

COMUNE DI ALESSANDRIA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "LE FONTANETTE" - VALMADONNA

ALLEGATO 08

Schema di convenzione

Committente:

BIO CALORE ENERGY SOCIETA' AGRICOLA A R.L.

Progettista: Arch. Maurizio Carozzi

Gennaio 2022

SCHEMA DI CONVENZIONE

per la realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Le Fontanette" sito in Alessandria strada vicinale delle Fontanette

PREMESSO

- Che il Proponente del PEC: SANTAGOSTINO Giudo, nato a Montevideo (Uruguay) il 27/05/1959 (c.f.: SNTGDU59E27Z6130), residente in Predosa (AL), Viale G. Marconi 32, in qualità di legale rappresentante della società BIO CALORE ENERGY SOCIETA' AGRICOLA A R.L., con sede in Alessandria, C.so XX settembre 37/A (c.f./P.Iva 02523700066); in forza del decreto di aggiudicazione del Tribunale di Alessandria in data 09/04/2019 della proprietà della società LE FONTANETTE S.R.L. censiti al Fg.6 Num.755,624,653,670,723,756,754,751, 752,753;

- Che i Proprietari dei fabbricati situati all'interno del PEC autorizzanti:
BIANCHI Ilaria nata a Torino (TO) il 20/04/1987 (c.f.: BNCLRI87D60L219T), residente in Alessandria (AL), Sobb. Valmadonna, Via Fontanette 19, proprietaria dell'immobile censito al Fg.6 Num.708;

GIORDANO Lorella nata a Alessandria (AL) il 04/02/1963 (c.f.: GRDLLL63B44A182F);
ZANON Luciano nato a Alessandria (AL) il 28/03/1960 (c.f.: ZNNLCN60C28A182J);
coniugi residenti in Alessandria (AL), Sobb. Valmadonna, Via Fontanette 19, proprietaria dell'immobile censito al Fg.6 Num.707;

PRATI Luigi nato a Alessandria (AL) il 25/06/1956 (c.f.: PRTLGU56H25A182O);
DIRUTIGLIANO Maria Luigia nata a San Severo (FG) il 24/05/1957 (c.f.: DRTMLG57E64I158G);
coniugi residenti in Alessandria (AL), Sobb. Valmadonna, strada Belvedere 8, comproprietari dell'immobile censito al Fg.6 Num.574;

PORRETTO Antonino nato a Roccapalumba (PA) il 26/07/1951 (c.f.: PRRNNN51L26H428Q);
STRAZZA Natalina nata a Alessandria (AL) il 11/01/1956 (c.f.: STRNLN56A51A182D);
coniugi residenti in Alessandria (AL), Sobb. Valmadonna, strada Belvedere 10, comproprietari degli immobili censito al Fg.6 Num.580,715,561,556,751,717,700,697,702,168,538.

- che su tali aree la Soc. BIO CALORE ENERGY SOCIETA' AGRICOLA A R.L._ha presentato in data 15/06/2022 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 Piano Esecutivo Convenzionato, redatto dall'arch. Maurizio Carozzi con studio in Bistagno via Saracco per una superficie pari a mq.18.716 circa;

- che tali aree sono localizzate in sobborgo Valmadonna strada vicinale delle Fontanette;

- 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 dei sobborghi di 3° classe" soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) ai sensi degli artt. 37bis 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. 01: Istanza di approvazione;

- all. n. 02: Titoli di proprietà;
- all. n. 03: Documentazione fotografica a colori;
- all. n. 04: Relazione illustrativa;
- all. n. 05: Calcoli piano volumetrici;
- all. n. 06: Norme Tecniche di Attuazione;
- all. n. 07: Relazione geologica;
- all. n. 08: Schema di convenzione;
- all. n. 09a Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo COMPARTO 1;
- all. n. 09b Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo COMPARTO 2;
- all. n. 10: Relazione valutazione clima acustico;
- all. n. 11: Documento tecnico verifica assoggettabilità a V.A.S.;
- all. n. 12: Relazione di compatibilità ambientale;
- all. n. 13: Elaborati grafici costituiti da 12 tavole:
 - TAV. 01 Planimetria generale di P.E.C. Estratto di P.R.G.C. e catastale
 - TAV. 02 Planimetria di P.E.C. progetto aree
 - TAV. 03 Planimetria generale di PEC Piano quotato e sezioni
 - TAV. 04 Planimetria generale di PEC aree ad uso pubblico in cessione
 - TAV. 05 a Tipologia edilizia A
 - TAV. 05 b Tipologia edilizia B
 - TAV. 06a Urbanizzazione primaria rete fognaria
 - TAV. 06b Urbanizzazione primaria rete fognaria e viabilità
 - TAV. 06c Urbanizzazione primaria rete idrica
 - TAV. 06d Urbanizzazione primaria rete illuminazione pubblica
 - TAV. 06e Urbanizzazione primaria rete Enel e Telecom
 - TAV. 07 Viste prospettiche
- all. n. 14: Planimetria di progetto su formato A3 con individuazione del contorno di PEC;
- che sul progetto di Piano Esecutivo la Commissione Igienico Edilizia, nella seduta del 20 Luglio 2022 ha espresso parere favorevole all'unanimità a condizione che in convenzione, venga inserito come obbligo l'ultimazione degli edifici esistenti al rustico prima di dar luogo alla realizzazione degli edifici previsti in progetto
- che in data 15/09/2022 il Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture e Smart city ha espresso parere favorevole al PEC nel suo complesso e in particolare sulle "opere" di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione nonché sulla congruità dei prezzi delle stesse (opere di urbanizzazione) e riportati nell'allegato "computo metrico estimativo"
- 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

