



CITTA' DI ALESSANDRIA

SETTORE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO

Convenzione – tipo per P.E.C.

CONVENZIONE EDILIZIA TRA LA CITTA' DI ALESSANDRIA E RELATIVA
ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "....."VIA.....

L'anno ed allì del mese di in Alessandria, nei locali del
Municipio in Piazza della Libertà 1.

Avanti me, Dottor, Notaio in

Iscritto al Collegio Notarile, senza l'assistenza dei testi per avervi i componenti
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 proprio ma nella sua qualità di in
rappresentanza della " Città di Alessandria " Ente di diritto pubblico (in seguito per brevità
denominato anche "Città"), con sede in Alessandria, Piazza della Libertà 1, codice fiscale e
partita IVA 00429440068,
-, nato a il
....., (in seguito per brevità denominato anche "concessionario"), con sede
in....., codice fiscale e partita IVA

PREMESSO

- che la Città di Alessandria dispone del Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con
deliberazione della Giunta Regionale n. del pubblicata per estratto sul B.U.R. n.
..... del
- che l'intervento oggetto del presente atto è previsto dal P.R.G.C. vigente approvato con deliberazione
del Consiglio Comunale n. del ed è compreso nell'area con destinazione
....., articolo delle Norme di Attuazione del suddetto P.R.G.C.
- che per l'utilizzazione edificatoria di detto terreno per la finalità di cui al capo verso precedente, è
stata presentata in data istanza di approvazione di un Piano Esecutivo convenzionato ai
sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale n.56 del 05.12.1977 e s.m.i.;
- che l'area oggetto della presente convenzione, è distinta al Catasto Terreni del Città di Alessandria al
foglio mappale numerodella superficie catastale complessiva di mq. (.....mq) posto
alle seguenti coerenze:
- che il proponente è divenuto proprietario del terreno di cui sopra con atto rogito Notaioin
data.....repertorio n. raccolta n. (oppure indicare altra eventuale
modalità di acquisizione dell'immobile: donazione, permuta ecc.);
- che pertanto per l'edificazione dell'area sopra descritta, ai fini della realizzazione dell'intervento in
oggetto risulta necessario stipulare la presente convenzione;
- che il concessionario per il quale il componente Sig.....
agisce, si impegna a corrispondere la quota di contributo di cui all'articolo 16 del T.U. sull'edilizia

approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

- che il concessionario, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione cederà gratuitamente, in adempimento agli obblighi assunti nella medesima, al Comune di Alessandria, i terreni al netto della cubatura, come meglio descritti nell'art. "Cessione gratuita di aree";
- che in particolare sull'area suddetta dovranno essere realizzati gli interventi previsti nel progetto oggetto di Permesso di Costruire;
- che per la realizzazione degli interventi suddetti, la per la quale il comparente Sig. agisce, da ora in avanti nominato nel presente atto anche come "proponente" intende assumere i relativi impegni con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'articolo 43 della legge regionale n.56 del 05.12.1977 e s.m.i , dalla convenzione-tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21 Giugno 1984 n. 714-C.R.6794, dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. del che adotta la convenzione-tipo e ne stabilisce i contenuti, dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 122/2019, che stabilisce l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ora Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.) e dalla deliberazione di G.C. n. 263 del 31/10/2024 con cui sono stati aggiornati gli oneri in relazione agli indici ufficiali ISTAT;
- che si richiama e si considera allegata al presente atto d'obbligo la seguente documentazione:
 - 1) Titolo/i di proprietà (atto notarile a dimostrazione della proprietà delle aree)
 - 2) Documentazione fotografica a colori (comprensiva di planimetria con punti di presa fotografica)
 - 3) Relazione illustrativa (illustrazione del progetto proposto con allegata scheda quantitativa dei dati del piano secondo il modello regionale *Sezione I – Allegato 4 alla Scheda C della Circolare regionale n.16/URE del 16.7.1989 pubblicata sul supplemento speciale del B.U.R. n.32 del 9.8.1989*)
 - 4) Calcoli plano-volumetrici (a verifica dei parametri di PRGC e standards urbanistici richiesti)
 - 5) Norme di attuazione
 - 6) Relazione geologica (secondo le indicazioni riportate dall'articolo 51 delle N.T.A. e tenuto conto che il Comune di Alessandria è stato riclassificato in zona sismica 3 e che evidenzi se ci sia nell'area interessata dal PEC la presenza naturale di amianto);
 - 7) Schema di convenzione (disponibile fac-simile fornito dall'Ufficio)
 - 8) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo
 - 9) Relazione valutazione previsionale clima acustico
 - 10) Documento tecnico preliminare verifica assoggettabilità a V.A.S. (se richiesto vedi art. 43 comma

