

SCHEMA DI CONVENZIONE
PEC DENOMINATO "VERZETTI "
Sito in Villa del Foro via Rocca 52
Proprietà Danila Verzetti



MAGGIO 2024

PREMESSO

- che la Sig. ra DANILA VERZETTI, nata ad [REDACTED] risulta proprietaria del terreno censito al NCT del Comune di Alessandria alla Partita n. ____/____ Foglio n. 74 Particella n.18 ;

- che su tali area ha presentato in data 13/10/23 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. Vescovo Gian Franco con studio in Alessandria via Rattazzi 11 per una superficie pari a mq. 2310 circa ;

- che tale area è localizzata in Villa Del Foro , via Rocca 54 ;

- che tale area è classificata secondo il P.R.G.C. vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000, come “Aree produttive e depositi a destinazione temporanea” soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) ai sensi degli artt. 45 -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.1 : Relazione tecnico-illustrativa;
 - all. n.2 : Norme Tecniche di Attuazione;
 - all. n.3 : Calcoli Planovolumetrici ;
 - all. n.5 : Schema di convenzione;
 - all. n.6 : Titolo di proprietà;
 - all. n.7 : Documentazione fotografica a colori;
 - all. n.8 : Valutazione Clima Acustico
 - all. n.9 : Relazione Tecnica Verifica VAS
- n. 4 : elaborati grafici e specificatamente :

Tav.1 : Estratti e Rilievo

Tav. 2 : Pianta piano Terreno con sistemazioni esterne

Tav. 3 : Prospetti e Sezione

Tav. 4 : Schema allacciamenti

che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia, nella seduta del 26.03.2024

- con Determinazione Dirigenziale n. 734 del 14.05.2024 del del Settore Urbanistica Sviluppo Economico è stata conclusa la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del P.E.C. proposto, stabilendo l'esclusione del piano in questione dalla Valutazione Ambientale Strategica e disponendo delle prescrizioni per la realizzazione degli interventi previsti dal piano;

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 "soggetto proponente";

TUTTO CIO' PREMESSO

fra

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

la Sig.ra Danila Verzetti _____, c.f. _____, nato a _____, residente in VILLA DEL FORO Via ROCCA 52

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 l'attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, sui terreni siti nel Comune di Alessandria, di cui al mappale n. 18 del Foglio n. 74 impegnando un'area di mq. 2310 di proprietà del soggetto 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. Gian Franco Vescovo dell'Ordine degli architetti di Alessandria (pos. n°247) e costituito dagli elaborati grafici ed allegati elencati in premessa.

Il progetto di PEC prevede il frazionamento di un complesso edilizio attualmente composto da 5 fabbricati ad uso industriale, magazzino, e residenziale.

ART.3 Cessione di aree per opere di urbanizzazione

La superficie di mq. 240 (duecentoquaranta) dovuta in cessione dal proponente per raggiungere la quota del 40% (mq 600) della superficie territoriale di aree da cedere per opere di urbanizzazione di cui all'articolo 64 comma 2 lettera f) e non ceduta dal proponente viene monetizzata ai sensi dell'articolo 64 comma 5 ultimo periodo in € 2.400,00 e detta somma viene versata dal soggetto proponente al Comune alla sottoscrizione della presente convenzione.

ART.4 Oneri di Urbanizzazione

Ai sensi del primo comma dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. il soggetto proponente dovrà corrispondere al Comune, per l'intervento edilizio richiesto gli afferenti oneri di urbanizzazione, se dovuti, determinati secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta.

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

ART.5 Adempimenti fiscali

Ai fini fiscali alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli della presente, assunte a carico del soggetto 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, il soggetto 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.6 Tracciamenti e servitù temporanea di uso pubblico

Il soggetto 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.7 Contributo sul costo di costruzione

Il soggetto 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. 8 Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori – Permessi di Costruire

I lavori previsti 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.

ART. 9 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.

La verifica della dotazione minima di spazi per parcheggi privati (1mq/10mc) ai sensi del punto 2.2 del titolo 1 della Legge n. 122 del 24/03/1989 dovrà avvenire in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

Si precisa inoltre che la superficie di mq. 240, come individuato nelle tavole del P.E.C., pari alle aree minime da cedere al Comune per opere di urbanizzazione, stabilite in mq 240 (40% della superficie territoriale), dovrà essere destinata, ai sensi dell'art. 64 punto 3 ultimo comma delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, internamente ai lotti fondiari, in diretta proporzione alla superficie di ciascuno di essi, a verde privato (cortili, aiuole, verde ecc. ecc.). Tale superficie resterà inedificabile.

ART.10 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso delle singole unità edilizie costituenti il complesso immobiliare del piano, è agricola e residenziale 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. 45, 37 bis e 64 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 N.d.A. del P.R.G.C. vigente) eventualmente necessari, a seguito dei cambi di destinazione d'uso.

ART.11 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 Proprietà 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 il soggetto proponente, adeguatamente diffidato, 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.12 Garanzie finanziarie

Il 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 13, 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 stabilito in misura pari € 3.000,00. La garanzia di cui al precedente punto sarà estinta, dal Comune, previo accertamento di compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni convenzionali.

Il 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 extragiudiziale a chiunque notificata e l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune intenderà fare.

ART.13 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.14 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. 57/78, 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.15 Domicilio legale - foro competente

Il 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.16 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 del soggetto proponente che chiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Alessandria li _____

Letto, approvato e sottoscritto

La presente convenzione si compone di n. 8 pagine dattiloscritte.

per il soggetto proponente

Sig. _____

per il Comune

Sig. _____