

COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



Area oggetto
di intervento

IL PROGETTISTA:

PROPONENTE:



esa studio s.r.l.
Galleria Guerci
15121 - ALESSANDRIA



Ethos Engineering s.r.l.
Via San Giacomo della Vittoria n.64
15121 - ALESSANDRIA

TECHBAU S.P.A.
Piazza Giovine Italia, nr 3
20123 - MILANO

TITOLO DELL'OPERA:

AREA PER LOGISTICA SAN MICHELE

INSEDIAMENTO ARTIGIANALE DEPOSITO E LOGISTICA

PROGETTO PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

OGGETTO ELABORATO:

F.BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE

COMMESSA	FASE	ARG.	PROGR.	REV	NOME FILE	SCALA	DATA
LOG_AL_SM	PEC	RE	F	00	LOG_AL_SM_PEC_RE_F_00		01/2025

BOZZA DI CONVENZIONE
RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
" AREA PER LOGISTICA SAN MICHELE"
ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n° 56/77 e succ. mod. ed
int.

L'anno ed allì del mese di in
Alessandria, nei locali del Municipio in Piazza della Libertà 1,
avanti me, Dottor, No-
taio in

Iscritto al Collegio Notarile, senza l'assistenza dei testi per avervi i
comparenti rinunciato, fra loro d'accordo e con il mio consenso;
sono presenti:

....., nato a il
..... domiciliato per la carica in Alessandria presso il Comune di
Alessandria, Piazza della Libertà 1, il quale interviene nel presente atto non in pro-
prio ma nella sua qualità di in rappresentanza della "Città di
Alessandria" Ente di diritto pubblico (in seguito per brevità denominato anche "Cit-
tà"), con sede in Alessandria, Piazza della Libertà 1, codice fiscale e partita IVA
00429440068, autorizzato con DGC n. del.....

ANDREA MARCHIORI, nato a Somma Lombardo il 29/09/1977, domiciliato per la
carica presso la sede legale della infrascritta società, nella sua qualità e veste di
Amministratore delegato della società TECHBAU s.p.a. (P./IVA 06336690968) –
società con socio unico soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte
di.....– con sede legale in Milano Piazza Giovine Italia nr. 3 CAP
20123 tel. 02-4815384, e-mail info@techbau.it, capitale sociale euro
10.050.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di
MILANO MONZA BRIANZA LODI, Partita IVA n. 06336690968, REA-MI n. 1922561,
domiciliato per la carica presso la sede sociale, (di seguito "**Società Proponente**")

Premesso

- a)** che attualmente i terreni ricompresi nella perimetrazione di PEC, nella disponibilità della Società Proponente sono individuati al Catasto del Comune di Alessandria ai fogli 38, particelle 94, 95, 96, 98, 100, 102, 104 – foglio 40, particelle 111, 113, 115, 122, 125 e sono ricompresi tra: "Località Gerlotti" a nord e il casello autostradale di Alessandria Ovest a Sud e più precisamente lungo la strada Provincia S.P. 31;
- b)** che le aree suddette risultano classificate, a seguito della variante al P.R.G.C. 90 approvata con deliberazione C.C. n° 71 del 21/05/2014, in parte come aree per insediamenti industriali di cui all'art. 40 NTA ed in parte come aree per standards urbanistici- aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico ed in parte come viabilità provinciale, tutte ricomprese in unica perimetrazione e soggette a strumento urbanistico esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato);
- c)** che l'articolo 40, comma 2, delle NTA del vigente PRGC prevede espressamente che le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'articolo 39, comma 2, delle 'Norme di Attuazione';
- | | |
|---|-----------------------|
| ST (perimetro di PEC attivato - art. 40 NTA) | m². 395.000,00 circa |
| Superficie Fondiaria PEC | m². 314.350,00 circa |
| Superficie Coperta massima (da PRG) = $S_f \times 0,60$ | = m² 188.610,00 circa |
| Superficie Utile massima (da PRG) = $S_f \times 0,80$ | = m² 251.480,00 circa |
| Superficie Utile massima (da PRG) = $S_t \times 0,60$ | = m² 237.000,00 circa |
| Superficie aree destinate a standard (20% da PRG) | m². 79.000,00 |
- così come riportato nell'elaborato identificato con LOG_AL_SM_PEC_RE_D (Calcoli Plano-volumetrici).
- d)** che l'articolo 39 delle aree per attività produttive, al comma 2, ammette espressamente che "le aree per attività produttive comprendono tutte le attività industriali, artigianali e per la logistica in sede propria";
- e)** che il Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni della richiamata Variante Parziale al vigente P.R.G.C.;
- f)** che detto progetto di piano esecutivo convenzionato è costituito dai seguenti documenti depositati agli atti comunali:

Elenco elaborati PEC di cui al prot.n..... del :

- A. Titoli di proprietà
- B. Relazione Tecnico – Illustrativa
- C. Norme tecniche di attuazione
- D. Calcoli plano-volumetrici
- E. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (*lotti A e B,*) -
- F. Schema di convenzione
- G. Documentazione fotografica
- H. Relazione geologica – idrogeologica
- I. Relazione di valutazione previsionale del clima acustico
- J. Relazione di compatibilità ambientale
- K. Studio di impatto sulla viabilità
- L. Relazione di analisi di impatto sulla qualità dell'aria
- M. Relazione smaltimento acque reflue

Elenco elaborati grafici:

- 1. Estratti cartografici
- 2. Planimetria di progetto PEC – Planovolumetrico
- 3. Aree in cessione e asservimento
- 4. Planimetrie edifici in progetto – tipologie
- 5. 5A. Prospetti e sezioni edificio A in progetto – tipologie
- 5B. Prospetti e sezioni edificio B in progetto – tipologie
- 6. Render -
- 7. Planimetria sinottica OOUU complessive

- g)** Le modifiche rispetto al planivolumetrico del PEC. riguardanti la localizzazione degli edifici, l'accorpamento ed il frazionamento, la definizione delle tipologie edilizie che non modifichino le superfici complessive realizzabili, nè gli standards urbanistici del PEC, nonché le quantità e l'assetto complessivo del PEC, potranno essere apportate in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, senza che ciò costituisca variante al P.E.C.
- h)** che il progetto definitivo viabilistico ha ottenuto il parere favorevole n.p.g. 43073 del 04/09/2023 da parte della Provincia di Alessandria, Direzione Ambiente Viabilità 1, e che dovranno essere sottoposte a valutazione del medesimo ente anche le successive fasi progettuali.

- i) che detto progetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione igienico-sanitaria del Comune di Alessandria nella seduta del 30/05/2024
- j) che con parere prot.int. 45074 e 45236 del 5/03/2025 il Settore Opere Pubbliche e Infrastrutture espresso parere favorevole al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione nonché sulla congruità dei prezzi delle stesse;
- k) che la Giunta Comunale in data. ____/____/____ con deliberazione n. ____ ha deciso l'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo, dello schema di convenzione, del progetto delle opere a scomputo (Lotto A – B) e del progetto per la realizzazione della Strada Provinciale SP 31, i quali sono stati depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- l) che sono/non sono pervenute osservazioni e proposte, recepite in tutto /in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione;
- m) la Giunta Comunale con Deliberazione n. ____ in data. ____/____/____ ha approvato il suddetto progetto unitamente allo schema di Convenzione;

Tutto ciò premesso:

fra

il Comune di Alessandria rappresentato dall'Arch. Claudio Delponte

e

la SOCIETA' TECHBAU s.p.a. rappresentata dalla Sig. ANDREA MARCHIORI

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 Si stabilisce inoltre, sin d'ora, che il Comune di Alessandria nell'aderire alla presente proposta di P.E.C. non verserà, alla Società Proponente, alcuna somma per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano stesso.

I costi di realizzazione di tali opere saranno pertanto esclusivamente a carico della Società Proponente che si 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.

1.3 In caso di trasferimento parziale o totale delle aree oggetto della presente Convenzione, gli obblighi assunti con la stessa 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. È facoltà del proponente liberare i soggetti acquirenti, con apposita clausola da inserire negli atti di trasferimento, dagli obblighi convenzionali. Con l'obbligo, quale primo soggetto proponente il Piano, di mantenere i loro impegni e prestando le relative garanzie nei confronti del Comune di Alessandria in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla relativa cessione delle opere e delle aree previste.

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.

La Società Proponente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento delle aree le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Alessandria, a mezzo lettera raccomandata o PEC, copia autentica della nota stessa:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le norme contenute nella convenzione di Piano Esecutivo stipulata con il Comune di Alessandria in data ____/____/____ e trascritta il ____/____/____. accettandone i relativi effetti formali e so-

stanziali.”

