

COMUNE DI ALESSANDRIA

Piano Esecutivo Convenzionato

denominato

“NUOVA AREA COMMERCIALE ASTUTI”

Alessandria - Località Astuti

S.P. n. 10 ex S.S. Padana Inferiore km 1.

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTISTA

Studio Architetto Calvi Simona
Progettazione Urbanistica e Architettonica
Spalto Gamondio 55 - Alessandria
Tel. /fax 0131.52227
architettocalvi@gmail.com

RICHIEDENTI:

BIASOTTI GROUP S.r.l.
Dott. Barba Antonio
Via di Francia, 1
16129 Genova

SCHEMA DI CONVENZIONE

per la realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato denominato

“NUOVA AREA COMMERCIALE ASTUTI”

sito in Alessandria - Località Astuti- S.S.Alessandria-Asti km 1.

PREMESSO

- che la Soc. **BIASOTTI GROUP S.r.l**, rappresentata dal Sig. **Antonio BARBA**, nato a Gallipoli (LE) il 10 agosto 1950 in qualità di Legale Rappresentante, è proprietaria del terreno censito al NCT del Comune di Alessandria alla Foglio n. 62 Particella n.13,14,25,294,99,100,269 (sub1e2),293;

- che su tali aree la Soc. **BIASOTTI GROUP S.r.l** ha presentato in data _____ al Comune di Alessandria, ai sensi dell'Art. 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. **Simona CALVI** con studio in Alessandria Spalto Gamondio n° 55, per una superficie pari a mq. 28.498,22;

- che tali aree sono localizzate in Alessandria - Località Astuti- S.P.n.10 ex S.S.Padana Inferiore km 1.

- che tali aree sono classificate (secondo il P.R.G.C. vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000 e s.m. e i.) come “Aree per insediamenti artigianali e di deposito”, di cui all'articolo 41 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente, soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) ai sensi degli artt.41e 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 : Titoli di proprietà,
- all. n.4 : Documentazione fotografica;
- all. n.5 : Fascicolo verifiche planimetriche e verifiche dotazioni parcheggi;
- all. n.6 : Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- all. n.7 : Schema di convenzione;
- all. n. 8 : Relazione geologica;
- all. n. 9 : Valutazione impatto acustico ambientale previsionale,
- all. n. 10 :Relazione di compatibilità ambientale

n. 16 elaborati grafici e specificatamente :

- tav. 1 estratto di PRGC e catastale
- tav. 2 estratto di carta di sintesi pericolosità geomorfologica
- tav. 3 planimetria generale di piano
- tav. 4 conteggi planimetrici superficie territoriale
- tav. 5 planimetria aree in cessione
- tav. 6 illuminazione pubblica e cavidotti interrati
- tav. 7 viabilità interna ed esterna con rete gas e rete idrica
- tav. 8 viabilità interna ed esterna con segnaletica
- tav. 9 viabilità interna ed esterna con rete fognaria acque bianche e grigie
- tav. 10 viabilità interna ed esterna con rete fognaria acque nere
- tav. 11 valutazione progetto antincendio

- tav. 12 piano quotato: planimetria – stato attuale – confronto - finale
 - tav. 13 piano quotato: sezioni
 - tav. 14 tipologia edilizia lotto 1: piante, prospetti e sezione
 - tav. 15 tipologia edilizia lotto 2: pianta e prospetti
 - tav. 16 tipologia edilizia lotto 2: pianta copertura e sezioni
 - tav. 17 viste prospettiche
- che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia, nella seduta del 29/07/2014;
 - che in data _____ la Direzione Lavori e Opere Pubbliche 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. _____, residente in _____ Via _____

e

la Società **BIASOTTI GROUP S.r.l** rappresentata dal Signor **Antonio BARBA**, nato a Gallipoli (LE) il 10 agosto 1950 c.f. **BRB NTN 50M10 D883X** residente in Genova, Via al Capo di Santa Chiara n. 37

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. 13(parte), 14, 25, 294, 293, 269, 100, 99, 148** del **Foglio n. 62**, impegnando un'area di mq. **28.498,22** 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 del progettista **arch. Simona CALVI** dell'Ordine degli architetti di Alessandria (pos. n° 619) e costituito dagli elaborati grafici ed allegati elencati in premessa.