- SANTAGOSTINO Giudo, nato a Montevideo (Uruguay) il 27/05/1959 (c.f.: SNTGDU59E27Z613O), residente in Predosa (AL), Viale G. Marconi 32, in qualità di legale rappresentante della società BIO CALORE ENERGY SOCIETA' AGRICOLA A R.L., con sede in Alessandria, C.so XX settembre 37/A (c.f./P.Iva 02523700066); in forza del decreto di aggiudicazione del Tribunale di Alessandria in data 09/04/2019 della proprietà della società LE FONTANETTE S.R.L. censiti al Fg.6 Num.755,624,653,670,723,756,754,751, 752,753;

BIANCHI Ilaria nata a Torino (TO) il 20/04/1987 (c.f.: BNCLRI87D60L219T), residente in Alessandria (AL), Sobb. Valmadonna, Via Fontanette 19, proprietaria dell'immobile censito al Fg.6 Num.708;

GIORDANO Lorella nata a Alessandria (AL) il 04/02/1963 (c.f.: GRDLLL63B44A182F); ZANON Luciano nato a Alessandria (AL) il 28/03/1960 (c.f.: ZNNLCN60C28A182J); coniugi residenti in Alessandria (AL), Sobb. Valmadonna, Via Fontanette 19, proprietaria dell'immobile censito al Fg.6 Num.707;

PRATI Luigi nato a Alessandria (AL) il 25/06/1956 (c.f.: PRTLGU56H25A182O); DIRUTIGLIANO Maria Luigia nata a San Severo (FG) il 24/05/1957 (c.f.: DRTMLG57E64I158G); coniugi residenti in Alessandria (AL), Sobb. Valmadonna, strada Belvedere 8, comproprietari dell'immobile censito al Fg.6 Num.574;

PORRETTO Antonino nato a Roccapalumba (PA) il 26/07/1951 (c.f.: PRRNNN51L26H428Q); STRAZZA Natalina nata a Alessandria (AL) il 11/01/1956 (c.f.: STRNLN56A51A182D); coniugi residenti in Alessandria (AL), Sobb. Valmadonna, strada Belvedere 10, comproprietari degli immobili censito al Fg.6 Num.580,715,561,556,751,717,700,697,702,168,538.

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 n. 168, 185, 538, 556, 561, 574, 580, 624, 626, 630, 633, 634, 653, 654, 655, 656, 657, 670, 671, 672, 673, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 707, 708, 715, 717, 723, 751, 752, 753, 754, 755, 756 del Foglio n. 6, impegnando un'area di mq. **18.716.**

L'attuazione del Piano avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e secondo quanto previsto dal progetto redatto a firma del progettista arch._Maurizio Carozzi dell'Ordine degli architetti di Alessandria (pos. n° 1101) e costituito dagli elaborati grafici ed allegati elencati in premessa.

Il progetto di PEC prevede la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n. 5 fabbricati ad uso residenziale.

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 le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, chiaramente indicate nel progetto di Piano Esecutivo alla Tav. n. 04 di superficie complessiva pari a 7.530 mq._ così ripartite:

Aree interne al Piano

- Aree per parcheggio pubblico 380 = mq.
- Aree per strade pubbliche 1.798 = mq.
- Aree a verde pubblico 3.250 = mq.

Aree esterne al Piano

- Aree per strade pubbliche 932 = mq.
- Aree a verde pubblico 1.170 = mq.

L'individuazione delle aree pubbliche in cessione e delle aree asservite ad uso pubblico, nelle tavole progettuali allegate alla delibera G.C. n. _____ del _____, è puramente indicativa ed è passibile di modificazione con nuove rilocalizzazioni nell'ambito della perimetrazione del piano stesso secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale.

Il parcheggio pubblico dovrà essere identificato da apposita segnaletica.

