



STUDIO BELLORA

Via Firenze 22 15121 Alessandria ITALIA - Tel. +39 0131443542 Fax. +39 0131445378
www.studiobellora.eu - E-MAIL: info@studiobellora.eu

PROGETTISTA PAOLO BELLORA architetto

COLLABORATORE Claudio Ponte architetto

PROGETTISTA OO.UU. DARIO ALBERTO ingegnere
Via Villafalletto, 28
12037 Saluzzo (CN)



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
A908 *Dott. Ing. Dario Alberto*

PROPRIETA'

Consorzio Agrario del Piemonte Orientale Soc.
Coop.
Piazza Zumaglini, 12 - Vercelli

OGGETTO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
"AREA CONSORZIO AGRARIO"

TITOLO

Schema di Convenzione

DATA

07 settembre 2015

elab.07

SCHEMA DI CONVENZIONE

PREMESSO:

- che Il **CONSORZIO AGRARIO del PIEMONTE ORIENTALE Soc. Coop.** con sede in Piazza Zumaglini n. 14, Vercelli, Codice Fiscale e P.IVA 00246600068, rappresentata dal sig. Roberto PARAVIDINO, nato in Acqui Terme il 17.04.1968 in qualità di Legale Rappresentante, è proprietaria del terreno censito al NCT del Comune di Alessandria alla Foglio n. Foglio 35 - mappali 215, 229, 298, 300, 302, 303, 304, 400, 405, 408;
- che su tali il **CONSORZIO AGRARIO del PIEMONTE ORIENTALE Soc. Coop.** ha presentato in data 21/07/2015 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 (PEC), redatto dal dott. Arch. Paolo Bellora con studio in Alessandria Via Firenze n. 22, per una superficie complessiva pari a mq. 50.587 circa, di cui una parte soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (mq. 46.862 circa) e la restante parte a Standard Urbanistici e viabilità (mq. 3.725 circa);
- che tali aree sono localizzate in Alessandria, zona Borgo Cittadella, attestate su via Vecchia Torino, piazzale Alba Iulia e via Tiziano Vecellio, Località Astuti;
- che tali aree sono classificate (secondo il PRGC vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000 e s.m. e i.) in parte tra le "Aree per insediamenti artigianali e di deposito", (mq. 20.204 circa) di cui all'articolo 41 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente (N.d.A), in parte come "Aree per attività direzionali" (mq. 1000 circa) di cui all'art. 44 delle N.d.A, in parte come "Aree per parcheggi" (mq. 23.704 circa) di cui all'art. 32 delle N.d.A., e aree per la viabilità (mq. 1.954 circa), all'interno del perimetro del PEC ed in parte come "Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" di cui all'art. 32 quinquies delle N.d.A e viabilità (mq. 3.725 circa), all'esterno del perimetro PEC, il tutto ai sensi degli artt. 32bis, 32 quinquies, 39, 41, 44 e 64 delle N.d.A;
- che il progetto di PEC in argomento è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:
 - Titolo di Proprietà;
 - Documentazione Fotografica;
 - Relazione Illustrativa;
 - Calcoli plano-volumetrici a verifica dei parametri di PRGC e standards urbanistici richiesti;
 - Norme di attuazione;
 - Schema di convenzione;
 - Elaborati grafici:
 - elab.08.1 - COROGRAFIA
 - elab.08.2 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO
 - elab.08.2.1 - STATO DI CONSISTENZA ATTUALE
 - elab.08.3.1 - PLANIMETRIA GENERALE (scala 1:500)
 - elab.08.3.2 - SEZIONI
 - elab.08.4.1 - Edificio Comparto 1

- elab.08.4.2 - Edificio Comparto 2
- elab.08.4.3 - Edificio Comparto 2 – P.E.
- Planimetria di progetto su formato A3 con individuazione del contorno del PEC
- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione e computo metrico estimativo comprensivo della congruità degli importi dei vari Enti erogatori interessati
 - elab.10.0.1 - Relazione Generale
 - elab.10.0.2 - Corografia
 - elab.10.0.3 - Documentazione fotografica
 - elab.10.0.4 - Relazione geotecnica
 - elab.10.0.5 - Indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza
 - elab.10.0.6 - Disciplinare descrittivo e prestazionale
 - elab.10.0.7 - Risoluzione delle interferenze
 - elab.10.0.8 - Verifica normativa stradale – Analisi di sicurezza
 - elab.10.0.9 - Studio di fattibilità ambientale
 - elab.10.0.10 - Relazione tecnica
 - elab.10.0.11 - Dimensionamento opere in c.a.
 - elab.10.1.1 - Rilievo plano-altimetrico
 - elab.10.1.2 - Planimetria Suddivisione Funzionale delle Aree
 - elab.10.2.1 - Rotatorie Interne
 - elab.10.2.2 - Rotatoria Esterna
 - elab.10.2.3 - Sezioni stradali longitudinali
 - elab.10.2.4 - Sezioni stradali trasversali
 - elab.10.3 - Reti distribuzione Acqua e Gas
 - elab.10.4.1 - Rete Fognaria
 - elab.10.4.2 - Rete scarico Acque Bianche
 - elab.10.5 - Rete ENEL
 - elab.10.6 - Rete TELECOM
 - elab.10.7 - Rete Illuminazione Pubblica
 - elab.10.8 - Sistemazione Aree a Verde
 - elab.10.9 - Segnaletica Stradale
 - elab.10.10 - Particolari costruttivi
 - elab.10.11.1 - Computo Metrico Estimativo
 - elab.10.11.2 - Elenco Prezzi ed Analisi Prezzi
 - elab.10.11.3 - Quadro Economico
- Relazione Geologica;
- Relazione di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
- Viste Foto-Realistiche
- Valutazione previsionale d’impatto acustico.
- che sul progetto di PEC si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia, nella seduta del 28/07/2015;