Il progetto di PEC prevede la realizzazione di n. 2 fabbricati ad uso 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 **realizzare le opere di urbanizzazione ed cedere gratuitamente al Comune di Alessandria e/o all'Amministrazione Provinciale di Alessandria le stesse insieme alle**

relative aree, chiaramente indicate nel progetto di Piano Esecutivo alla Tav. n. 5 di superficie complessiva pari a 8110,92 mq così ripartite:

- Aree per parcheggio pubblico = mq. 5.793,42
- Aree per strade pubbliche (**viabilità interna di servizio ai lotti**) = mq .1434,12
- **Area per strade pubbliche (variante S.P.n.10 ex S.S. Padana Inferiore)** = mq 883,38

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

Il parcheggio pubblico dovra' 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. **La Società inoltre si obbliga a sostenere tutte le spese (frazionamento, opere aggiuntive, ecc.) correlate all'eventuale successiva cessione da parte del Comune alla Provincia di Alessandria dell'area interessata dalla rotatoria a servizio della strada provinciale n.10 ex S.S. Padana Inferiore.**

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 Aree gravate da servitu' di uso pubblico gratuita e permanente

La Società proponente, a soddisfacimento degli standards urbanistici richiesti, costituisce una servitu' di uso pubblico gratuita e permanente sulle aree individuate nella tavola 5 e costituite da:

- parcheggi privati di uso pubblico mq. 878,88

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

Si precisa che le aree private ad uso pubblico prospicienti ai fabbricati ad uso commerciale dovranno essere accessibili dalle ore 8,00 alla chiusura dell'attività commerciale stessa.

L'uso pubblico del parcheggio dovra' essere identificato da apposita segnaletica.

Le eventuali manutenzioni ordinarie e straordinarie delle suddette aree, nonché i relativi oneri sono a totale carico della Società proponente.

ART.5 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 € 766.016,15 di cui € 673.220,54 per oneri di urbanizzazione primaria ed € 92.795,61 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. 70 del 09/08/2012 e con deliberazione C.C. n.298 del 24/11/2010.

Si precisa che l'importo complessivo degli oneri sopra indicato potrà subire modifiche qualora l'Amministrazione Comunale, prima del rilascio dei permessi di costruire, dovesse adottare provvedimenti amministrativi riguardanti l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione (primaria, secondaria ed indotta) attualmente vigenti e qualora gli interventi edilizi previsti nel presente.

ART.6 Scomputo oneri – Esecuzione opere

La Società proponente, ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione precisati al precedente art. 5, si obbliga per sé e i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazioni:

Opere stradali e parcheggi

Rete fognaria acque reflue

Rete fognaria acque meteoriche

Rete idrica e gas

Rete Elettrica

Rete Telefonica

Reti ed impianti di pubblica illuminazione

L'ammontare complessivo delle **opere interne** al piano inerenti la viabilità di servizio ai lotti ed i parcheggi, soggette a scomputo, come risulta indicato nel Computo Metrico Estimativo esaminato, e favorevolmente accolto dalla Direzione Lavori e Opere Pubbliche con nota n. 3721/MN/Aa del 16/10/2014, successivamente integrata con nota n.3735MN/Aa del 17/10/2014, nell'ambito dal progetto definitivo richiesto dalla stessa Direzione, ascende ad € 796.844,72 e si definisce convenzionalmente pari all'entità degli oneri di urbanizzazione dovuti di cui al precedente art. 5, senza nessuna possibilità di conguaglio, né ora né mai, per la parte in eccedenza delle stesse.

Onde garantire la piena fruibilità degli insediamenti previsti dal PEC il soggetto proponente si obbliga altresì a progettare e costruire a propria cura e spese le opere di viabilità inerenti la variante della S.P.n.10, ex S.S. Padana Inferiore, meglio descritte negli allegati tecnici al Computo metrico estimativo, esaminato, e favorevolmente accolto dalla Direzione Lavori e Opere Pubbliche con nota n. 3721/MN/Aa del 16/10/2014 successivamente integrata con nota n.3735MN/Aa del 17/10/2014, nell'ambito dal progetto definitivo richiesto dalla stessa Direzione , quantificate in € 142.925,33 non soggette a scomputo.

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

I lavori inerenti le opere di viabilità complessiva (Variante S.P. n.10, ex S.S. Padana Inferiore e viabilità interna di servizio ai lotti), di costruzione delle reti fognaria, elettrica, idrica, gas e telefonica e di costruzione dell'illuminazione pubblica a servizio della viabilità, dovranno essere eseguiti e collaudati prima del rilascio dell'agibilità dell'edificio afferente il primo lotto che verrà attivato.

I lavori inerenti le aree a standards (parcheggi pubblici), previe intese con il Comune, potranno essere eseguiti e collaudati per lotti funzionali in modo che ogni singolo edificio sia dotato dei relativi standards prima del rilascio del certificato di agibilità.

La Società proponente si obbliga 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 l'autorizzazione relativa all'esecuzione delle stesse; 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.163/2006 art. 141, caso di cui al comma 3, 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, resta a carico della Società proponente e degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente Convenzione.

La Società proponente si obbliga a presentare all'Amministrazione Provinciale di Alessandria il progetto definitivo aggiornato a quanto richiesto dalla Direzione Viabilità della Provincia di Alessandria nel parere espresso con verbale n.p.g.75516 del 01/08/2014 nonché ad ottemperare a tutte le prescrizioni contenute nel suddetto parere e si fa carico, inoltre, di tutte le spese (diritti, fidejussioni, ecc.) correlate alla realizzazione delle opere di viabilità in progetto insistenti su suolo provinciale.

