

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CASALE MONFERRATO E LA SOCIETA' Tree S.r.l. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO DENOMINATO "PEC San Bernardino" AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/1977.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ... addì.....del mese di.....in Casale Monferrato, in
avanti a me Notaio, abilitato per legge alla rogazione di atti
pubblici, sono comparsi i Signori:

- nato a, ivi domiciliato ai fini del presente atto in via Mameli 10, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del COMUNE DI CASALE MONFERRATO, codice fiscale 00172340069, nella sua qualità di del, debitamente autorizzato con decreto del Sindaco n. e in esecuzione della delibera che di seguito verrà indicato come **COMUNE**
- la Tree **S.r.l.** con sede in Tortona, Corso Leoniero 42/2, P.IVA 02421280062, legalmente rappresentata dalla signora Angeleri Laura Luisa Giulia nata a Tortona (AL) in data 26-16-1974., residente in Tortona, via P.Tommaso di Savoia nr.4, C.F.NGLLLS74H60L304F che di seguito verrà indicata come **ATTUATORE**

comparenti della cui identità e capacità giuridica io Notaio rogante sono certo, i quali chiedono di far constare quanto segue, senza la presenza di testimoni per avervi gli stessi di comune accordo rinunciato, io Notaio rogante consenziente.

PREMESSO

che Società TREE S.r.l è proprietaria dell'area oggetto del presente PEC, sita in Casale Monferrato, Via Madre Teresa di Calcutta censita a Catasto fabbricati al Foglio 57 mapp. 344 CAT.SEMIN. IRRIGUO rendita dom. € 128 agrario 70.19.

- con superficie catastale complessiva pari a mq 7995,00 corrispondente alla superficie territoriale reale;
- che il P.R.G.C. vigente, approvato con D.G.R. 06/06/1989 n. 93-29164 e successiva variante n 24 del P.R.G.C., ha classificato la suddetta area di sottocategorie di destinazione d'uso D5:

Aree riservate all'insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e i servizi connessi

che l'utilizzo urbanistico - edilizio di tali aree è subordinato all'approvazione di un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) secondo quanto previsto dal P.R.G.C. vigente, nel rispetto della procedura di cui all'art. 43 della L.R. 56/1977;

- che il progetto di piano esecutivo è stato predisposto a firma del progettista: Arch.Massimo Alzona, C.F. LZNMSM67L17L972R, professionista abilitato iscritto all'ordine degli architetti di Alessandria al n. 497, con studio professionale in Casale M.to, Salita Sant'anna n.83, nr. telefono 0142/71273;
- che il piano esecutivo convenzionato è composto dai seguenti elaborati:

Tav. 01 - Planimetria Catastale – Immagine Area – Estratto di mappa – estratto di Prgc – Documentazione Fotografica.

Tav. 02 – Classi di Destinazione d'uso e tipologia struttura di Vendita

Tav.03a – Standard Urbanistici e Calcoli per standard

Tav.03b – Standard Urbanistici e Calcoli Utilizzazione superficie Fondiaria

Tav.04a – Rilievo Piano altimetrico

Tav.04b – Progetto

Tav.5 – stato di fatto – Progetto – Calcolo plano-volumetrico

Tav.6 – Tavola opere di urbanizzazione e relativi sottoservizi - planimetria

Tav.7 – Tavola opere di urbanizzazione e relativi sottoservizi – Sezioni

Relazione illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Schema di convenzione

- all. n. 1: Progetto Esecutivo, predisposto ai sensi del Dlgs 36/2023 e s.m.i., delle opere di urbanizzazione dei parcheggi e delle opere a verde assoggettate ad uso pubblico e specificatamente:

- 8) Elaborati grafici :
 - Tav 1- planimetria di inquadramento
 - Tav. 2- tavola riempimenti
 - Tav.3 – opere di urbanizzazione e allacciamenti - planimetria
 - Tav.4 - opere di urbanizzazione e allacciamenti – sezioni
 - Tav. 5 - opere di urbanizzazione e allacciamenti – sezioni di dettaglio
- 9) Relazione Illustrativa;
- 10) Quadro Economico di Spesa;
- 11) Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;

- 12) Elenco Prezzi;
- 13) Computo Metrico Estimativo;
- 14) Piano di Sicurezza e Coordinamento;
- 15) Cronoprogramma;
- 16) Piano della Manutenzione.
- 17) Relazione specialistica- impianto elettrico – con relativa Tavola- T2

Tutto ciò premesso e considerato

Tra il Comune e l'Attuatore

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Validità delle premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 – Oggetto della convenzione

La presente convenzione regola i rapporti tra la società Società TREE S.r.l e il Comune di Casale Monferrato per l'attuazione del piano esecutivo denominato ““PEC San Bernardino” “ di cui agli elaborati di progetto approvato con delibera G.C. n. del elencati in premessa.