2 L.R. n.56/77 e s.m.i.) (vedi D.D.30.11.2022 n.701 Regione Piemonte BUR – 50 -15.12.2022) -
Relazione di compatibilità ambientale (vedi articolo 39 comma 1 e articolo 14 comma 2 della
L.R.n.56/77 e s.m.i. e articolo 20 della Legge Regionale n.40/98 e D.G.R. 29.02.16 n.25-2977”;

11) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Elaborati grafici :

- Tav.1. estratti di PRGC e catastale (con e senza perimetrazione P.E.C. evidenziata) planimetria con inserimento del progetto di P.E.C. nel P.R.G.C. , estratto carta di sintesi pericolosità geomorfologica;
- Tav.2 planimetria di progetto area (dovrà: a) essere evidenziata la strada di accesso all’area a P.E.C. di dimensioni adeguate, secondo direttive della Direzione Lavori ed Opere Pubbliche, opportunamente quotata, b) essere completo di tutte le quotature necessarie, con evidenziate, in particolare, le distanze delle costruzioni dai confini esterni di piano - 5,00 ml o 10 ml da eventuale fabbricato esterno al P.E.C.– e fra i lotti a scelta del progettista; c) indicata la viabilità interna di dimensioni adeguate, secondo direttive della Direzione Lavori ed Opere Pubbliche, opportunamente quotata – articolo 32 bis NTA, se pubblica, dimensioni minime 10,50/8,50 ml; d) indicare e quotare i parcheggi – 5,00 x 2,50 e le aree verdi; ecc.);
- Tav. 3 – Piano quotato e sezioni con inserimento degli edifici;
- Tav. 4 – Aree in cessione;
- Tav. 5 – Tipologie edilizie (piante prospetti e sezioni debitamente quotate);
- Tav. 6 – Opere di urbanizzazione (viabilità, rete acqua, luce, gas e fognatura, illuminazione pubblica) (planimetrie con indicazione dei tracciati e dei punti di allaccio alle reti esistenti);
- Tav. 7 – viste prospettiche a colori (rendering) inserite nel contesto dell’area interessata;
- Tav. 8 - Planimetria di progetto su formato A3 con individuazione del contorno di PEC;

TUTTO CIÒ PREMESSO

considerato, descritto e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - RICHIAMO ALLE PREMESSE E OGGETTO DELLA CONVENZIONE.

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Il Concessionario si impegna per sè ed eredi aventi causa, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento di menzionato in premessa nell'ambito della zonadel P.R.G.C. ubicato in via

3. L'intervento in oggetto consiste nella costruzione di n..... alloggi, pari ad una S.l.p. di mq..... , n..... box e

ARTICOLO 2 - PRESCRIZIONI E MODALITÀ' DI CARATTERE GENERALE, INIZIO E TERMINE DEI LAVORI DELLE COSTRUZIONI.