Si precisa che le superfici sopra indicate sono approssimative e risulteranno in via definitiva nel relativo atto pubblico di trasferimento sotto previsto e previo rilievo della loro estensione.

L'obbligo del trasferimento al Comune delle aree di cui al comma 1 è assunto dalla Società proponente con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, qualora per qualsiasi ragione dipendente da colpa del proponente le aree destinate all'edificazione privata non venissero in tutto o in parte utilizzate.

L'atto di trasferimento verrà formalizzato a spese della Società proponente entro il termine di validità della presente Convenzione a seguito di richiesta scritta del Comune medesimo.

Detta cessione può avvenire a semplice richiesta del Comune ed a suo insindacabile giudizio, anche per parti, in ogni momento di validità della convenzione.

Relativamente alle aree acquisite il Comune concederà l'uso gratuito delle stesse ai soggetti attuatori per l'esecuzione di eventuali opere di urbanizzazione su di esse previste e non ancora realizzate, limitatamente alle esigenze di cantiere e fino al collaudo delle opere stesse.

ART.4 Oneri di Urbanizzazione

Ai sensi del primo comma, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, la Società proponente dovrà corrispondere al Comune, salvo quanto detto al successivo art. 6, gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria-indotta) ammontanti, in base alle tariffe ed i criteri vigenti, complessivamente ad € 100.993,53 di cui € 45.149,32 per oneri di urbanizzazione primaria ed € 55.844,21 per oneri di urbanizzazione secondaria.

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

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

La determinazione dei sopra citati oneri di urbanizzazione è avvenuta secondo le tariffe approvate con deliberazione C.C. n. 123 del 23/10/2019 e con deliberazione C.C. n.298 del 24/11/2010.

La succitata deliberazione C.C. n. 123 del 23/10/2019 stabilisce inoltre nella percentuale del 70% la scomputabilità dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria per l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

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.5 Scomputo oneri – Esecuzione opere

Le opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi, a norma dei disposti di cui agli artt 12 e 16 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 e che la Società Proponente si obbliga per sé e i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare, a proprie cure e spese, , sono quelle risultanti dal progetto definitivo esaminato, e favorevolmente accolto dal Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture e Smart City con nota del 15/09/2022 e consistono nelle seguenti opere di urbanizzazioni:

Sistema viario e pedonale

Rete di distribuzione idrica

Rete fognaria

Rete ENEL

Rete TELECOM

Spazi attrezzati a verde pubblico

Reti ed impianti di pubblica illuminazione

Si precisa che l'ammontare complessivo delle opere già realizzate dal sig. Porretto Antonino e Strazza Natalina, come risulta indicato nell'allegato "Computo metrico riepilogo opere realizzate" al P.E.C., ascende ad € 40.221,06 delle quali riconosciute a scomputo € 32.707,03.

L'ammontare complessivo delle opere, come risulta indicato nel Computo Metrico Estimativo posto agli atti, ascende ad € 195.547,53 e si definisce convenzionalmente pari all'entità degli oneri di urbanizzazione dovuti di cui al precedente art. 4, senza nessuna possibilità di conguaglio, ne' ora ne' mai, per la parte in eccedenza delle stesse.

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

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

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

In sede di presentazione del progetto esecutivo potranno essere introdotte dall'Amministrazione Comunale eventuali varianti ritenute indispensabili ai fini della realizzazione delle opere, senza alcuna possibilità di rivalsa economica alcuna nei confronti di quest'ultima, da parte dei soggetti proponenti.

I soggetti proponenti sono incaricati della realizzazione di tutte le opere approvate, alle quali dovrà provvedere direttamente o mediante terzi, nel rispetto del progetto esecutivo approvato dal Comune.

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

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

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

La consegna è ammessa anche per lotti parziali, ma funzionali a insindacabile giudizio del Comune, anche quando le opere sono state collaudate parzialmente.

Per quanto attiene alla rete di distribuzione dell'acqua, gas, luce, telefono, i soggetti proponenti dovranno assumere, su indicazione del Comune, diretti accordi con gli enti erogatori in ordine alle caratteristiche degli impianti, alla loro realizzazione ed eventuale trasferimento in proprietà, senza corrispettivo, delle opere stesse agli Enti.

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

Nella fattispecie di aree destinate a parcheggio pubblico legato al funzionamento di attività commerciali, artigianali, produttive o per lo sport e tempo libero, ivi

comprese le relative opere a verde, la Società Proponente si assume l'obbligo permanente, per sé e successivi aventi causa della relativa manutenzione ordinaria. 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:

- il ripristino e la messa in sicurezza delle pavimentazioni bituminose e di ogni altro manufatto legato al funzionamento dell'area di sosta;
- il ripristino della segnaletica verticale e orizzontale;
- lo sfalcio periodico dell'erba e la conservazione delle essenze arboree esistenti;
- lo sgombero neve.

