agricolo, è commerciale secondo le analitiche indicazioni contenute nel progetto di piano allegato alla delibera G.C. n. _____ del _____ .

ART.11 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 proponenti ed a spese di questi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge qualora gli stessi non vi abbiano 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, ed i proponenti, adeguatamente diffidati, non abbiano 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. 12 per la mancata esecuzione delle opere previste

al precedente art. 5, nonché per il mancato inizio dei lavori di cui sopra, nel termine prescritto, decorsi ulteriori 90 gg. di diffida.

ART.12 Garanzie finanziarie

I proponenti, in relazione al disposto del punto 2, art. 45 della L.R. 56/77, hanno costituito a favore del Comune di Alessandria, per l'intera durata della convenzione così come stabilita al successivo articolo 13, cauzione mediante polizza fidejussoria n. _____ in data _____ i quali, garantiscono e si costituiscono al contempo fideiussori 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 € 145.100,00 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 (€ 12.090,00).

La garanzia di cui al precedente punto a) potrà essere ristretta, a richiesta del soggetto proponente, 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.

Il soggetto proponente, si obbliga, 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 dimostrasse 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.13 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 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.14 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., e al DPR n. 380/2001, nonché alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente.

ART.15 Domicilio legale - foro competente

I Proponenti per gli effetti della presente convenzione eleggono domicilio legale in Alessandria, presso il proponente Morandi Lorenzo – via Frugarolo 142 – Spinetta Marengo - AL.

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.16 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 Proponenti che chiedono l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in materia.

ART.17 Allegati alla presente convenzione

Allegato "A" - polizza fideiussoria n.delrilasciata da
Allegato "B" - polizza fideiussoria n.delrilasciata da

Alessandria li _____

Letto, approvato e sottoscritto

La presente convenzione si compone di n. ____ pagine dattiloscritte.

I proponenti

per il Comune

Sig. _____

Sig. _____

Sig. _____