1. Il proponente, si obbliga per sé eredi o per gli aventi causa a qualunque titolo, a rispettare integralmente l'utilizzazione urbanistica-edilizia dell'area di sua proprietà riguardante gli interventi, secondo quanto indicato nel progetto di piano predisposto.
2. Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati, rispettando la forma, l'ubicazione, la volumetria e l'altezza massima previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente e dalle Norme di Attuazione del Piano.
3. I permessi di costruire di ogni singolo lotto del Piano costituito da atti disgiunti dalla presente convenzione, sono assoggettati alle procedure e norma vigenti.
4. I termini per l'inizio e ultimazione delle costruzioni sono quelli prescritti dalla normativa vigente.
5. Il Concessionario dovrà dare comunicazione dell'inizio dei lavori ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.-
6. Il Comune potrà, su richiesta del Concessionario, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori, unicamente qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà del Concessionario.
7. Mutamenti di destinazione e di modalità di utilizzazione, qualora possibili, potranno essere apportati solo dietro espresso consenso del Comune ed eventuale variante al Piano con conseguente adeguamento della presente convenzione.
8. Nessuna variante sostanziale potrà essere apportata alla dimensione, forma e ubicazione delle aree dismesse per spazi e pubblici servizi, se non attraverso specifica variante al Piano Esecutivo Convenzionato. Lievi modifiche alle dimensioni, forma ed ubicazione delle aree destinate e dismesse per spazi e pubblici servizi, ferme restando le relative superfici totali, non costituiranno varianti al P.E.C, nei limiti definiti dalle norme di legge vigenti. Dette modifiche dovranno essere oggetto di presa d'atto con atto deliberativo corredato dai relativi elaborati grafici e dai tipi di frazionamento, ove necessari.

ARTICOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili di proprietà del proponente siti nel Comune, nel lotto compreso tra Via _____ e via _____, per una superficie territoriale complessiva pari a mq_____ (_____), meglio descritti in premessa, secondo le modalità previste dal Piano Esecutivo Convenzionato, in conformità alle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, alle norme Tecniche del Piano, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione delle prescrizioni del P.R.G.C.

2. Si premette che tutte le superfici e/o volumetrie di seguito dettagliate sono da intendersi **come** limiti massimi previsti dal P.E.C.
3. La superficie territoriale di mq. _____ (_____) verrà utilizzata per il conteggio dei parametri urbanistici e deriva dall'utilizzo delle superfici catastali.
4. L'utilizzazione urbanistica dell'area prevede la realizzazione di _____ edifici residenziali e di _____ edifici commerciale, come meglio descritti nelle Tav. n. _____ del P.E.C. , nel rispetto dei seguenti parametri e secondo le seguenti superfici e volumi.

PARAMETRI URBANISTICI:

- Superficie territoriale (S.t.) : mq. _____ (_____);
- indice territoriale (i.t.): mc/mq _____ (_____);
- Volume complessivo in progetto: mc. _____ (_____);
- Volume residenziale in progetto: mc. _____ (_____);
- Slp residenziale in progetto: mq. _____;
- Volume commerciale in progetto: mc. _____ (_____);
- Slp commerciale in progetto: mq. _____;
- altezza massima edifici: mt. _____;
- Superficie coperta in progetto: mq. _____;
- Numero abitanti insediabili: n. _____;
-

STANDARD PUBBLICI:

- Superficie a standard in progetto mq. _____
 - di cui Sup. a verde (art. 21 L.R.56/77): mq _____
 - di cui Sup. a parcheggio in progetto (art.21 L.R. 56/77): mq. _____
 - di cui Sup. a parcheggio pubblico (commerciale): mq. _____;
- (eventuale) Sup. a parcheggio pubblico asservito (_____): mq. _____;

5. Le destinazioni d'uso anzidette non potranno essere modificate, anche dopo la scadenza della presente convenzione, salvo espresso consenso dell'organo comunale competente in materia urbanistica e purché la modifica stessa consenta la migliore attuazione delle future previsioni urbanistiche della zona.
6. Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree asservite, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.
7. La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori, e le caratteristiche tipologiche sono indicate di massima nelle tavole di progetto di piano.
8. Il progetto di piano degli edifici contenuti nelle tavole predette ha titolo esemplificativo del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, sarà ulteriormente precisato negli atti tecnici a corredo della domanda del permesso di costruire e potrà eventualmente subire modifiche, con

esclusione della tipologia edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi del P.E.C. senza che ciò costituisca variante.

ARTICOLO 4 - CESSIONE GRATUITA DI AREE.

