

# COMUNE DI ALESSANDRIA

Denominazione dell'opera

## Progetto Studi Medici

Lungo Tanaro Solferino N°2

Committente

**M.G.C.I. S.r.l.**  
Via Giuseppe Avezzana, 51  
00195 ROMA  
**C.F. / P. IVA 01775130064**

**M.G.C.I. S.R.L.**  
Via Avezzana, 51 - 00195 Roma

Progettista

**Pelizzone Enrico Architetto**

C.F. PLZ NRC 46M31 G042I

P.IVA 02246350066

Via Treviso 19 - 15121 Alessandria



Oggetto:

Piano Esecutivo Convenzionato "SOLFERINO"

Oggetto della tavola:

## SCHEMA DI CONVENZIONE

Allegato

**05**

Scala

Data

12/06/2012

Dati catastali

foglio 132  
mappale 436  
sub. 5

## CONVENZIONE

### per la realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato denominato “ SOLFERINO ” sito in Alessandria – Lungo Tanaro Solferino n. 2

#### PREMESSO

- che il sig....., nato a ..... il ....., in qualità di legale rappresentante di ..... è proprietario dell'immobile censito al NCEU del Comune di Alessandria al Foglio n. .... - Particelle n. ....sub.....;

- che su tali aree il sig. .... ha presentato in data \_\_\_\_\_ 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. Enrico Pelizzone con studio in Alessandria via Treviso n. 19 per una superficie pari a mq.....circa ;

- che tale area è localizzate in Alessandria Lungo Tanaro Solferino n.2 ;

- che tale area è classificata secondo il P.R.G.C. vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000, come Area produttiva e depositi a destinazione temporanea , soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) ai sensi degli artt. 37 bis e 64 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente secondo i disposti dell'art. 42 delle NTA.

- 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 di Attuazione;
- all. n. 3 : Calcoli plano-volumetrici;
- all. n. 4 : Schema di convenzione;
- all. n. 5 : Titoli di proprietà;
- all. n. 6 : Documentazione fotografica a colori;
- all. n. 7 : Relazione geotecnica e/o geologica;

.....  
n. 4 elaborati grafici e specificatamente :

- Tav. 1 : Estratti di mappa catastale, PRGC, carta di sintesi pericolosità geomorfologica
- Tav. 2 : Planimetria dello stato di fatto area a PEC con quote altimetriche
- Tav. 3 : Planimetria di progetto con inserimento degli edifici in progetto e sezioni
- Tav. 4 : Planimetrie di verifica dei calcolo plano-volumetrici

- che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia, nella seduta del \_\_\_\_\_;

- che in data \_\_\_\_\_ la Direzione Lavori e Opere Pubbliche ha espresso parere favorevole al PEC nel suo complesso
- 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

il Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente in Alessandria Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_ del Foglio n. \_\_\_\_\_, impegnando un'area di mq. \_\_\_\_\_ di proprietà della Società proponente.

L'attuazione del Piano avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e secondo quanto previsto dal progetto redatto a firma dei progettisti arch. Enrico Pelizzone dell'Ordine degli architetti di Alessandria (pos. n° 65) e costituito dagli elaborati grafici ed allegati elencati in premessa.

Il progetto di PEC prevede la realizzazione di un complesso edilizio costituito da un fabbricati ad uso direzionale, compatibile con la destinazione residenziale a cui l'area è urbanisticamente destinata.

### **ART.3 Cessione di aree per opere di urbanizzazione** (non prevista)

La superficie di mq ..... (..... – .....) dovuta in cessione dal proponente per raggiungere la quota del 40% (mq ..... ) 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 € ..... e detta somma viene versata dal proponente al Comune alla sottoscrizione della presente convenzione. Ovvero viene ceduta in altra zone del territorio comunale su specifica indicazione dell'Amministrazione comunale

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

Il soggetto proponente, a soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti, costituisce una servitù di uso pubblico gratuita e permanente sulle aree individuate nella tavola n. 6 e costituite da:

- parcheggi privati di uso pubblico                      mq.

Le aree ad uso pubblico prospicienti ai fabbricati ad uso residenziale e direzionale dovranno invece essere accessibili dalle ore 8,00 alle ore 20,00.

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

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

### **ART.5 Oneri di Urbanizzazione** ( non sono previste opere a scomputo )

### **ART.7 Adempimenti fiscali**

Ai fini fiscali alla cessione delle aree 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.

### **ART.8 Tracciamenti e servitù temporanea di uso pubblico** (non previsto)

### **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, 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.

Le modifiche riguardanti eventuali frazionamenti, 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 Oneri di urbanizzazione residui** ( non previsto )

## **ART.12 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 una superficie pari a mq. \_\_\_\_\_, pari alla differenza tra le aree minime da cedere al Comune per opere di urbanizzazione, stabilite in mq \_\_\_\_\_ (40% della superficie territoriale pari a mq \_\_\_\_\_) e la aree previste in cessione internamente al perimetro di P.E.C. pari a mq \_\_\_\_\_, 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.13 Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso delle singole unità edilizie costituenti il complesso immobiliare del piano, è residenziale o destinazioni con tale uso compatibili 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. 14 - 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.15 Sanzioni convenzionali**

Oltre alle sanzioni previste dalla legge e dalle norme aventi forza di legge, 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.16 Garanzie finanziarie**

La Società proponente a garanzia dell'esatto adempimento della presente convenzione costituisce polizza fidejussoria dell'importo di € .....emessa da .....in data ..... che sarà svincolata al termine degli interventi edilizi qui previsti ,abitabilità compresa . " A "

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

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

La Società proponente si obbliga, a semplice richiesta del Comune ad:

- 1) integrare, nel termine di trenta giorni, il valore della garanzia rispetto all'entità attuale nel caso in cui si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- 2) integrare, sempre nel rispetto del termine e con le modalità suddette, la garanzia stessa, qualora venisse utilizzata in tutto od in parte a seguito di accertata inadempienza.

Le suddette fideiussioni dovranno prevedere espressamente la loro operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta del Comune e la rinuncia del 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.20 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.21 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.22 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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_