“L’acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l’edificazione e le spese di urbanizzazione, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed al precedente nel contratto di ulteriore trasferimento delle aree, nonché ad inviare al Comune, a mezzo lettera raccomandata o PEC, copia della nota di trascrizione.”

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall’acquirente ai sensi dell’art. 1341 c.c.

Articolo 2

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato P.E.C. che impegna l’area localizzata in San Michele presso la Strada Provinciale SP 31 avente una superficie territoriale complessiva di m² 395.000,00 circa identificata in catasto come meglio precisato in premessa.

Il Piano esecutivo (SUE) indicato dal PRG vigente, è stato previsto a seguito di n. 2 varianti, la Variante Parziale n.71 del 21/05/2014 e la Variante Parziale n. 132 del 21/12/2021. Ambedue le varianti urbanistiche godono del parere favorevole a seguito della procedura di esclusione VAS.

Le parti danno reciprocamente atto che, a seguito della variante parziale di dicembre 2021, nella quale è stata prevista una significativa modifica della viabilità provinciale nell’ambito dell’area interna all’ambito di SUE, l’Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno inserire un’area filtro (da destinare a verde attrezzato la cui realizzazione resta a carico della Società Proponente) non edificabile, ma idonea per realizzarvi eventuali aree per la laminazione delle acque meteoriche esterne al PEC, condizione a cui ha fatto seguito la riduzione delle superfici effettivamente interessate dal progetto di sviluppo produttivo oggetto di PEC.

Pertanto, il PEC risulta sviluppato su di una Superficie Territoriale (ST) inferiore alle soprastanti ed invariate previsioni di piano, come risulta dal fascicolo D. “Calcoli Piano volumetrici”. Inoltre, in rapporto alla ST di PEC, vengono attualmente previste una superficie coperta ed una superficie utile lorda inferiori a quelle comunque realizzabili in base agli indici di PRGC. In virtù di quanto sopra, è fatta salva la possibilità di allocare in sito la SU e la SC residue (fino alla concorrenza massima previ-

sta dai parametri di PRGC) mediante apposita variante al Piano Esecutivo, qualora siano reperiti e soddisfatti gli standards urbanistici del PEC previsti dal PRGC vigente.

Articolo 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 Legge Regionale.

Il progetto di PEC, costituito dagli elaborati citati in premessa, presenta allo stato i seguenti principali dati urbanistici:

- superficie territoriale PEC	m ²	395.000,00
- superficie fondiaria PEC	m ²	314.350,00
- superficie coperta	m ²	186.872,00
- superficie utile	m ²	191.552,00
- superficie viabilità pubblica in cessione	m ² .	1.650,00
- superficie aree destinate a standard	m ²	79.000,00
di cui: - sup. parcheggio pubblico in cessione	m ²	19.344,00
- sup. verde pubblico in cessione	m ²	59.656,00

Articolo 4

AREE A STANDARDS

La Società Proponente a soddisfacimento della dotazione complessiva di 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), ha individuato nel PEC una superficie pari a mq. 79.000,00 di aree a parcheggio e verde.

Articolo 5

CESSIONE E ASSOGGETTAMENTO A USO PUBBLICO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

5.1 La Società Proponente, ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56, si impegna a cedere a titolo di standard e viabilità, secondo quanto previsto dalle NdA del PRG di Alessandria, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione che risultano nella planimetria riportata nell'elaborato architettonico 3 Aree in Cessione e Asservimento ed aventi una superficie di m² 80.650,00 circa così suddivisa:

INTERNE ALLA PERIMETRAZIONE ATTIVATA DI PEC

- m² 1.650,00 per viabilità pubblica
- m² 19.344,00 per parcheggio pubblico
- m² 59.656,00. per verde pubblico.

Ulteriormente a quanto sopra, la Società proponente si impegna a cedere al Comune di Alessandria le aree esterne alla perimetrazione di PEC attivato, necessarie alla realizzazione della variante della SP31.

A titolo di dotazione qualitativa dell'intervento, la Società Proponente si impegna inoltre ad assoggettare all'uso pubblico la superficie complessiva di m² 63.623,20 circa così suddivisa:

ESTERNA ALLA PERIMETRAZIONE ATTIVATA DI PEC

- m² 2.270,00 per viabilità al servizio del Parcheggio P1
- m² 61.353,20 per verde pubblico.