1. Il Proponente, in relazione ai disposti dell'art. 21 della legge regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed ai disposti delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, con la stipula della presente convenzione, cede gratuitamente alla Città, che in persona del costituito suo legale rappresentante accetta, le aree necessarie al soddisfacimento degli standards di legge per l'attuazione dei propri programmi edilizi e complessivamente dismettono mq. così individuati catastalmente:
 - Catasto Terreni al F. mappale n. di mq. con destinazione (Parcheggio/ Verde o viabilità pubblica)
 - Catasto Terreni al F. mappale n. di mq. con destinazione (Parcheggio/ Verde o viabilità pubblica)
 - Catasto Terreni al F. mappale n. di mq. con destinazione (Parcheggio/ Verde o viabilità pubblica)
2. Le aree di cui sopra come specificato, si trovano rappresentate negli elaborati di PEC e risultano catastalmente individuate nella apposita planimetria, e nel tipo di frazionamento n., redatto dal, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria in data, quali documenti che, previa visione e sottoscrizione delle Parti e di me Notaio, vengono allegati al presente atto sotto la lettera "....".
9. Le aree di cui al comma 1 vengono cedute nello stato di fatto in cui si trovano, libere da persone e cose, nonché da prescrizioni pregiudizievoli, trascrizioni ipotecarie e privilegi di sorta.

ARTICOLO 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, COSTO DI COSTRUZIONE.

1. Il contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, fissato in base alle delibere comunali e alle leggi vigenti in materia, è così determinato:

Importi unitari

	€/mc.
OO.UU. primaria	
OO.UU. secondaria	
Totale	

Importo totale stimato

	€
OO.UU. primaria	
OO.UU. secondaria	
Totale	

2. L'importo totale degli oneri di urbanizzazione di € è riferito ad una volumetria stimata in mc. In sede di rilascio del permesso di costruire saranno determinati esattamente gli oneri di urbanizzazione in base alla cubatura effettiva in progetto. L'importo effettivo risultante, escluso l'importo derivante dalle opere da eseguire a scomputo, sarà coperto da fidejussione, rateizzato e corrisposto al Comune alle scadenze stabilite dal Permesso di costruire.
3. Per quanto riguarda il Costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 gli importi derivanti dagli interventi edilizi saranno corrisposti dal Proponente al Comune con le modalità e quantità stabilite nel Permesso di costruire

ARTICOLO 6 - REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DI ONERI DOVUTI - QUADRO FINANZIARIO.

1. A scomputo del corrispettivo degli oneri di urbanizzazione dovuti, la Città affida al Concessionario l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. in oggetto.
2. I progetti e le stime di costo dovranno essere redatti in base all'elenco prezzi delle opere pubbliche della Regione Piemonte (ultima edizione disponibile), aggiornati alla data di stipula della presente convenzione.
3. I prezzi così aggiornati saranno ridotti dell'.....% (.....per cento) sui lavori, e la somma sarà interamente versata alla Città.
4. In base a quanto sopra si espone il seguente quadro finanziario:

a)	Opere a scomputo	€	
b)	Coefficiente riduttivo dell' ...% (comma 3 del presente articolo)	€	
c)	Totale importo opere al netto dello sconto (a-b)	€	

5. L'eventuale differenza tra gli oneri determinati esattamente in sede di rilascio del Permesso di costruire (art. 4 della convenzione) e l'importo degli oneri scaturente dalla tabella di cui al precedente comma punto f), sarà versato al Comune sempre in sede di rilascio del Permesso di costruire.
6. Qualora dalla contabilità finale risultassero costi inferiori a quanto determinato dal presente articolo [punto f) del quadro finanziario], la differenza tra quanto determinato e quanto eseguito dovrà essere versata al Comune entro trenta giorni dall' emissione del certificato di collaudo.

7. L'importo relativo alle opere a scomputo di cui al punto f) del quadro finanziario sarà garantito da polizza fidejussoria come specificato all'art. 9 della presente convenzione.
8. Le Parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione prezzi di progetto in corso d'opera, per i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 7 - PROGETTI DI OPERE E COLLAUDO. MODALITÀ' PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

7.1 – Progetto

7.1.1. I progetti relativi alle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo, dovranno essere redatti a cura del Concessionario in accordo con il Comune.

7.1.2. Gli elaborati progettuali relativi alle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo, dovranno essere presentati entro il termine di mesi dalla data della firma della presente convenzione.

7.1.3. Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti delle opere di urbanizzazione, nel rispetto di quanto previsto dalla presente Convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.

