



STUDIO TECNICO

Arch. Oscar RAVAZZI

Via XXIV Maggio, 20
15100 - Alessandria
Tel/Fax 0131/441173
e-Mail: ravazzi14@libero.it
P.IVA 02419800061

DENOMINAZIONE DEL PROGETTO:

Piano Esecutivo Convenzionato Gavigliana Nord-Est - Variante

OGGETTO DELLA TAVOLA: Schema Di Convenzione		COMMITTENTE: Società AURORA S.r.l. Viale Massobrio n. 36 (AL) P.IVA 02110530066	TAVOLA N° AII. 5
COMUNE DI: Alessandria	LOCALITA': Via Casalbagliano (AL)	PROGETTISTA: Arch. Oscar RAVAZZI	
AGGIORNAMENTI: Maggio 2014		DATA: Febbraio 2013	
		ARCHIVIO:	

QUESTO DISEGNO E' PROTETTO A TERMINI DI LEGGE E NON PUO' ESSERE RIPRODOTTO O TRASMESSO SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE .

SCHEMA DI CONVENZIONE

PREMESSO :

- che la **(OMISSIS)**, rappresentata dal Sig. **(OMISSIS)** è proprietaria dei terreni ricompresi nel perimetro di P.E.C. localizzati in Alessandria in via Casalbagliano, e censiti al N.C.T. al foglio 110 mappali 1277,1278,1279,1280,1281,1282,1283,1284, 1285,1286,1287;
- che tali aree sono comprese nel piano esecutivo convenzionato "Gavigliana nord-est" approvato dal Consiglio Comunale in data 22/12/2008 con deliberazione n.201;
- che in data 13/12/2012 il Signor **(OMISSIS)** ha presentato al Comune di Alessandria, una proposta di Variante al sopracitato Piano Esecutivo Convenzionato denominato P.E.C. "Gavigliana Nord Est - Variante" redatto dall'Arch. Oscar Ravazzi con studio in Alessandria - Via XXIV Maggio n.20 per una superficie pari a mq 30839;
- che il mappale 193 del fg. 110, ricompreso nel piano originario, e' stato escluso dalla perimetrazione del progetto di P.E.C. per intervenuta impossibilità all'acquisizione dello stesso;
- che il P.E.C. originario era contenuto nell'unità 8 "Gavigliana 2" di cui all'articolo 64 delle N. di A. del P.R.G.C. vigente;
- che a seguito dell'approvazione della Terza Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente, definitivamente approvata con deliberazione C.C. n.3 del 25/01/2011, l'area interessata del P.E.C. "Gavigliana Nord Est" è stata stralciata dall'unità 8 dell'articolo 64 delle N. di A. ed individuata come area soggetta a strumento urbanistico esecutivo obbligatorio secondo il disposto dell'art.64 comma 2 lettera b) delle N. di A. del P.R.G.C. vigente, pertanto le aree oggetto di variante di P.E.C. sono ora individuate dal P.R.G.C. vigente, approvato con D.G.R. n° 36-29308 del 07/02/2000, come "Aree residenziali della città di 2[^] classe" soggette a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato), secondo le specificazioni previste dagli art. 35 e 64 della Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente;
- che la variante proposta riguarda l'eliminazione della strada di collegamento prevista su terreni di terzi, la realizzazione di una strada interna a servizio dei lotti edificabili, e la modifica di destinazione dell'area destinata nel PEC originario a servizi in area edificabile;
- che il progetto di variante al 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 Computo metrico estimativo
all. n. 5 Schema di convenzione
all. n. 6 Documentazione fotografica
all. n. 7 Titoli di proprietà
all. n. 8 Relazione geologica
all. n. 9 Valutazione preventiva di impatto acustico

n.10 elaborati grafici e specificatamente:

Tav. n. 1.v - Inquadramento urbanistico e territoriale: estratti P.R.G.C, Catastale e vista aerea,
Tav. n. 2.v - Planimetria aree di proprietà oggetto di PEC,
Tav. n. 3.v - Planimetria generale,
Tav. n. 4.v - Planimetria aree in cessione per opere di urbanizzazione,
Tav. n. 5.v - Planimetria opere di urbanizzazione: fognature bianche e nere,
Tav. n. 6.v - Planimetria opere di urbanizzazione: rete ENEL e illuminazione pubblica,
Tav. n. 7.v - Planimetria opere di urbanizzazione: rete Telecom,
Tav. n. 8.v - Planimetria opere di urbanizzazione: rete distribuzione gas e acqua,
Tav. n. 9.v - Tipologie edilizie: piante, prospetti e sezioni,
Tav. n. 10.v - Viste prospettiche.;