Si precisa che le superfici sopra indicate sono quelle risultanti dal progetto in allegato, e risulteranno in via definitiva nel relativo atto pubblico, rispettivamente di asservimento e cessione, previo rilievo della loro estensione che verrà eseguito ad opere di urbanizzazione ultimate e collaudate, e con migliore e puntuale definizione catastale.

L'atto di asservimento e cessione verrà formalizzato a spese della Società Proponente entro 60 giorni dal collaudo tecnico amministrativo favorevole delle opere di urbanizzazione.

Articolo 6

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLA VARIANTE ALLA S.P.

31

Il proponente, visto il parere della Provincia di Alessandria, Direzione Viabilità, prot. nr. 43073 del 04/09/2023, nel quale si esprimeva parere favorevole all'approvazione della proposta di PEC sotto l'aspetto viabilistico, condizionato al recepimento di indicazioni realizzative da recepire nelle successive fasi di progettazione esecutiva, oltre a prescrizioni di carattere amministrativo, si impegna a realizzare a propria cura e spese la variante della SP 31 prevista nel PRGC vigente.

Pertanto, la Società Proponente si impegna a propria cura e spese a:

- a. redigere il Progetto Esecutivo della variante S.P.31 secondo il parere tecnico espresso dall'ente provinciale;
- b. accatastare, al termine dei lavori, il nuovo sedime stradale a favore della Provincia di Alessandria, senza alcun onere per l'Ente (una volta stipulato apposito atto di cessione).

Al termine dei lavori, il nuovo tracciato stradale realizzato verrà acquisito al demanio provinciale e diventerà parte della S.P. n. 31.

Il precedente tracciato della S.P. n. 31 sarà dismesso e acquisito dal Comune di Alessandria, ovvero andrà a costituire una strada vicinale, nel qual caso il Comune di Alessandria si farà carico del perfezionamento di ogni atto a tal fine necessario, tra cui l'eventuale sottoscrizione di appositi atti da parte dei proprietari degli accessi e, comunque, senza nessun ulteriore impegno a carico del Proponente. In ogni caso la gestione di tale tratto residuale non potrà più essere a carico della Provincia di Alessandria.

L'impianto di illuminazione verrà in ogni caso acquisito al patrimonio comunale. La gestione del citato impianto sarà a carico del Comune di Alessandria, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso, così come le spese per il consumo di energia elettrica.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle nuove aree verdi, così come l'aiuola centrale inverdita in corrispondenza della rotatoria della S.P. n. 31 di prevista realizzazione, rimarranno a carico del Proponente.

Resta inteso tra le parti che non sono consentiti ulteriori accessi nel tratto oggetto di ammodernamento.

Il Comune di Alessandria si impegna a sottoscrivere con la Provincia di Alessandria appositi accordi che regolino i rapporti relativi alla fase costruttiva, il passaggio di proprietà al termine dei lavori, la gestione e la manutenzione del verde, che in ogni caso rimarranno a carico della Società Proponente, manlevando tuttavia la Società Proponente da qualsivoglia incombenza nei confronti diretti della Provincia di Alessandria che non sia regolata in questa convenzione.

Il deposito della segnalazione certificata di agibilità degli edifici è subordinato alla realizzazione e al collaudo, oltre che delle opere di urbanizzazione interne al PEC specificatamente riferibili a ciascun edificio, anche alla realizzazione e al collaudo delle opere di cui al presente articolo.

Resta inteso tra le parti che il mancato o tardivo perfezionamento degli atti conseguenti al collaudo delle opere previste dal presente articolo, tra cui, a titolo esemplificativo, il perfezionamento della cessione del nuovo tracciato della S.P. n. 31 alla Provincia di Alessandria, così come la dismissione del precedente tracciato a favore del Comune di Alessandria, non costituirà motivo ostativo al deposito della segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati interni alla perimetrazione di PEC.

A seguito del perfezionamento della cessione della SP31 alla Provincia di Alessandria la manutenzione ordinaria e straordinaria della sede e delle pertinenze stradali sarà a carico dell'ente provinciale.