Gli obblighi manutentivi di cui sopra, diverranno efficaci dal momento dell'emissione del collaudo definitivo delle suddette opere e la relativa cauzione a garanzia del rispetto degli obblighi assunti dai soggetti proponenti, di importo pari al 20 per cento dell'importo delle opere sopra citate inerenti il parcheggio pubblico, dovrà essere prestata prima dello svincolo dell'importo della fidejussione di cui al successivo articolo 16 inerente le suddette opere.

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

ART.6 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 adempiuto obbligo che sarà raggiunto esclusivamente, come detto sopra, con il collaudo secondo le norme amministrative in materia di lavori pubblici.

ART.7 Tracciamenti e servitù temporanea di uso pubblico

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.

(se necessaria)

La Società proponente costituisce una servitù temporanea su una porzione di area a disegno semicircolare, posta all'estremità nord-ovest della nuova strada del P.R.G.C., da destinare alle manovre ed inversioni di marcia di autoveicoli, tale servitù verrà a cessare all'atto dell'attivazione della parte restante della futura viabilità del P.R.G.C.

ART.8 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.9 Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori – Permessi di Costruire

La Società Proponente prima di richiedere il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione dei nuovi edifici in progetto si obbliga ad ultimare gli edifici ancora al rustico di cui ai permessi di costruire n.376 del 20/10/2009 n.304 del 07/09/2010.

I lavori qui previsti, suddivisi in più lotti, ognuno assentito con permesso di costruire **previa provvedimento autorizzativo delle opere da scomputare da parte della Direzione competente in materia di pianificazione attuativa** e successivo certificato di agibilità emessi mediante procedura autonoma, dovranno essere iniziati entro e non oltre un anno dalla data di emissione dei permessi di costruire stessi e dovranno essere condotti in modo da pervenire ad ultimazione entro e non oltre tre anni dall'inizio lavori.

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.

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 standard urbanistici richiesti, nonché le quantità e assetto complessivo del PEC, potranno essere apportate in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, senza che ciò costituisca variante al PEC.

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

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

ART.10 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. 15 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.

ART.11 Destinazione d'uso

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

Le eventuali modificazioni di destinazioni d'uso, secondo le possibilità elencate all'art.37 bis 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 standard aggiuntivi (ai sensi dell'art. 32 quinquies delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente) eventualmente necessari, a seguito dei cambi di destinazione d'uso.

ART. 12 - Ulteriori adempimenti

La Società proponente, negli insediamenti previsti, dovrà tenere conto, in attuazione del principio di precauzione di cui all'articolo 301, commi 1 e 2 del D.lgs. n.152/2006 dei dati messi a disposizione dall'Autorità di Bacino del Fiume Po riguardanti la gestione del rischio alluvione in base al D.lgs. n.49 del 23/02/2010.

La Società proponente si obbliga inoltre ad ottemperare a tutte le successive disposizioni che saranno impartite dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in materia di pianificazione della gestione dei rischi di alluvione di cui al citato D.lgs. n.49 del 23/02/2010.

ART.13 Sanzioni convenzionali

Oltre alle sanzioni previste dalla legge e dalle norme aventi forza di legge, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste in sostituzione 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 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. 15 per la mancata esecuzione delle opere previste al precedente art. 6, nonché per il mancato inizio dei lavori di cui sopra, nel termine prescritto, decorsi ulteriori 90 gg. di diffida.

ART.14 Garanzie finanziarie

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 17, cauzione mediante polizza fideiussoria n. _____ in data _____ la quale, garantisce e si costituisce al contempo fideiussore in favore del Comune di Alessandria stesso in riferimento all'osservanza dei seguenti obblighi convenzionali:

- a) esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo di 234.660,00 Euro così come risulta dal progetto e dal computo metrico estimativo verificato dai competenti uffici tecnici comunali;
- b) osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale stabilito in misura pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione € 19.560,00.

Il sig. Porretto Antonino ha prestato per le opere indicate all'articolo 5 la polizza di € 37.079,36 della "Zurich International Italia S.p.a." Agenzia di Alessandria in data 4 marzo 2004, ancora attiva ed operante.

La garanzia di cui al precedente punto a) potrà essere ristretta, a richiesta della Società proponente, in diretta proporzione alle opere di urbanizzazione eseguite e comunque non prima dell'esecuzione di almeno il 50% delle opere stesse che dovrà avvenire secondo i tempi e le modalità di cui al precedente art. 6. La garanzia di cui al precedente punto b) sarà estinta, dal Comune, previo accertamento di compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni convenzionali.

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

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.15 Durata

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

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

ART.16 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 Alessandria, C.so XX settembre 37/A.

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

Sig. _____

Sig.

Sig. _____

Sig. _____