- che detto progetto variante di Piano Esecutivo ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia del Comune di Alessandria nella seduta del 21/02/2013;
- che in data 09/05/2013 la Direzione Lavori e Opere Pubbliche del Comune ha espresso parere favorevole al progetto di variante di PEC nel suo complesso e in particolare sulle "opere" di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione nonche' sulla congruità dei

prezzi delle stesse (opere di urbanizzazione) e riportati nell'allegato "computo metrico estimativo";

- che la Giunta Comunale in data _____ con propria deliberazione n. _____ ha deciso l'accoglimento del progetto di variante del Piano Esecutivo Convenzionato 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/ o 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**, qui rappresentato da _____ a ciò abilitato dalla delibera della Giunta Comunale n.deldivenuta esecutiva per decorrenza dei termini il

e

la Società' **(OMISSIS)**, (P.IVA **(OMISSIS)**) rappresentata dal Sig. **(OMISSIS)** nato ad Alessandria il 05/01/1984, residente in Alessandria in viale Massobrio n. 36 (C.F. **(OMISSIS)**):

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

Le parti semplicemente 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 variante al progetto di Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Gavigliana nord est" sui terreni siti nel Comune di Alessandria in Via Casalbagliano di cui ai mappali 1277,1278,1279,1280,1281,1282,1283,1284, 1285,1286,1287 del foglio 110, impegnando un'area di circa mq. 33.789 di proprietà della Società proponente.

L'attuazione della variante al Piano Esecutivo Convenzionato avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e secondo quanto previsto dal progetto redatto a firma del progettista Arch. Oscar Ravazzi, iscritto all'Albo architetti, pianificatori, paesaggisti, conservatori della Provincia di Alessandria, pos. N°192 e costituito dagli elaborati grafici e allegati elencati in premessa.

Il progetto di PEC prevede la realizzazione di n.11 fabbricati ad uso residenziale ed un fabbricato ad uso commerciale (media struttura di vendita extra alimentare).

Art. 3 - PROGETTO DI VARIANTE DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - ATTRIBUZIONE OBBLIGHI

L'intervento si colloca fra le previsioni individuate all'art. 43 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, la cui attuazione avverrà in conformità al disposto dell'art. 45 della predetta Legge Regionale.

Il progetto di P.E.C. complessivamente presenta le seguenti principali caratteristiche:

Superficie aree all'interno del PEC	mq. 30.839
Superficie aree all'esterno del PEC	mq. 2.950
Superficie totale aree in proprietà	mq. 33.789
Superficie fondiaria	mq. 18.503
Aree da cedere per opere di urbanizzazione all'interno del PEC	mq. 9.423
Aree da cedere per opere di urbanizzazione all'esterno del PEC	mq. 2.950
Volume in progetto di cui:	
edilizia residenziale ER	mc. 56.618,70

commerciale	mc. 7.122,50
Superficie coperta	mq. 5.539,00
Rapporto di copertura	29,90 %
Altezza massima di progetto	ml. 20,70

Il progetto dovrà essere attuato secondo quanto previsto nella presente convenzione e nelle norme Tecniche di Attuazione ed in conformità agli elaborati infra distinti e potrà essere realizzato per lotti funzionali.

Il Comune di Alessandria si impegna a mettere a disposizione del soggetto proponente le aree, di proprietà, interessate dalla viabilità principale di innesto all'area a P.E.C. , catastalmente censite al N.C.T. al fg. 110 mappali 1325 e 1327, al fine di consentire la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Art. 4 - CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto proponente, in relazione alla legislazione vigente, si obbliga per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, chiaramente indicate nel progetto di variante di PEC alla Tavola n° 4 v di superficie complessiva pari a **mq. 12.373**, così ripartite:

aree interne al PEC

- viabilità e marciapiedi pubblici	=	mq.	3.263
- parcheggi pubblici	=	mq.	4.600
- area di interesse comune	=	mq.	1.560

tot. mq.	=	mq.	9.423
-----------------	----------	------------	--------------

aree esterne al PEC

- viabilità e marciapiedi pubblici	=	mq.	1.550
- verde pubblico (*)	=	mq.	900
- parcheggi pubblici	=	mq.	500

tot. mq.	=	mq.	2.950
-----------------	----------	------------	--------------

(*) *inteso come di spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere.*

Relativamente alle aree di proprietà del Comune di Alessandria, di mq. 1.370, il soggetto proponente si obbliga altresì a realizzare, su di esse, le opere di urbanizzazione previste (viabilità, reti infrastrutturali, ecc., già ricomprese in quelle previste al successivo art. 6).