Ogni riferimento contenuto nella presente convenzione al piano esecutivo, ai suoi elaborati e alle tavole si intende fatto *per relationem* al citato progetto di P.E.C. approvato con la suddetta delibera.

Art. 3 - Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata di anni dieci dalla data di stipula e vincola l'Attuatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per l'intero periodo di durata.

Art. 4 – Attuazione del piano – Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Casale Monferrato, di superficie catastale complessiva e reale, pari a mq. 7995, meglio descritti in premessa, secondo le modalità previste dal Piano Esecutivo Convenzionato e in conformità alle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, alle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione delle prescrizioni del P.R.G.C.

Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni, come descritte nella Tav. 02 del P.E.C.:

- Superficie territoriale mq 7995,00 di cui:
 - a) superficie fondiaria intero lotto commerciale: mq 5012,00
 - b) superficie a standard in progetto computate su aree private assoggettate in modo permanente ad uso pubblico (parcheggi e verde pubblico come meglio specificato nella tav.3A e Tav. 3B di progetto) mq 2983
 - di cui mq 2006 mq (54 posti auto) a parcheggio pubblico
 - mq. 977,00 a verde pubblico.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso dell'organo comunale competente in materia urbanistica e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni della destinazione che saranno poste in essere in contrasto con quanto stabilito porteranno ad una penale convenzionale a carico dell'attuatore o aventi causa pari al 10% del valore catastale dell'immobile di cui è stata modificata la destinazione, fatte salve le sanzioni previste dalla normativa edilizia. Il pagamento della penale non elimina il vincolo di destinazione.

L'Attuatore si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici commerciali, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nell'area di cui alla lettera a) è prevista la realizzazione di un centro commerciale sequenziale (M-CC) come definito alla lettera b) comma 3 dell'art. 6 della D.C.R. 563-13414 del 29-10-1999 e s.m.e.i. composto da 4 unità commerciali con offerta extraalimentare, con ingresso indipendente.

La cubatura totale massima assegnata dal P.E.C. è pari a 14000,00 mc.

Il fabbricato che si intende realizzare, è costituito da un solo piano fuori terra della superficie lorda di pavimento massima (corrispondente alla superficie coperta) di mq 2800,00 con superficie massima di vendita al netto delle avancasse di mq. 2390.

La verifica complessiva dei parametri urbanistici (densità fondiaria; aree verdi; parcheggi di carattere privato) è garantita per l'intero lotto.

La disposizione planimetrica dell'edificio e le relative caratteristiche tipologiche sono

indicate nella Tav. 04B e Tav.5.

Il progetto dell'edificio contenuto nelle tavole predette ha titolo esemplificativo del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e sarà ulteriormente precisato negli atti tecnici a corredo della domanda del permesso di costruire, che potrà eventualmente subire modifiche distributive nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi del P.E.C. senza che ciò costituisca variante.

Art. 5 - Assoggettamento permanente ad uso pubblico delle aree private destinate alle opere di urbanizzazione definite a standard ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e ss.mm.

Il soggetto Attuatore in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 1 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, assoggetta in modo permanente a titolo gratuito ed in perpetuo ad uso pubblico a favore del Comune, le aree definite a standard indicate nell'elaborato del P.E.C. destinate a pubblici servizi afferenti le attività commerciali pari a mq. 2983 di cui:

a) Area di parcheggio pubblico per n. 54 posti auto e relativi corselli per una superficie di mq 2006.

b) Area a verde pubblico per mq 977,00 in parte aiuole con tappeto erboso piantumato con siepi sempreverdi e fiorite, come riportato a titolo esemplificativo sulla tav. 3A del PEC.