L'approvazione ed autorizzazione all'esecuzione della rotatoria viabile prevista dal piano in intersezione a raso tra la nuova viabilità di progetto e la ex S.S. n.10 Padana Inferiore è subordinata al rilascio di positivo parere da parte della Provincia di Alessandria – Direzione Viabilità, in sede di valutazione del progetto esecutivo delle opere di che trattasi.

La Società proponente è incaricata 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.

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, alla loro realizzazione ed eventuale trasferimento in proprietà, senza corrispettivo, delle opere stesse agli Enti.

A far tempo dalla consegna, i lavori di manutenzione straordinaria delle opere stesse, nonché i lavori di manutenzione ordinaria delle opere di competenza viabile della Provincia di Alessandria, ad eccezione dell'area verde insita all'interno della rotatoria viabile prevista a regolamentazione dell'intersezione a raso tra viabilità di piano e la ex S.S. n.10 "Padana Inferiore" oltre ad ogni altro relativo onere, passeranno a carico totale del Comune o degli Enti a favore dei quali è avvenuto il trasferimento.

La Società Proprietaria si assume l'obbligo permanente, per sé e successivi aventi causa, della manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, con esclusione delle opere di competenza viabile della Provincia di Alessandria, ad eccezione dell'area verde insita all'interno della rotatoria viabile prevista a regolamentazione dell'intersezione a raso tra viabilità di piano e la ex S.S. n.10 "Padana Inferiore". 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:

- la rappazzatura con materiale bituminoso e/o bitumatura di porzioni di pavimentazione stradale e di aree destinate a parcheggio, laddove si rendesse necessario, a tutela della pubblica incolumità e sicurezza viabile;
- rifacimento periodico della segnaletica orizzontale su strade e parcheggi pubblici previsti all'interno del P.E.C., nonché eventuale ripristino della segnaletica verticale laddove si rendesse necessario alla tutela della pubblica incolumità;
- ripristino di superfici pavimentate di marciapiedi o analoghe strutture, laddove pericolose al transito pedonale;
- pulizia programmata delle caditoie stradali ed eventuali interventi sulla rete fognaria reflui bianchi;
- sfalcio periodico dell'erba in aiuole e rotatorie viabili, manutenzione periodica dell'impianto di irrigazione automatizzato, annaffiamento periodico e potatura di eventuali essenze legnose messe a dimora all'interno di aree verdi nonché eventuale loro sostituzione in caso di definitivo ammaloramento;
- sgombero neve ed effettuazione di servizio antigelo su superfici stradali e di marciapiedi laddove ritenuto necessario.

Gli obblighi manutentivi di cui sopra, diverranno **efficaci dal momento dell'emissione del collaudo definitivo delle opere a parcheggio pubblico realizzate** e la relativa cauzione a garanzia del rispetto degli obblighi assunti dalla Società Proponente, di importo pari al 20 per cento dell'importo delle opere sopra citate, dovrà essere prestata prima dello svincolo dell'importo della fidejussione di cui al successivo articolo 15 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.7 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.8 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.

ART.9 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.10 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, **anche nel rispetto, per quanto riguarda la destinazione commerciale, di quanto dettato dall'articolo 26 della L.R.n.56/77 e s.m.i.**, 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 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.11 Trasferimento obblighi e vincoli

La Società 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 deve essere notificato al Comune entro e non oltre il termine di giorni dieci dalla data di stipulazione dell'atto pubblico notarile. 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 e/o potrà assumersi in carico tutte le fidejussioni già costituite dal proponente nella proporzione che gli compete sull'ammontare complessivo di cui al successivo art. 15 che a sua volta sarà ridotta di eguale misura, producendo

specifica appendice di variazione del contraente delle garanzie; in difetto resterà valida la garanzia prestata dalla Società proponente.

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

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.12 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 C.C. n. _____ del _____.

Le eventuali modificazioni di destinazioni d'uso, secondo le possibilità elencate all'art. ____ 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 NdiA del P.R.G.C. vigente) eventualmente necessari, a seguito dei cambi di destinazione d'uso.

ART.13 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.14 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. 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.15 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 dei seguenti obblighi convenzionali:

- a) esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo di € 1.127.725,00 Euro pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20% così come risulta dal progetto e dal computo metrico estimativo verificato dai competenti uffici tecnici comunali;
- b) osservanza delle norme del piano per un importo aggiuntivo convenzionale stabilito in misura pari al 10% del costo delle opere di urbanizzazione (€ 93.977,00).

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, **previa verifica dell'adempimento di cui al precedente articolo 6 comma 17..**

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 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 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.

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.19 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.20 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.21 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

Sig. _____

per il Comune

Sig.