L'individuazione delle aree pubbliche in cessione, nelle tavole progettuali allegata 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.

Si precisa che le quantità sopra indicate sono approssimative e risulteranno in via definitiva nel relativo atto pubblico di trasferimento sotto previsto e previo rilievo della loro estensione che verrà eseguito a seguito di richiesta scritta del Comune, ad opere di urbanizzazione ultimate parzialmente o totalmente.

L'obbligo del trasferimento delle aree di cui al comma 1 del presente articolo al Comune è assunto dal soggetto proponente con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, qualora, per qualsiasi ragione, dipendente da colpa dei proponenti, le aree destinate ad edificazione privata non venissero in tutto e/o in parte utilizzate.

L'atto di trasferimento verrà formalizzato a spese del soggetto proponente 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. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - VERSAMENTO

Ai sensi del primo comma, dell'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001, il soggetto proponente dovrà corrispondere al Comune, salvo quanto detto al successivo articolo 6, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ammontanti, in base alle tariffe ed ai criteri vigenti, complessivamente a € **2.432.520,81** di cui:

- € **2.246.236,91** per l'edilizia residenziale libera;
- € **186.283,90** per la destinazione commerciale.

Tali oneri di urbanizzazione sono stati determinati secondo le tariffe vigenti, approvate con delibera C.C. n. 70 del 09/08/2012.

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 e qualora gli interventi edilizi previsti nella presente variante di P.E.C. dovessero convenzionarsi ai sensi delle vigenti leggi in materia di edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata.

Art. 6 - SCOMPUTO ONERI - ESECUZIONE OPERE

Le opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi, a norma dei disposti di cui all'art. 12 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., necessarie e sufficienti per il rilascio dei permessi di costruire per l'intervento in oggetto, sono quelle risultanti dal progetto definitivo esaminato, e favorevolmente accolto dalla Direzione Lavori e Opere Pubbliche con nota n.1537/MNAa del 09/05/2013. Si precisa che l'ammontare complessivo delle opere, come risulta indicato nell'allegato n.4 "Computo metrico estimativo" alla presente variante di P.E.C., ascende ad € 1.022.514,48.

Lo scomputo sarà ammesso fino all'ammontare degli oneri di urbanizzazione determinati di cui al precedente art.5.

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, previa intese con il Comune, dovranno 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.

Il soggetto 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.

Il soggetto proponente e' incaricato, della realizzazione di tutte le opere approvate, e vi provvede direttamente o mediante terzi, nel rispetto dei progetti esecutivi approvati dal Comune.

Il soggetto proponente dovrà eseguire le menzionate opere indipendentemente dai costi che dovranno 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 del soggetto 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 e telefono, il soggetto 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 interessati.

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 manutenzione ordinaria delle stesse permarrà in capo alla Società Proponente e successivi aventi causa, per la durata di anni 20. 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 in tal senso, diverranno oggetto di formale accordo tra le parti, da redigersi in forma di atto pubblico, entro giorni 90 dall' avvenuto e positivo collaudo delle opere, ivi comprese la relativa cauzione a garanzia del rispetto degli assunti dalla Società Proponente.

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.

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 del soggetto proponente a fronte del rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi previsti dal PEC, si rende applicabile quanto previsto all'art. 51 della Legge 21/11/2000 n. 342.

Alla data in cui matura 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. 8 - TRACCIAMENTI

Il soggetto proponente si obbliga a tracciare a proprie cure e spese le strade e quanto altro attiene al piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

Art. 9 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il soggetto proponente dovrà versare, se dovuto, il contributo sul 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 il 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 dei lavori.

Gli eventi anzidetti dovranno essere segnalati per iscritto al Comune.

In presenza di circostanze eccezionali o per forza maggiore, il Comune potrà concedere proroghe agli anzidetti termini.

Le modifiche riguardanti l'individuazione dei lotti, 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 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 e' comunque subordinato alla avvenuta realizzazione e al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione afferenti al singolo lotto interessato.