Le aree da assoggettare in modo permanente ad uso pubblico sopra indicate, sono descritte nella mappa del catasto terreni al Fg., mappale (in corso di frazionamento) il tutto meglio rappresentato nella tav. 3A

L'Attuatore garantisce che le aree suddette sono libere da vincoli, oneri e pesi di qualsiasi genere, diritti di terzi, servitù attive e passive che possano in qualunque modo pregiudicare l'assoggettamento permanente all'uso pubblico delle stesse. Ogni eventuale diritto reale o personale che si vorrà costituire sulle aree assoggettate in modo permanente ad uso pubblico dovrà essere compatibile con lo stesso e non potrà diminuirne o limitarne la funzione.

Le opere necessarie per attrezzare le suddette aree consistono nella realizzazione di parcheggio pubblico alberato e del verde, comprensivi delle reti ed impianti di illuminazione pubblica, smaltimento delle acque meteoriche, e ogni altra opera e sottoservizio

direttamente funzionale alla sua realizzazione, il tutto come risulta dalla tav. 6 del P.E.C.

Il costo delle opere di cui al presente articolo, realizzate su suolo privato, non può essere conteggiato a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'insediamento.

Il progetto delle opere contenuto negli elaborati del P.E.C. ha le caratteristiche e il dettaglio del progetto esecutivo così come definito dal Dlgs 36/2023 e s.m.i.

Il costo complessivo previsto delle opere è € 297.497,10 iva inclusa come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato sub. 1 e sarà garantito con la prestazione di una fidejussione, secondo le modalità di cui al successivo art. 11.

Tali opere, sono funzionali alla parte commerciale dell'insediamento e pertanto da concludersi entro la data di attivazione del primo esercizio commerciale.

L'uso pubblico delle aree su cui insistono le opere, pur assoggettate in modo permanente all'uso pubblico sin dalla stipula del presente atto, si manifesterà a partire dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità delle opere stesse, previa acquisizione dei pareri come descritto al successivo art. 7; contestualmente alla verifica della segnalazione certificata di agibilità sarà ufficializzata l'apertura delle aree all'uso pubblico e la fruizione da parte della collettività delle relative opere con apposito verbale in contraddittorio.

Il vincolo di destinazione così costituito resterà efficace nel tempo salva la facoltà del Comune di autorizzarne lo svincolo o di modificarne le condizioni, per sopravvenute mutate esigenze di carattere urbanistico.

Il Comune mantiene altresì la facoltà di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale le aree assoggettate in modo permanente ad uso pubblico e le opere ivi costruite, per sopravvenute esigenze di pubblica utilità o per reiterate violazioni degli obblighi imposti dal presente atto, come specificato al successivo art. 10. Qualora il Comune diventi proprietario delle aree e delle opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità inerente all'uso delle stesse saranno a suo totale ed esclusivo carico.

Art. 6 – Obblighi dell'Attuatore in merito alla esecuzione e manutenzione delle opere di cui all'art. 5

Con la sottoscrizione del presente atto l'Attuatore si impegna, per sé ed aventi causa:

a) Alla realizzazione dei lavori relativi alle opere di cui all'art. 5.

Per le suddette opere, l'Attuatore dovrà presentare istanza di permesso di costruire contestuale a quella per il permesso di costruire relativo all'insediamento commerciale.

Il dettaglio degli elaborati grafici del citato P.d.C. sarà quello di un progetto esecutivo per la cui definizione si rinvia all'art. 41 all. 1.7 del Dlgs 36/2023 e s.m.i. quest'ultimo sarà oggetto di parere preventivo degli Uffici tecnici competenti, nell'ambito dell'istruttoria per il rilascio del citato P.d.C.

Ogni eventuale variante in corso d'opera rispetto al progetto assentito in sede di rilascio del P.d.C. dovrà essere autorizzata con le stesse modalità.

La progettazione e l'esecuzione dei lavori a cura e spese dell'Attuatore dovranno rispettare le norme in materia.

Il Comune resta estraneo ai rapporti che verranno stipulati fra l'Attuatore e gli imprenditori per l'esecuzione degli interventi previsti.

Nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione, l'Attuatore si impegna ad applicare o a far applicare nei confronti degli addetti all'esecuzione delle opere, condizioni economiche e di sicurezza conformi alle normative generali e di settore vigenti al momento della loro realizzazione.

b) Alla manutenzione ordinaria e straordinaria in perpetuo delle opere e alla assunzione di ogni responsabilità civile e penale inerente l'uso ed in particolare: della superficie a parcheggio asservita all'uso pubblico di cui alla lett. a) del precedente art.5 comprendendo altresì lo sgombero neve, l'allaccio e il pagamento delle spese per tutti i consumi (quali, a titolo esemplificativo non esaustivo: acqua, illuminazione, rete antincendio), oltre alle spese condominiali di competenza, in modo da assicurarne costantemente le migliori condizioni di efficienza, sicurezza, di pulizia e di decoro; della superficie attrezzata a verde asservita all'uso pubblico di cui alla lett. b) del precedente art.5, mediante innaffiamento, taglio erba o altra opera necessaria in relazione alla tipologia di verde messo a dimora;

c) A consentire il libero e pubblico accesso e sosta nelle aree assoggettate in modo permanente ad uso pubblico di cui all'art. 5 durante i periodi e gli orari di apertura del centro commerciale, e su richiesta del Comune, nei giorni festivi, con facoltà di chiusura nelle restanti ore e giorni (sbarra/catena o fittoni motorizzati).

All'Attuatore è consentito all'interno delle aree private assoggettate in modo permanente ad uso pubblico, installare un impianto pubblicitario di tipo permanente (totem pubblicitario),

come indicato nella tav. 3A del PEC, in deroga alle postazioni definite dal vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, dietro rilascio di preventiva autorizzazione pubblicitaria, ai sensi del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.

Tutti gli obblighi di cui alle lett. b) e c) del presente articolo dovranno essere riportati sull'eventuale regolamento condominiale del centro commerciale.

Art. 7 – Dichiarazione di conformità e segnalazione certificata di agibilità delle opere di cui all'art. 5

L'attuatore riconosce al Comune, nella persona dei tecnici da esso delegati, il potere di eseguire verifiche e prove preliminari, durante i lavori, sulle opere di urbanizzazione definite all'articolo 5 della presente convenzione, allo scopo di intervenire tempestivamente nel caso in cui non fossero rispettate le condizioni e le prescrizioni contenute nei progetti esecutivi approvati o assentiti con il P.d.C..

Le verifiche possono consistere nell'accertamento della rispondenza dei materiali impiegati con quelli stabiliti dal progetto, nel controllo delle installazioni secondo i progetti esecutivi approvati, nelle prove parziali di funzionamento degli impianti e in quant'altro risulti utile allo scopo definito al precedente comma.

Dei risultati delle verifiche e delle prove preliminari di cui sopra, il Comune redige regolare verbale, acquisiti i nulla osta od autorizzazioni necessari degli enti erogatori/gestori dei servizi a rete.

L'Attuatore avrà l'obbligo di fornire, senza diritto a compenso, le prestazioni, la mano d'opera, i mezzi necessari per le operazioni di verifica da parte del Comune, nonché permettere l'accesso ai cantieri al personale addetto alle verifiche.

I controlli e le verifiche eseguite dal Comune in corso d'opera non escludono la responsabilità dell'Attuatore per vizi, difetti e difformità dell'opera, di parti di essa o dei materiali impiegati, né la garanzia della stessa per le parti di lavoro e materiali già controllati.

Tali controlli e verifiche non determinano l'insorgere di alcun diritto in capo all'Attuatore, né alcuna preclusione in capo al Comune.

L'Attuatore darà comunicazione della fine lavori nell'ambito del P.d.C. rilasciato per le opere stesse.

La regolare esecuzione delle opere dovrà essere attestata con il rilascio della segnalazione

certificata di agibilità previa dichiarazione di conformità delle opere al progetto approvato, a cura del Direttore dei Lavori e sottoscritta congiuntamente all'Attuatore.

A seguito della presentazione della segnalazione certificata di agibilità i tecnici comunali verificheranno le opere compiute, verbalizzando, in contraddittorio con l'Attuatore e il Direttore dei Lavori, gli eventuali difetti di costruzione riscontrati o il mancato completamento di lavorazioni.

L'accertata presenza in sede di verifica, di mancanze, vizi e difetti, sospenderanno l'efficacia della segnalazione certificata di agibilità sino alla eliminazione dei vizi stessi.