Articolo 7

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SECONDARIA, INDOTTA E COSTO SMALTIMENTO RIFIUTI

Ai sensi del primo comma, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, gli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione per gli edifici previsti nel presente PEC (riferiti a una superficie utile massima 191.552,00 mq), salvo quanto detto al successivo art. 8, ammontano a **€ 2.323.525,76** (diconsi euro duemilionitrecentoventitremilacinquecentoventicique/76), di cui **€ 1.298.722,56** (diconsi euro unmilione duecentonovantottomilasettecentoventidue/56) per la primaria ed **€ 1.024.803,20** (diconsi euro unmilioneventiquattomilaottocentotre/20) per la secondaria e indotta, oltre **€ 1.210.608,64** (diconsi euro unmilione duecentodiecimilaseicentootto/64) per il co-

sto smaltimento rifiuti.

La determinazione dei sopra citati oneri di urbanizzazione è avvenuta in conformità alle tariffe approvate con deliberazione C.C. n. 122 del 23/10/2019 e s.m.i. e alla Determina Dirigenziale n. 1359 del 22/08/2024 nonché alla Circolare n. 1 del 2024. In particolare, si precisa che su richiesta del Comune, il calcolo delle tariffe è stato determinato, secondo la tabella allegata alla D.C.C. n 122/2019 per la densità relativa indicata tra le 70 e le 150 unità per mq di superficie utile, prevista per le zone industriali.

Ulteriormente a quanto sopra, le parti concordano altresì che il calcolo dei sopra citati oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alla deliberazione G.C. n.349 del 17/12/2024, recante la tariffa relativa all'urbanizzazione primaria integrata con il calcolo della monetizzazione dei parcheggi ex art. 32 quinquies delle N.T.A. P.R.G. 90, con la specificazione che il rapporto tra l'ammontare delle opere di realizzazione dei parcheggi pubblici non oggetto di scomputo e la relativa superficie ammonta ad euro 57,99 per ciascun metro quadrato di parcheggio, risulta in valore inferiore a quanto previsto per la monetizzazione di tali aree, ex art. 32 quinquies delle N.T.A. P.R.G. 90, pari a euro 65,65 .

Pertanto, relativamente alla quota parcheggi, in sede di rilascio di permesso di costruire verrà quantificato l'importo calcolato sulla differenza tra euro 65,65 ed euro 57,99, ovvero 7,66 euro/metro quadro, per una superficie di parcheggio minima da PRG di mq 19.155,00 per un totale complessivo sul PEC pari ad euro 146.727,30.

L'ammontare esatto del contributo di costruzione dovuto e non scomputato ai sensi del successivo art. 8 risulterà comunque definito al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire e sarà calcolato sulla SUL ivi indicata.

Si precisa inoltre che, qualora l'Amministrazione Comunale, prima del rilascio dei permessi di costruire, dovesse adottare provvedimenti amministrativi di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, le modifiche non riguarderanno l'ammontare dell'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8 della presente convenzione, ma solamente l'ammontare non scomputato.

Articolo 8

SCOMPUTO ONERI – ESECUZIONE OPERE

Ai sensi del comma 2 bis dell'art.16 del D.P.R. 380/2001, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione, 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 per sé e i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare, a propria cura e spesa, le seguenti opere di urbanizzazione:

OPERE DI PEC – LOTTO A

- a. opere stradali viabilità e opere a verde;
- b. rete acque bianche e grigie;
- c. rete idrica;
- d. rete gas;
- e. rete elettrica;
- f. rete telefonica;
- g. rete illuminazione pubblica.

OPERE DI PEC – LOTTO B

- h. opere stradali dei parcheggi pubblici;
- i. rete illuminazione pubblica dei parcheggi pubblici.

Si precisa che l'ammontare delle opere di cui sopra, al netto del ribasso convenzionale del 23,80% (Del. C.C. N. 39/2009) e comprensivo degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, come risulta indicato nell'allegato "Computo metrico estimativo" al P.E.C., ascende rispettivamente ad € 1.306.999,99 (diconsi euro unmilione-trecentoseimilanovecentonovantanove/99) relativamente al LOTTO A, e ad € 1.110.740,17 (diconsi euro unmilione-centodiecimilamilasettecentoquaranta/17) relativamente al LOTTO B.

Lo scomputo sarà ammesso per il solo LOTTO A, fino all'ammontare degli oneri di urbanizzazione determinati di cui al precedente art.7.

