

SCHEMA DI CONVENZIONE

per la realizzazione della variante al Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Ex Magazzino Economato via Palermo" approvato con D.C.C. n. 27 del 18/03/2009

- che la Soc." DEGIOCASE S.r.l." rappresentata dall'Arch. Claudio Degiovanni, nato a il, residente in, in qualità di Legale Rappresentante, è proprietaria del terreno censito al NCT del Comune di Alessandria al Foglio n.118 Particelle n.998, 999, 1001,1002,1003,1004;
- che su tali aree la Soc." DEGIOCASE S.r.l." ha presentato in data 18/04/2019 al Comune di Alessandria, ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.e.i. un progetto di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Ex Magazzino Economato Via Palermo" approvato con deliberazione C.C. n.27 del 18/03/2009, redatto dagli Architetti Oscar Ravazzi e Arch. Federica Ravazzi con studio in Alessandria, via XXIV Maggio n. 20 e dal Geom. Maurizio Manfrin con studio in Alessandria, via Messina n. 11, per una superficie catastale pari a mq. 11.260;
- che tali aree sono localizzate in Alessandria, via Palermo, Via Ardigò e Corso Romita;
- che tali aree sono classificate secondo il P.R.G.C. vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000, come "Aree residenziali della città di 2^a classe, soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) ai sensi degli artt.35 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 illustrativa
 - all. n. 2 norme tecniche di attuazione
 - all. n. 3 calcoli plano volumetrici
 - all. n. 4 schema di convenzione
 - all. n. 5 documentazione fotografica
 - all. n. 6 titoli di proprietà
 - all. n. 7 relazione geologica
 - all. n. 8 valutazione preventiva di impatto acustico
 - all. n. 9 relazione compatibilità ambientale

tavole di piano e precisamente:

Tav. n. 1	Estratto P.R.G.C. 1990 attuale e con l'inserimento dell'intervento – Foto aerea – estratto catastale	Scala 1:2000
Tav. n. 2	Rilievo celerimetrico stato di fatto	Scala 1: 500
Tav. n. 3	Planimetria generale di piano	Scala 1: 500
Tav. n. 4	Planimetria fognature bianche e nere raccolta e smaltimento acque meteoriche	Scala 1: 500
Tav. n. 5	Planimetria principali flussi del traffico	Scala 1:500
Tav. n. 6	Planimetria opere di urbanizzazione: rete Telecom	Scala 1:500
Tav. n. 7	Tipologie edilizie lotto 1 e 2: piante prospetti sezioni	Scala 1:200
Tav. n. 9	Viste prospettiche	

- che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia, nella seduta del 23/05/2019;
- 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 “Società proponente”;

TUTTO CIO' PREMESSO

fra

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

E

la Società DEGIOCASE S.r.l. rappresentata da _____, cod. fisc. _____ nato a _____, il _____, residente in _____ via _____

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 ai mappali al NCT del Comune di Alessandria al Foglio n.118 particelle n. 998, 999, 1001,1002,1003,1004; per una superficie di circa mq. 11.580 di proprietà della Società proponente. L'attuazione del Piano avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e secondo quanto previsto dal progetto redatto a firma dei progettisti Arch. Oscar Ravazzi dell'Ordine degli architetti di Alessandria (pos. n° 192); Arch. Federica Ravazzi dell'Ordine di Bologna (pos. n° 4058) e Geom. Maurizio Manfrin del Collegio dei Geometri della Provincia di Alessandria (pos. 185) e costituito dagli elaborati grafici ed allegati elencati in premessa. Il progetto di PEC prevede la realizzazione di n° 2 fabbricati a destinazione commerciale.

ART.3 Cessione di aree per opere di urbanizzazione

La Società proponente, in relazione alla legislazione vigente, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Alessandria un'area di superficie complessiva pari a metri quadrati 4.632 (quattomilaseicentotrentadue) da individuarsi con successivo apposito provvedimento. L'area suddetta dovrà essere ceduta entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. Il Proponente a garanzia del soddisfacimento dell'obbligo di detta cessione di area pubblica, di gradimento del Comune di Alessandria, ha costituito a favore del Comune stesso una garanzia fideiussoria, indicata al successivo articolo 16. L'atto di trasferimento verrà formalizzato a spese del proponente entro il termine di cui sopra, a seguito di semplice richiesta scritta del Comune medesimo.

ART. 4 Aree gravate da servitù di uso pubblico gratuita e permanente

La Società proponente, a soddisfacimento degli standards urbanistici richiesti, si impegna a realizzare a proprie cure e spese, mq 3.960. circa di parcheggio privato da assoggettare ad uso pubblico gratuito. Il parcheggio ad uso pubblico rimane di proprietà della Società proponente e potrà essere utilizzato dal pubblico dalle ore 8,00 sino alla chiusura dell'attività commerciale stessa.

Le eventuali manutenzioni ordinarie e straordinarie dello stesso nonché i relativi oneri sono a totale carico della Società Proponente.