La corretta segnalazione certificata di agibilità delle opere di cui all'art. 5 è condizione per la presentazione della successiva segnalazione certificata di agibilità del centro commerciale (o della prima delle quattro medie strutture di vendita) che si andrà ad insediare e per la apertura al pubblico delle aree assoggettate in modo permanente ad uso pubblico.

Permane la responsabilità dell'Attuatore per la rovina e i difetti delle cose immobili a norma dell'art. 1669 del codice civile.

Art. 8 - Contributi per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta

Ai sensi dell'art. 45, l c., sub. 2) della L.R. n. 56/77, si conviene di determinare la quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. 380/2001, applicando le tariffe vigenti al rilascio del permesso di costruire, approvate con deliberazione consiliare.

Art. 9 - Contributo relativo al costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001. Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e, pertanto, ogni determinazione a riguardo verrà intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del permesso stesso.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

Art. 10 - Garanzie finanziarie

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Attuatore ha prestato a

favore del Comune le seguenti garanzie bancarie/assicurative a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'art. 5, fidejussione bancaria/assicurativa a semplice richiesta, tacitamente rinnovabile di anno in anno sino alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità delle opere stesse, di importo pari ai costi delle opere da realizzare stimati in € 327.246,81 come risulta dal progetto esecutivo allegato al P.E.C. aumentato del 10% a garanzia di eventuali penali per inadempienza, come risulta da polizza n....., da assimilarsi al versamento della somma con esplicita rinuncia della compagnia assicurativa/banca a proporre qualsiasi eccezione sul rapporto causale.

A garanzia dell'assoggettamento permanente ad uso pubblico delle aree su cui insistono le opere di cui all'art. 5 ed in particolare degli obblighi di cui all'art. 6 lett. b) e c), fidejussione bancaria/assicurativa a semplice richiesta, tacitamente rinnovabile di anno in anno per anni 10 (dieci) dalla stipula della presente convenzione, per l'importo di €. 296.531,08 pari al valore presunto delle suddette aree (90.37x 2983) aumentato del 10% a garanzia di eventuali penali per inadempienza, come da polizza n. con esplicita rinuncia della compagnia assicurativa/banca a proporre qualsiasi eccezione sul rapporto causale.

In caso di inadempienza contrattuale, l'Attuatore autorizza il Comune ad introitare le garanzie suddette a prima richiesta in qualunque momento, indipendentemente dal pagamento del premio annuale, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione e ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il prelievo che il Comune riterrà di effettuare.

L'Attuatore espressamente rinuncia ad opporre al Comune le eccezioni che la stessa o gli aventi causa potrebbe opporre.

Qualora in sede di P.d.C., i costi complessivi delle opere risultassero superiori a quelli posti a base delle garanzie prestate, l'Attuatore si impegna a richiesta, ad integrare le polizze con la somma corrispondente alla differenza.

L'Attuatore si obbliga altresì, a semplice richiesta del Comune, ad integrare il valore delle garanzie finanziarie, rispetto agli importi sopraindicati, nel caso in cui si appalesino insufficienti per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali ISTAT, nonché a reintegrare le garanzie medesime, qualora esse siano utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienza.

Le suddette integrazioni dovranno avvenire entro giorni 10 dalla richiesta del Comune a

mezzo di p.e.c. al protocollo del Comune. Il Comune, allo scadere del termine utile per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal presente atto, che viene stabilito entro la data di attivazione del centro commerciale e comunque entro e non oltre cinque anni dalla data di sottoscrizione del presente atto, previa diffida ad eseguirle entro un congruo termine, può eseguire in tutto o in parte le opere che risultassero mancanti, a spese del proponente e con l'aumento di una quota non superiore al 10% dell'importo dei lavori, a titolo di spese tecniche e generali ed avvalendosi della garanzia finanziaria di cui al punto 1), recuperando nei modi consentiti dalla legge l'eventuale differenza risultante anche da maggior costo effettivo delle opere nei confronti del progetto iniziale.

Il termine sopra indicato potrà essere prorogato, in base a motivate richieste, con apposito provvedimento deliberativo, unicamente nel caso di sopravvenuti fatti estranei alla volontà dell'Attuatore, per un massimo di ulteriori cinque anni.