Visto l'ammontare delle opere a scomputo, da intendersi a corpo per un importo pari a € 1.306.999,99 (diconsi euro unmilionetrecentoseimilanovecentonovantanove/99) relativamente al LOTTO A, la differenza rispetto agli Oneri di Urbanizzazione scomputabili (primaria più il 70% di secondaria e indotta) di **€ 2.016.084,80** (diconsi euro duemilionisedicimilaottantaquattro/80) risulta pari ad **€ 709.084,81** (diconsi euro settecentonovemilaottantaquattro/81).

Si allega alla presente convenzione sotto la lettera A la "Tabella finale oneri e opere di urbanizzazione"

I lavori, previe intese con il Comune, potranno essere eseguiti per lotti funzionali autonomi di cui è data rappresentazione grafica all'interno del fascicolo D Calcoli Piano Volumetrici, da completarsi in modo che ogni singolo edificio, o parte di esso, sia dotato delle opere principali comuni al PEC e delle dotazioni di standard di propria pertinenza prima del deposito della segnalazione certificata di agibilità, ammettendo in tal modo anche l'agibilità parziale del singolo fabbricato o di parte di esso.

Le opere, aventi le caratteristiche generali precisate nelle tavole allegate alla delibera G.C. n. _____ del _____, dovranno essere conformi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui alla lettera E) delle premesse della presente convenzione; il loro trasferimento o asservimento ad uso pubblico a favore del Comune di Alessandria verrà eseguito con specifico atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dal rilascio del collaudo tecnico amministrativo con esito favorevole, restando inteso che, fino a detto trasferimento o asservimento, resta a carico della Società Proponente o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione.

La Società Proponente è incaricata della realizzazione di tutte le opere alle quali dovrà provvedere direttamente o mediante terzi, nel rispetto dei progetti esecutivi approvati dal Comune.

La Società Proponente dovrà eseguire le menzionate opere indipendentemente dai costi che dovranno 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 tecnico incaricato dal Comune medesimo.

Il collaudo definitivo finale dovrà avere luogo non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori (da accertarsi tramite il certificato di ultimazione dei lavori, redatto dal direttore dei lavori in contraddittorio con l'impresa esecutrice).

Esperito il collaudo definitivo con conclusione favorevole, le opere dovranno essere consegnate al Comune ovvero asservite all'uso pubblico con apposito atto notarile entro sessanta giorni dalla data del collaudo definitivo. Resta inteso che i frazionamenti, la predisposizione dell'atto notarile e le relative spese di trasferimento e asservimento restano a carico della Società Proponente che dovrà predisporre l'atto entro il termine indicato; qualora l'atto di trasferimento e asservimento non dovesse concretizzarsi entro il termine di sessanta giorni dalla data del collaudo definitivo per ragioni indipendenti dall'operato e dalla volontà della Società Proponente, nulla potrà essere opposto a quest'ultima.

La consegna o asservimento dei lotti è ammessa anche per lotti parziali, purché funzionali e autonomi, secondo l'elaborato D Calcolo Plani Volumetrici.

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 e alla loro realizzazione.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo il progetto esecutivo e a seguito di autorizzazione esecutiva Comunale.

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

Articolo 9

OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DELLA SOCIETA' PROPONENTE

Risultano estranee al regime convenzionale, fatto salvo quanto indicato all'art. 6, 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:

INTERNE AL PEC

- posti macchina interni alla superficie fondiaria
- verde privato in genere
- illuminazione degli accessi, protezione ed automazione elettronica o meccanica dello stesso
- allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti alle utenze private.

I progetti e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione interne al PEC, previe intese con il Comune, saranno autorizzati tramite PDC o, in alternativa, con autorizzazione esecutiva

ESTERNE AL PEC

- realizzazione strada privata alternativa di accesso al parcheggio B ad uso pubblico,
- costruzione di nuova variante della Strada Provinciale;

I progetti e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al PEC saranno oggetto di approvazione da parte della Provincia, autorizzazione esecutiva comunale ed eseguiti prima del deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità degli edifici in progetto.

