

**DENOMINAZIONE DEL PROGETTO:**

Piano Esecutivo Convenzionato "SMA via Galimberti" per  
insediamento commerciale via Galimberti - via Monteverde

**OGGETTO:**

Schema di convenzione

**COMMITTENTE:**

Ditta SMA di Bulla & Gatti Srl  
Via Monteverde n° 1/7  
Alessandria (AL)

**ALLEGATO**

4

**COMUNE DI:**

Alessandria (AL)

**LOCALITA':**

Via Galimberti

**PROGETTISTA:**

Arch. Oscar RAVAZZI

Arch. Federica RAVAZZI

**AGGIORNAMENTI:****SCALA****DATA**

18/05/2021

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### per la realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato denominato "SMA Via Galimberti – via Monteverde"

#### PREMESSO

- che le Società S.M.A. di Bulla & Gatti S.r.l. con sede legale in Alessandria, via Monteverde, Casa Bella s.r.l. con sede in Alessandria Via Mazzini n.16 e Helvetia s.p.a. con sede in Torino, Via San Pio V n.30 bis sono proprietarie dei terreni e fabbricati censiti al catasto fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio n.130 particelle n. 428 – 133 – 167 – 121 – 136 - 208;

- che su tali aree la Soc." SMA S.r.l." ha presentato, in nome e per conto anche delle Società Casa Bella s.r.l. e della Società Helvetia s.p.a. in data 22/06/2021 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 denominato "SMA Via Galimberti", redatto dagli Architetti Oscar Ravazzi e Arch. Federica Ravazzi con studio in Alessandria, via XXIV Maggio n. 20, per una superficie pari a mq. 8.905 circa;

che tali aree sono localizzate in Alessandria, via Galimberti, via Pisacane;

- che l'area di cui sopra è classificata dall' art. 42 delle NTA del P.R.G.C. vigente (approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000) come: "Area produttiva e depositi a destinazione temporanea".

-che secondo i disposti del 3° comma del predetto art. 42 "Il riuso degli immobili avviene esclusivamente a mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo secondo le modalità di cui agli art. 43 e 44 della Legge regionale N° 56/77 e s.m.i., che disciplinerà la trasformazione dell'area dall'attuale destinazione alla classe di destinazione residenziale della quale l'area fa parte".

- che la destinazione d'uso più consona all'area di intervento è rappresentata dall'area residenziale della città di 2° classe, in questo ampiamente diffusa nelle aree limitrofe ed i cui parametri urbanistici e modalità d' intervento sono disciplinati agli art. 35 e 64 delle NTA 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 piano 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 parcheggi - aree verdi - stalli ricariche auto elettriche	Scala 1: 500
Tav. n. 5	Planimetria fognature bianche e nere raccolta e smaltimento acque meteoriche	Scala 1:500
Tav. n. 6	Planimetria principali flussi del traffico	Scala 1:500
Tav. n. 7	Tipologie edilizie: piante prospetti sezioni	Scala 1:200
Tav. n. 8	Viste prospettiche	

che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia, nella seduta del ...../2021;

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 Soc." S.M.A di Bulla & Gatti S.r.l." con sede legale in Alessandria, via Monteverde 1 qui rappresentata dall'Amministratore delegato sig. Gatti Roberto,



Si precisa che le aree private ad uso pubblico prospicienti al fabbricato ad uso commerciale dovrà essere accessibile dalle ore 8,00 alla chiusura dell'attività commerciale stessa.

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

L'individuazione delle aree da asservire 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.

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, 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 €. **138.938,40 di cui €. 108.012,60 per la primaria ed €. 30.925,80 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. 123 del 23/10/2019 e con deliberazione C.C. n.298 del 24/11/2010.

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

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 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 del singolo permesso di costruire.

#### **ART. 7 Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori – Permessi di Costruire**

I lavori qui previsti, riguardanti unico lotto, assentiti 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. 8 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.11 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 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. 9 Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dell'unità edilizia costituente 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.

#### **ART.10 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. 11 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.11 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 12, 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 convenzionale stabilito in misura pari € 15.000,00 .

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 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.12 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.13 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. 14 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.15 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.16 Allegati alla presente convenzione**

Allegato "A" - polizza fideiussoria n. ....del .....rilasciata da .....

Allegato "B" - polizza fideiussoria n. ....del .....rilasciata 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