Art. 11- ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI - VERSAMENTO

La parte residua degli Oneri di Urbanizzazione afferenti alla destinazione d'uso residenziale, pari ad **€ 1.223.722,43** ed eccedente l'ammontare delle opere di urbanizzazione, pari ad € 1.022.514,48 sarà dal soggetto proponente versata al Comune alla data di emissione dei singoli permessi di costruire in diretta proporzione alle superfici assentite, con le rateazioni e garanzie in allora vigenti. Gli oneri di urbanizzazione afferenti alla destinazione d'uso commerciale (esclusi dallo scomputo), pari ad **€ 186.283,90** dovranno comunque essere versati secondo quanto esplicitato al precedente art. 6.

Si precisa che gli importi degli oneri residui sopra indicati potranno subire modifiche qualora l'Amministrazione Comunale, prima del rilascio dei permessi di costruire, dovesse adottare provvedimenti amministrativi riguardanti l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione attualmente vigenti e qualora gli interventi edilizi previsti nella presente variante di P.E.C. dovessero convenzionarsi ai sensi delle vigenti leggi in materia di edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata.

Art. 12 - TRASFERIMENTI 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.

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 parcheggi privati (1 mq./10 mc.) 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. 2913, pari alla differenza tra le aree minime da cedere al Comune per opere di urbanizzazione, stabilite in mq 12.336 (40% della superficie territoriale pari a mq 30.839) e la aree previste in cessione internamente al perimetro di P.E.C. pari a mq 9423, 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 e commerciale secondo le analitiche indicazioni contenute nel progetto di piano allegato alla Delibera G.C. n° del .

Le eventuali modificazioni di destinazione 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 N.T.A. del P.R.G.C. vigente) eventualmente necessari, a seguito dei cambi di destinazione d'uso.

Art. 14- SANZIONI CONVENZIONALI

Oltre alle sanzioni previste dalla legge e dalle norme aventi forza di legge, il Comune avrà la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste in sostituzione del soggetto proponente ed a spese di questi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge qualora gli stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li 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, ed 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. 15 – GARANZIE FINANZIARIE

Il soggetto proponente, in relazione al disposto del punto 2, art. 45 della Legge Regionale 56/77, ha costituito a favore del Comune, per l'intera durata della convenzione così come stabilita al successivo articolo 16, una cauzione, mediante polizza fideiussoria n° _____ in data _____ che si allega al presente atto sotto la lettera "___", a garanzia dei seguenti adempimenti convenzionali:

- a) esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione per un importo di € 1.588.839,56 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 (€ 132.403,30).

La garanzia di cui al precedente punto a) potrà essere ristretta, a richiesta del soggetto 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.

Il soggetto 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 dimostrasse 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.16 - 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 resteranno in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato alla delibera G.C. n° _____ del _____, fino a quando il Comune non dovesse adottare variante di P.R.G.C. o altro Piano, che comporti modifiche al progetto urbanistico stesso.

Art. 17 - RICHIAMO A 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 alla Legge 17-8-1942, n. 1150; Legge 28-1-1977, n. 10; D.P.R. 06-06-2001, n. 380, Legge Regionale 5-12-1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni e L.R. n. 13/2007, nonché alle norme di attuazione del P.R.G. vigente.

Art. 18 - DOMICILIO LEGALE - FORO COMPETENTE

Il soggetto proponente, per gli effetti della presente convenzione elegge domicilio legale presso il Municipio di Alessandria.

Inoltre si stabilisce che unico Foro competente a conoscere delle eventuali controversie nascenti dall'applicazione o interpretazione di quanto qui previsto, è quello di Alessandria.

Art. 19 - TRASCRIZIONE E SPESE

La presente Convenzione sarà trascritta integralmente in tutte le sue parti.

Tutte le spese del presente atto e conseguenti sono a carico del soggetto proponente che chiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Art. 20 – ALLEGATI ALLA PRESENTE CONVENZIONE

- All. "A" - polizza fideiussoria n. delrilasciata da
- All. "B" - Atto unilaterale d'obbligo del 31/10/2007;
- All. "C" - ecc. ecc.

Letto, confermato e sottoscritto.

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

Alessandria li _____

per il soggetto proponente:

per il Comune di Alessandria:

Sig. _____
(timbro della società)

Arch. _____