7.2. - Direzione lavori

7.2.1. Il Proponente, il Progettista e il Direttore lavori, sono gli esclusivi garanti del regolare affidamento, conduzione ed esecuzione dei lavori, fino alla formale accettazione da parte della Città delle opere, accettazione che avverrà in seguito all'acquisizione del certificato di regolare esecuzione.

7.2.2. Il Comune, su formale richiesta del Concessionario e del Direttore Lavori, potrà concedere proroghe per l'ultimazione dei lavori di che trattasi, qualora esistano precise e motivate ragioni tecniche.

7.3. - Collaudo

7.3.1. Le opere ed i manufatti realizzati a scomputo saranno soggetti a eventuali collaudi in corso d'opera e a collaudo definitivo.

7.3.2. Il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo avverrà previo favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione corredato dalle necessarie certificazioni prove tecniche e simili e il relativo trasferimento delle opere alla Città avverrà nel rispetto delle norme cogenti in materia di collaudo delle opere pubbliche.

7.3.3. All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti passeranno di proprietà del Città che ne assumerà la gestione e la manutenzione.

7.3.4. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a scomputo.

7.3.5. Nel periodo intercorrente tra l'ultimazione delle opere ed il collaudo, ogni onere di gestione e manutenzione delle opere stesse compete al Proponente.

7.3.6. Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro tre mesi dalla comunicazione del Proponente attestante l'ultimazione dei lavori.

7.3.7. In ogni caso il Proponente manterrà la responsabilità sulla corretta esecuzione delle opere ai sensi degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile

7.4 – Modalità di esecuzione.

7.4.1 Il Progettista, il Direttore dei Lavori ed il Collaudatore delle opere di urbanizzazione sono nominati dal Concessionario in accordo con il Comune .

7.4.2. Ai fini della esecuzione delle opere, il Comune concede provvisoriamente e gratuitamente le aree interessate, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, concessione che decadrà al momento di emissione del certificato di regolare esecuzione e collaudo delle opere medesime.

7.4.3 Il Comune resta pienamente e totalmente sollevato, anche ai fini civili e penali, da ogni responsabilità ed obbligo derivante dalla esecuzione delle opere, ivi comprese la ordinaria e straordinaria manutenzione ed altresì per eventuali danni derivanti da danneggiamenti vandalici e similari ancorché non accertati e/o accertabili per i quali non competerà alla Città, ove occorra, l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti Autorità fino al trasferimento alla Città stessa delle opere a scomputo.

7.4.4 La costruzione delle singole opere dovrà avvenire per fasi di sviluppo da concordarsi con il Comune ed in maniera proporzionale allo svolgimento del programma costruttivo relativo alle abitazioni.

7.4.5 Nell'esecuzione degli interventi il Concessionario è tenuto ad applicare integralmente o far applicare all'assuntore dei lavori condizioni normative e retributive ai lavoratori dipendenti non inferiori a quelle risultanti dai contratti di lavoro e ad osservare le norme e le prescrizioni delle leggi vigenti in materia di sicurezza, assicurazione ed assistenza ai lavoratori (a cui si rimanda integralmente).

ARTICOLO 8 – TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Le opere di urbanizzazione di cui sopra, da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, saranno realizzate, di norma, in concomitanza e secondo l'andamento della realizzazione dell'intervento edilizio. Comunque i lavori dovranno risultare iniziati entro il termine di 30 giorni dalla esecutività della delibera relativa all'approvazione del progetto esecutivo ed essere ultimati prima della richiesta dell'abitabilità.
2. Delle date di inizio, sospensione, ripresa ed ultimazione il Direttore dei Lavori dovrà dare formale comunicazione scritta al Comune.
3. Il mancato rispetto dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori comporta l'applicazione delle penali convenzionali contemplate nel successivo art. 16.
4. Secondo quanto richiamato al comma 2, ad ultimazione avvenuta delle opere, il Tecnico Direttore dei Lavori dovrà darne formale comunicazione scritta al Comune corredata dai documenti di rito.

ARTICOLO 9 - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI PROPONENTI.

1. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Concessionario si obbliga a rilasciare a favore del Comune, fidejussione bancaria/assicurativa (o polizza fidejussoria), polizza numero _____ Repertorio n. _____ del _____ rilasciata da _____ di importo di Euro _____, onde garantire l'esecuzione delle opere a scomputo, tacitamente rinnovabile di anno in anno sino a liberatoria da parte del Comune, a seguito di collaudo favorevole, di importo pari al valore determinato dalla Stima Sommaria dei Costi allegata al PEC approvato, maggiorato del 20%.
2. La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'art. 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 349 e s.m.i., dovrà essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della garanzia medesima. Detta fidejussione viene rilasciata contestualmente alla stipula del presente atto e sarà conguagliata, se necessario, sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione stesse.
3. In caso di inadempienza contrattuale, il concessionario autorizza il Comune ad introitare le garanzie suddette **a prima richiesta** in qualunque momento, indipendentemente dal pagamento del premio

annuale, **con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione** e ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il prelievo che il Comune riterrà di effettuare.

4. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Proponente (che nulla potrà eccepire in merito, al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'articolo 1945 codice civile.
5. Qualora in sede di progetto esecutivo i costi complessivi delle opere risultassero superiori a quelli stimati nel progetto preliminare e posti a base delle garanzie prestate, il Proponente si impegna ad integrare le polizze con la somma corrispondente alla differenza. Le suddette integrazioni dovranno avvenire entro giorni 15 dalla richiesta del Comune a mezzo di lettera protocollata.
6. Il Comune, in base a motivate richieste, potrà accordare, con apposito provvedimento deliberativo, proroghe al termine fissato per il completamento dei lavori, unicamente nel caso di sopravvenuti e comprovati fatti estranei alla volontà dell'attuatore.
7. Il Proponente rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'articolo 1957 codice civile e si obbliga, a semplice richiesta del Comune, a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte, a seguito di inadempienze o sanzioni.
8. La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei proponenti quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
9. La fideiussione prestata a garanzia della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione verrà gradualmente ridotta sulla base degli stati di avanzamento dei lavori approvati dal collaudatore in corso d'opera con le seguenti modalità:
 - fino ad un massimo dell' 80% (ottanta per cento) al completamento di tutti i lavori e dopo aver presentato la contabilità e gli atti esecutivi;
 - il 15% (quindici per cento) dopo la determinazione di approvazione del collaudo favorevole delle opere;
 - il rimanente 5% (cinque per cento) allo scadere del termine previsto per l'accettazione del verde e delle alberate.

Da tali riduzioni rimangono escluse le somme relative alle sanzioni eventualmente applicate dal Comune, ai sensi della presente convenzione.

ARTICOLO 10 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA.

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Proponente o suoi aventi causa ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente e il Comune li abbia messi in mora per un preavviso non inferiore a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento.

ARTICOLO 11 - TRASFERIMENTO DELLE OPERE ALLA CITTÀ.

1. Le opere e tutti i servizi di cui all'art. 6 e 7, passeranno gratuitamente in proprietà del Comune, a seguito di avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse con le modalità e i tempi di cui agli artt. 7 e 8, nel rispetto, per analogia delle norme di legge vigenti per le opere pubbliche.

2. Con il passaggio di proprietà verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui al comma 1 del presente articolo.
3. Sino al verificarsi delle ipotesi di cui ai commi 1 e 2, sarà obbligo del Proponente o suoi aventi causa curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ARTICOLO 12 - VIGILANZA SULLA COSTRUZIONE CONVENZIONATA E RILASCIO DI CONCESSIONI EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ.

1. Resta stabilito, per quanto riguarda il Proponente o suoi aventi causa, che il Comune non accetterà alcuna segnalazione certificata di agibilità (articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, se non quando dal Proponente o chi per esso, si sia adempiuto agli obblighi scaturenti dalla presente convenzione, anche relativamente all'ultimazione, collaudazione e/o consegna provvisoria di quelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che consentono la piena funzionalità degli edifici realizzati.
2. Ai fini della segnalazione certificata di agibilità (articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, si richiamano gli articoli 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

ARTICOLO 13 - TRASFERIMENTO DELLE CONCESSIONI CONVENZIONATE.