Articolo 10

ULTERIORI ONERI A CARICO DELLA SOCIETÀ PROPONENTE

La Società Proponente assume a proprio totale carico, il seguente onere:

- l'erogazione al Comune in unica soluzione ovvero in più annualità a far data dal rilascio del primo permesso di costruire di un importo pari a € 900.000,00, da destinare alla realizzazione di:

- a) € 100.000,00 da destinare agli interventi di ripristino delle reti idrauliche nel sobborgo di San Michele;
- b) € 200.000,00 da destinare alla manutenzione di opere di urbanizzazione quali, marciapiedi, asfaltature, ecc., nel territorio Comunale;

- c) € 100.000,00 da destinare alla manutenzione di opere di urbanizzazione quali, marciapiedi, asfaltature nella zona industriale D5/via Rana;
- d) € 50.000,00 da destinare alla manutenzione di opere di urbanizzazione del piazzale comunale antistante allo stabilimento Michelin;
- e) € 450.000,00 (divise sulle annualità 2025 e 2026) per il sostegno all'allestimento degli spazi e per i grandi eventi culturali della città.

Per quanto attiene agli impegni di cui sopra relativamente alle lettere a, b, c, d ed al 50% dell'importo di cui alla lettera e, l'erogazione sarà assolta entro 30 gg. a decorrere dalla data di rilascio del primo Permesso di Costruire rilasciato nell'ambito del PEC; l'erogazione del restante 50% dell'importo di cui alla lettera e, sarà assolto entro 365 gg, dalla data del rilascio del primo Permesso di Costruire rilasciato nell'ambito del PEC.

Ulteriormente a quanto sopra, La Società Proponente dovrà eseguire la manutenzione ordinaria delle seguenti opere di urbanizzazione:

- opere stradali e parcheggi interni alla perimetrazione del PEC attivato, ivi compresa la rete di illuminazione e la rete fognaria al servizio delle stesse;
- opere a verde interne ed esterne alla perimetrazione del PEC attivato.

La manutenzione delle opere sopra elencate resterà in capo alla Società Proponente per una durata di 10 anni dalla data di emissione del collaudo tecnico amministrativo definitivo delle stesse.

Articolo 11

TRACCIAMENTI

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 piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione è riportata, con gli opportuni riferimenti, sulla planimetria di insieme della lottizzazione e facenti parte del Piano Esecutivo Convenzionato.

Articolo 12
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 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, salvo proroghe di legge.

Gli eventi anzidetti dovranno essere segnalati per iscritto al Comune.

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

L'attuazione del PEC avverrà attraverso il rilascio di uno o più titoli edilizi abilitativi, ferma restando la capacità edificatoria massima individuata all'art. 3. Resta inteso che è sempre possibile il rilascio dei titoli edilizi abilitativi per nuove costruzioni o per ampliamento dei fabbricati già realizzati fino all'esaurimento della capacità edificatoria massima prevista e nei termini di validità della presente convenzione, senza che ciò costituisca variante al P.E.C.

Articolo 13
ADEMPIMENTI FISCALI

Ai fini fiscali, alla sottoscrizione dell'atto di asservimento delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli della presente convenzione, assunte a carico della Società Proponente a fronte del rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli 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.

Articolo 14
CONTRIBUTO SUL COSTO DI SMALTIMENTO RIFIUTI

La Società Proponente dovrà versare il contributo di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001, nella misura e termini prescritti al rilascio dei singoli permessi di costruire, così come definito all'art. 7.

Articolo 15

INADEMPIENZE E SANZIONI DELLA CONVENZIONE

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 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 mesi tre.

Analogamente il Comune potrà rivalersi sulla garanzia fideiussoria 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.

Articolo 16

GARANZIE FINANZIARIE

La Società Proponente, in relazione al disposto del punto 2, art. 45 della Legge Regionale 56/77, hanno 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, per l'importo di € 2.901.288,19, pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato del 20%, così come risulta dal progetto e dal computo metrico estimativo verificato dai competenti uffici tecnici comunali.

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

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 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 od 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, la Società Proponente ha costituito, a favore del Comune di Alessandria, cauzione mediante polizza fidejussoria n. _____, rilasciata da _____ in data _____, dell'importo di € 241.774,17.

Le garanzie suddette saranno svincolate dal Comune, con atto espresso, previo accertamento di compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni convenzionali, con accettazione del collaudo tecnico amministrativo definitivo.

Le suddette garanzie finanziarie dovranno prevedere espressamente la loro 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.

Il Comune, in relazione alle risultanze dell'elaborato M "Relazione smaltimento acque reflue", declina ogni responsabilità per eventuali richieste di risarcimento danni o per interventi di adeguamento derivanti dallo scarico di acque reflue nei fossi esistenti, qualora le portate superino quelle indicate nell'elaborato stesso. In tali ipotesi, la responsabilità verso terzi ricadrà esclusivamente sul proponente.