- che in data 11/12/2015 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 PEC 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 _____ n. _____,

e

Il _____ con sede in _____ n. _____, _____ (____), Codice Fiscale e P.IVA _____, rappresentata dal sig. _____, nato in _____ (____), il _____, c.f. _____,

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 (PEC), sui terreni siti nel Comune di Alessandria, di cui Alessandria al Foglio 35 - mappali 11 (parte), 215, 229, 297 (parte), 298, 300, 301, 302, 303, 304, 400, 405, 408, 410 (parte), 490 ed al Foglio 61 - mappale 673, impegnando un'area di mq. 50.587 circa, di cui una parte soggetta a PEC (mq. 46.862 circa) ed in parte a Standard Urbanistici e viabilità (mq. 3.725 circa).

L'attuazione del PEC avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e secondo quanto previsto dal progetto redatto a firma del progettista arch. Paolo Bellora dell'Ordine degli architetti di Alessandria (pos. n. A-268) e costituito dagli elaborati grafici ed allegati elencati in premessa.

Il progetto urbanistico di PEC prevede la realizzazione di n. 3 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 le stesse insieme alle relative aree, chiaramente indicate nel progetto di PEC all'interno del fascicolo dei Calcoli Planovolumetrici elab. 05, di superficie complessiva pari a 18.218 mq così ripartite:

Aree interne al PEC:

parcheggio pubblico	= mq. 7.919
verde pubblico:	= mq. 2.375
viabilità pubblica:	= mq. 4.199

Aree esterne al PEC:

parcheggio pubblico	= mq. 3.232
verde pubblico:	= mq. 82
viabilità pubblica:	= mq. 411

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 in sede di progettazione esecutiva (prima del rilascio del Permesso di Costruire) con nuove rilocalizzazioni nell'ambito della perimetrazione del PEC stesso secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale.

Il parcheggio pubblico dovrà 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 della Società 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. 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 servitù di uso pubblico gratuita e permanente

La Società proponente, a soddisfacimento degli standards urbanistici richiesti, si impegna a costituire una servitù di uso pubblico gratuita e permanente sulle aree individuate all'interno del fascicolo dei Calcoli Plano-volumetrici elab. 05, Allegato 2.2 e costituite da:

- parcheggi privati di uso pubblico mq. 7.596.

L'individuazione delle aree asservite ad uso pubblico, nelle tavole progettuali allegata alla delibera G.C. n. _____ del _____, è puramente indicativa ed è passibile di modificazione in sede di progettazione esecutiva (prima del rilascio del Permesso di Costruire) con nuove rilocalizzazioni nell'ambito della perimetrazione del PEC stesso secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale.

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

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 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 € 1.320.513,48 di cui € 1.137.251,16 per oneri di urbanizzazione primaria ed € 183.262,32 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 nella presente Convenzione.

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 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 PEC 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.3762 MN/Aa del 11/12/2015, nell'ambito dal progetto definitivo richiesto dalla stessa Direzione, ascende ad € 2.591.295,53 delle quali € 2.087.503,25 per opere di urbanizzazione su aree in cessione e aree già di proprietà comunale, € 503.792,28 su aree private ad uso pubblico e si definisce convenzionalmente pari all'entità degli oneri di urbanizzazione dovuti di cui al precedente art. 5, senza nessuna possibilità di conguaglio, ne' ora ne' mai, per la parte in eccedenza delle stesse.

Le opere di urbanizzazione o parti di esse sono passibili di modificazione in sede di progettazione esecutiva (prima del rilascio del Permesso di Costruire) con nuove rilocalizzazioni nell'ambito della perimetrazione del PEC stesso secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale.

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 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 comporranno.

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 ed 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. 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 PEC, 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 Convenzione, 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 PEC 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 maggiore, il Comune potrà concedere proroghe agli anzidetti termini.

Le modifiche riguardanti l'individuazione dei lotti commerciali, 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 PEC 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 dalla Società 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.

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 PEC 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.

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 PEC, è commerciale secondo le analitiche indicazioni contenute nel progetto di PEC allegato alla delibera G.C. n. _____ del _____ .

Le eventuali modificazioni di destinazioni d'uso, secondo le possibilità elencate agli artt. 41 e 44 delle Norme di Attuazione del PRGC 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. 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 fideiussoria 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 16, cauzione mediante polizza fideiussoria 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 € 3.109.560,00 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 pari ad € 259.130,00.

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 30% 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 14.

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:

a) 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;

b) 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.

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 PEC.

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 PRGC o altro piano che comportino modifiche al progetto urbanistico stesso.

ART. 17 - Richiamo di leggi e regolamenti

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, 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 N.d.A. del PRGC vigente.

ART. 18 - Domicilio legale - foro competente

La Società proponente per gli effetti della presente Convenzione elegge domicilio legale in _____ (____), _____, n. ____.

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. 19 - 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. 20 - 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

per il Comune

Sig. _____

Sig. _____