L'individuazione delle aree asservite ad uso pubblico, nelle tavole planimetriche costituenti parte integrante del progetto di piano esecutivo, è puramente indicativa ed è passibile di modificazione con nuove rilocalizzazioni nell'ambito della perimetrazione del piano stesso secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale.

L'utilizzo delle aree destinate ad uso pubblico (parcheggio) dovrà essere identificato da apposita segnaletica.

ART. 5 Oneri di urbanizzazione

Ai sensi del primo comma, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria-indotta) afferenti all'intervento di PEC proposto sono stati determinati, in base alle tariffe ed i criteri vigenti, complessivamente in **€. 157.158,00** di cui **€. 115.763,76** per la primaria ed **€. 41.414,24** per la secondaria/indotta.

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

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.

In luogo del versamento di € 108.000,00 degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria/indotta sopra determinati le parti, di comune accordo, danno atto di quanto esplicitato nella determinazione n.2769 del 10/09/2019 che viene allegata al presente atto, per fare parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "....." e nel successivo articolo 7.

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.

ART.6 Oneri di urbanizzazione residui – Versamento

La parte residua degli OO.UU. pari a € 49.158,00 (€ 157.158,00 - € 108.000,00), secondo quanto disposto al precedente articolo 5 comma 3, sarà versata dalla Società proponente e/o suoi aventi causa al Comune successivamente al raggiungimento dell'importo riconosciuto a scomputo ed all'atto del rilascio dei permessi relativi alle residue superfici utili assentite.

Si precisa che l'importo degli oneri residui 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.

ART.7 – Adempimenti connessi agli interventi di risanamento e di sistemazione del suolo dell'area oggetto di PEC.

Il soggetto proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare a proprie spese a quanto stabilito con Deliberazione G.C. n. 390 del 22/11/2005 (qui allegata sotto la lettera "... .." per farne parte integrante e sostanziale) e con successiva determinazione , n.2448 del 20/12/2010 (qui allegate sotto la lettera "... .." per farne parte integrante e sostanziale).

ART.8 - Esecuzione opere

La Società proponente si obbliga a realizzare a propria cura e spese le opere di adeguamento della viabilità, funzionali al rilascio dei permessi di costruire per gli interventi in progetto di cui ai punti g),h),i) della determinazione del Settore Sviluppo economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente, Protezione Civile, Commercio e Turismo n.2548 del 08/08/2019 riguardanti gli accessi su Corso Romita e Via Palermo ed a presentare al Comune il progetto esecutivo delle suddette opere di urbanizzazione, per conseguire, **prima del rilascio dei**

permessi di costruire, l'autorizzazione relativa all'esecuzione delle stesse **da parte del Settore competente in materia di lavori pubblici**.

La Società proponente si obbliga a realizzare a propria cura e spese le opere di sistemazione dell'adiacente area a parco, gioco e sport di proprietà del Comune di Alessandria censita al N.C.T. al foglio 118 mappale 1464 secondo lo studio di fattibilità tecnica ed economica redatto dall'Arch. Oscar Ravazzi per l'importo complessivo di **€ 22.032,00** e a presentare al Comune il progetto definitivo/esecutivo relativo alle suddette opere di urbanizzazione, per conseguire, **prima del rilascio dei permessi di costruire**, l'autorizzazione relativa all'esecuzione delle stesse **da parte del Settore competente in materia di lavori pubblici** ed eseguire le opere stesse **entro un anno dal rilascio del primo permesso di costruire**.

La Società proponente dovrà eseguire le menzionate opere indipendentemente dai costi che dovrà sostenere in sede esecutiva, intendendosi che l'obbligo attiene alle quantità e qualità delle opere escluso ogni riferimento ai prezzi che i lavori comporteranno.

Il Comune si riserva di sottoporli a collaudo provvisorio in corso d'opera ed a collaudo definitivo all'ultimazione, condotti a spese della Società proponente, secondo le norme pubbliche relative, da un funzionario del Comune o da un tecnico incaricato dal Comune medesimo.

Esperito il collaudo definitivo con conclusioni favorevoli, le opere dovranno essere consegnate al Comune mediante semplice verbale da redigere in contraddittorio entro trenta giorni dalla data del collaudo definitivo.

La Società Proponente assume l'obbligo permanente, per sé e successivi aventi causa, gravante unicamente sulla proprietà del lotto 2, della relativa manutenzione ordinaria della suddetta area di proprietà comunale. Gli interventi di manutenzione ordinaria, posti in capo alla Società Proponente e successivi aventi causa, responsabilità civile e penale inclusa, in caso di comprovata inadempienza, comprendono: sfalcio periodico dell'erba, manutenzione periodica dell'impianto di irrigazione automatizzato, annaffiamento periodico e, per gli alberi, il censimento sul programma del Comune, la potatura di eventuali essenze legnose messe a dimora all'interno di aree verdi, nonché eventuale loro sostituzione in caso di definitivo ammaloramento, la comunicazione al Servizio Verde Pubblico degli interventi che si prevede di eseguire;

Gli obblighi manutentivi di cui sopra, diverranno **efficaci dal momento dell'emissione del collaudo definitivo delle suddette opere** e la relativa cauzione a garanzia del rispetto degli obblighi assunti dai soggetti proponenti, di importo pari ad € 4.000,00, dovrà essere prestata prima dello svincolo dell'importo della fidejussione di cui al successivo articolo 16 comma 1.