1. Nel caso di trasferimento delle concessioni a successori o aventi causa del Proponente o prima dell'ultimazione dell'intervento privato e delle opere di urbanizzazione, il nuovo Proponente subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto deve prestare a favore della Città le fidejussioni di cui all'art. 9.
2. Il titolo o il contratto che consente il trasferimento della concessione prima dell'ultimazione dei lavori, deve essere inoltrato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole.
3. La dichiarazione unilaterale di obbligo dovrà essere accompagnata dalle garanzie fidejussorie sostitutive di quelle citate al comma 1.
4. il Comune provvederà a trasferire la concessione ed a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo, rilasciata dal Proponente subentrante, con le modalità di cui al seguente art. 15.
5. A trascrizione effettuata, il Comune restituirà le garanzie prestate dal precedente Proponente.
6. In ogni caso i concessionari dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro trenta giorni dall'atto del trasferimento.

ARTICOLO 14 - DURATA DELLA CONVENZIONE.

1. La presente convenzione ha durata di anni dieci, decorrenti dalla data di approvazione del presente PEC e vincola il Proponente e i loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa per tale periodo.
2. In caso di annullamento o decadenza delle concessioni convenzione, la presente convenzione, che ha per presupposto le concessioni predette, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico del Proponente.

ARTICOLO 15 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE.

1. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei Registri Immobiliari a cura e a spese del Proponente .
2. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, saranno a totale carico del

Proponente.

3. Le spese di trascrizione devono essere versate dal Proponente contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.
4. Le Parti, in relazione agli immobili, oggetto dei presenti interventi, dichiarano e garantiscono:
 - che tali immobili hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data che si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera "...";
 - che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali immobili;
 - che fino ad oggi non risulta trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

ARTICOLO 16 - SANZIONI.

1. Oltre alle sanzioni amministrative previste dal D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i. e dalla Legge regionale n. 56/77, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali:
 - a) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto allegato al presente atto, qualora le stesse non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento a titolo di penale di una somma non superiore al doppio del contributo di cui all'art. 16 commi 3 e 9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i. , e non inferiore al 50% del contributo predetto, nella misura che verrà determinata dal Comune, secondo la gravità dell'inosservanza;
 - b) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata al presente atto, qualora le stesse non siano state preventivamente autorizzate dalla Città: versamento del 10% del contributo di cui all'art. 16 commi 3 e 9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i., attribuibile alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;
 - c) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal progetto dell'edificio e dal PEC: versamento del 20% del contributo di cui all'art. 16 commi 3 e 9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i., attribuibile alle unità immobiliari interessate dall' inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;
 - d) in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del Proponente, qualora il Comune non abbia autorizzato le varianti ovvero in caso di insoddisfacente funzionamento delle opere stesse: versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere e della parte di esse eseguita in difformità o non funzionante;
 - e) in caso di inosservanza dei termini di inizio e fine lavori relativi alle abitazioni e alle urbanizzazioni, qualora ciò non comporti la decadenza della concessione: versamento del 1% (inosservanza inizio lavori) e del 5% (inosservanza fine lavori) del contributo di cui all'art. 16 commi 3 e 9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i. , per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
 - f) in caso di ritardo nel reintegro della garanzia fidejussoria prevista dall'art. 9 della presente convenzione, o di ritardato versamento delle sanzioni di cui al presente articolo: versamento dell'interesse calcolato sull'importo dell'integrazione o della sanzione ad un tasso uguale a quello ufficiale di sconto, per il periodo di ritardo, decorsi 30 giorni dalla richiesta della Città.
2. Ai fini della quantificazione della penalità convenzionali, il Comune deve far riferimento ai

provvedimento regionale di cui all'art. 16 commi 3 e 9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i. (già art. 6 della legge n. 10/77), vigenti al momento della contestazione della violazione. Il Comune contesta le violazioni previste dal presente articolo a mezzo atto contenente la quantificazione della relativa penalità notificato, a norma degli artt. 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile, al Proponente o suoi aventi causa, il quale, entro i successivi 30 giorni, devono formulare le eventuali controdeduzioni o corrispondere l'importo della sanzione.

ARTICOLO 17 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE.

1. Il Proponente o dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale nei Registri Immobiliari che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione.

ARTICOLO 18 - RINVIO A NORME DI LEGGE.

1. Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia, nonché alla legge regionale n. 56/77 e per analogia alle norme di legge e regolamentari vigenti in materia di opere pubbliche.