Articolo 17

DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

La destinazione d'uso del Piano Esecutivo Convenzionato è "aree per insediamenti industriali a norma dell'articolo 40 delle NTA del PRGC così come modificato dall'ultima Variante Parziale di cui alla DDCC n. 132 del 21.12.2021 e secondo le analitiche indicazioni del progetto allegato alla delibera G.C. n. _____ del _____.

Le parti danno atto che, per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse, l'articolo 40 fa esplicito rimando a quelle elencate all'articolo 39, ossia tutte le attività industriali, artigianali compresa la logistica in sede propria.

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.

Si intende che le tariffe previste all'art. 7 sono state determinate per la destinazione d'uso di cui sopra. Qualsiasi variazione di destinazione d'uso differente da quelle previste all'art. 39/40 ossia "tutte le attività industriali compresa la logistica in sede propria" saranno valutate secondo le tabelle afferenti, se ammissibili dal PRGC.

L'insediamento di attività che comportano addetti in misura superiore a quelli di cui all'art. 7 comporteranno l'adeguamento degli oneri dovuti.

Articolo 18

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 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. vigenti.

Articolo 19

DURATA

La validità della presente convenzione è stabilita in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data della stipula 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 varianti al P.R.G. o altro Piano che comportino modifiche al progetto qui previsto.

Articolo 20

DOMICILIO LEGALE – FORO COMPETENTE

La Società Proponente, per gli effetti della presente convenzione, elegge domicilio legale in(XX), Vian. XX.

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 21

TRASCRIZIONE E SPESE

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

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 lì _____

Per la Società Proponente

Per il Comune

"ALLEGATO A" alla convenzione

TABELLA FINALE ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE					
	VOCE	SLP PROGETTO PEC	€/mq	Importo Totale	
A	Oneri PRIMARI TABELLARI	191.552 mq	6,78 € ¹	1.298.722,56 €	
B	Oneri SECONDARI / INDOTTI TABELLARI	191.552 mq	5,35 € ¹	1.024.803,20 €	
C	Oneri TOTALI potenzialmente scomputabili (A+70%B)			2.016.084,80 €	
D	Importo delle opere di urbanizzazione primaria OOUU da CME (LOTTO A) SCOMPUTABILI			1.306.999,99 € ³	Scomputabili
E	Importo delle opere di urbanizzazione primaria OOUU (parcheggi pubblici) da CME (LOTTO B) a carico del proponente			1.110.740,17 € ⁴	
F	Differenza tra Oneri scomputabili e valore OOUU da CME (LOTTO A) (C-D)			709.084,81 €	Da pagare per cassa al ritiro PDC in funzione della SLP in progetto
G	ONERE SMALTIMENTO RIFIUTI	191.552 mq	6,32 € ¹	1.210.608,64 €	Da pagare per cassa al ritiro PDC in funzione della SLP in progetto
H	Quota 30% Oneri SECONDARI NON SCOMPUTABILI (30% B)			307.440,96 €	Da pagare per cassa al ritiro PDC in funzione della SLP in progetto
I	MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI (RESIDUO)	19.155 mq	7,66 € ²	146.727,30 €	Da pagare per cassa al ritiro PDC in funzione della SLP in progetto
L	CONTRIBUTO PER CASSA ART. 10 CONVENZIONE PEC			900.000,00 €	Da pagare per cassa come da convenzione
	TOTALE ONERI E OPERE (F+G+H+I+L)			3.273.861,71 €	

NOTE

¹ Valori tabellari di cui alla DGC 349 del 17/12/2024

² Differenza tra 65,65 €/mq, valore di monetizzazione dei parcheggi da DGC 349 del 17/12/2025, e 57,99 €/mq, costo unitario dei parcheggi in progetto risultante dalla divisione dell'importo CME lotto B (E) per la superficie minima di parcheggi da realizzare secondo art.32 quinquies Nda PRGC Alessandria (10% SLP).

³ La quota scomputabile afferisce al lotto edificio 1 per € 569.622,74 e al lotto edificio 2 per € 737.377,25

⁴ La quota parcheggi afferisce al lotto edificio 1 per € 483.762,74 e al lotto edificio 2 per € 626.977,43