La Società proponente si obbliga a sistemare a verde il lotto che rimane ineditato prima della certificazione di agibilità dell'edificio del lotto che viene attivato, fatto salvo che prima della suddetta certificazione non sia già stata presentata la richiesta di permesso di costruire relativa a detto lotto.

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.9 Adempimenti fiscali

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

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

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

ART.10 Contributo sul costo di costruzione

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

ART.11 Tracciamenti

La Società proponente si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade e quanto altro attiene al piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti.

ART.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 e successivo certificato di agibilità emessi mediante procedura autonoma, dovranno essere iniziati entro e non oltre un anno dalla data di emissione dei permessi di costruire stessi e dovranno essere condotti in modo da pervenire ad ultimazione entro e non oltre tre anni dall'inizio lavori.

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.

Per il rilascio dei permessi di costruire e la realizzazione dei lavori dovranno essere rispettate le condizioni dettate dalla determinazione del Settore Sviluppo economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente, Protezione Civile, Commercio e Turismo n.2548 del 08/08/2019.

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

ART.13 Trasferimento obblighi e vincoli

Il soggetto proponente dovrà 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. 16 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 variante 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.14 Destinazione d'uso

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

Le eventuali modificazioni di destinazioni d'uso, secondo le possibilità elencate all'art.35 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, saranno in ogni caso subordinate al rilascio del necessario provvedimento comunale e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti.

Sono fatte salve le verifiche di standards aggiuntivi (ai sensi dell'art. 32 quinquies delle NTA del P.R.G.C. vigente) eventualmente necessari, a seguito dei cambi di destinazione d'uso e le disposizioni dettate dalla determinazione del Settore Sviluppo economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente, Protezione Civile, Commercio e Turismo n.2548 del 08/08/2019.

ART.15 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 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 messi in mora con preavviso non inferiore a mesi tre.

Analogamente il Comune potrà rivalersi sulla garanzia fidejussoria qualora parti delle opere non siano state eseguite conformemente al progetto o non a regola d'arte, e la Società proponente, adeguatamente diffidata, non abbia provveduto a rimuovere tali inconvenienti lamentati.

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

La decadenza potrà inoltre essere dichiarata per la mancata reintegrazione, nel termine fissato, delle garanzie di cui al successivo art. 16 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.16 Garanzie finanziarie

La Società proponente, in relazione al disposto del punto 2, art. 45 della L.R. 56/77, ha costituito a favore del Comune di Alessandria, per l'intera durata della convenzione così come stabilita al successivo articolo 15, cauzione mediante polizza fidejussoria n. _____ in data _____ la quale, garantisce e si costituisce al contempo fideiussore in favore del Comune di Alessandria stesso in riferimento all'osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale stabilito in misura pari € 10.000,00 .

La Società proponente, a garanzia degli adempimenti di cui al precedente art. 3 (cessione di aree a standards, esterne al perimetro di PEC, pari a mq. 4.632), ha costituito una polizza fideiussoria dell'importo di € 92.000,00, emessa da _____ in data _____, che si allega al presente atto sotto la lettera "_____".

La garanzia di cui al primo capoverso sarà estinta, dal Comune, alla scadenza della suddetta convenzione, previo accertamento di compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni convenzionali.

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

La Società 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 appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

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

Le suddette fideiussioni dovranno prevedere espressamente la loro operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta del Comune e la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune intenderà fare.

ART.17 Durata

La validità della presente convenzione è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data della stipula della stessa e verrà protratta al termine in cui, ai sensi di legge, avranno efficacia i permessi di costruire previsti nel presente piano.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, resteranno in vigore le previsioni di progetto urbanistico allegato alla delibera GC. n. _____ del _____, fino a quando il Comune non dovesse adottare variante di P.R.G.C. o altro piano che comportino modifiche al progetto urbanistico stesso.

ART.18 Richiamo di leggi e regolamenti

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

ART. 17 Domicilio legale - foro competente

La Società proponente per gli effetti della presente convenzione elegge domicilio legale in _____, presso il _____.

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.18 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 della Società proponente che chiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in materia.

ART.19 Allegati alla presente convenzione

Allegato "A" - polizza fideiussoria n.delrilasciata da

Allegato "B" - polizza fideiussoria n.delrilasciata da

Allegato "C" - ecc. ecc.

Alessandria li _____

Letto, approvato e sottoscritto

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

per la Società proponente

per il Comune