L'esecuzione in tutto o in parte, a cura del Comune, delle opere di cui all'art. 5 in sostituzione dell'Attuatore inadempiente nei casi sopra indicati, comporterà per l'Ente la facoltà di richiedere la cessione a titolo gratuito della proprietà delle aree su cui insistono le opere; in caso di rifiuto alla cessione da parte dell'Attuatore, il Comune si avvarrà della garanzia di cui al punto 2), ricorrendo, ove necessario, all'Autorità giudiziaria per ottenere l'adempimento coattivo del trasferimento, in attuazione della presente convenzione; fatto salvo il ricorso ad altro strumento giuridico idoneo a raggiungere lo scopo dell'acquisto a titolo gratuito delle aree a standards, in base alla normativa che sarà vigente al momento del trasferimento.

Le garanzie prestate verranno svincolate:

- a) a seguito di emissione del certificato di agibilità delle opere di cui all' art. 5 con le modalità di cui all'art. 7;
- b) un anno dopo la scadenza della presente convenzione (11 anni dalla data di stipula) o in caso di acquisizione gratuita della proprietà delle aree da parte del Comune.

Art. 11 - Sanzioni convenzionali

Oltre alle sanzioni previste agli artt. 4 e 11 della presente convenzione e di quelle stabilite dalla vigente legislazione statale e regionale in materia edilizia, le parti convengono di

stabilire le seguenti sanzioni contrattuali:

a) la mancata o incompleta realizzazione delle opere di cui all'art.5 o la presenza di vizi e difformità delle stesse comporteranno la sospensione del rilascio del certificato di agibilità delle

opere stesse, sino al completamento della realizzazione ovvero sino alla eliminazione dei vizi e conseguentemente degli immobili destinati all'attività commerciale, in quanto funzionalmente indispensabili per la sua apertura. E' fatta salva la possibile esecuzione sostitutiva nei casi previsti dall'art.10, con le prescritte conseguenze;

b) il mancato rispetto degli obblighi di cui all'art. 6 lett. b) e c) inerenti l'assoggettamento permanente ad uso pubblico e la manutenzione delle aree e art.6 bis relativamente alla manutenzione della vasca di invaso, comporterà diffida formale ad adempiere entro congruo periodo di tempo, trascorso il quale il Comune potrà provvedere direttamente con rivalsa delle spese sull'Attuatore e con prelievo dalla garanzia di cui al precedente art. 10 punto 2;

c) in caso di persistente reiterazione del comportamento inadempiente dell'Attuatore alle condizioni previste nella presente convenzione, che comprometta o diminuisca l'uso pubblico e pacifico delle aree a standard e delle opere ivi costruite, il Comune si riserva la facoltà, in aggiunta alle sanzioni di cui ai precedenti punti, di richiedere la cessione a titolo gratuito della proprietà delle suddette aree e opere, avvalendosi della sopra citata garanzia fideiussoria e con le modalità di cui al precedente art. 11.

Art. 12 - Trasferimento degli obblighi

La presente convenzione deve sempre essere espressamente richiamata in ogni eventuale successivo atto di trasferimento totale o parziale del centro commerciale con espresso impegno dell'acquirente di subentrare in tutto o in parte nei relativi oneri.

L'atto dovrà essere inviato in copia al Comune entro trenta giorni dalla stipula per la presa d'atto.

In caso di cessione parziale o totale degli esercizi commerciali a terzi, l'Attuatore non sarà liberato dagli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione riguardanti l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area e la realizzazione delle opere suddette e ne risponderà in solido con l'acquirente sino al rilascio del certificato di agibilità conseguente la regolare

esecuzione delle opere di cui all'art. 5.

La semplice voltura in capo all'acquirente, del P.d.C. relativo alle oo.uu. rilasciato all'Attuatore non costituirà liberazione dello stesso dagli obblighi della presente convenzione.

Sarà facoltà del Comune acconsentire espressamente alla liberazione dell'Attuatore solo nel caso di subentro dell'acquirente nella titolarità di entrambe le polizze fidejussorie di cui al precedente art. 11, ferma restando l'assunzione di tutti gli obblighi da parte dell'acquirente nell'atto di trasferimento in base al 1 comma del presente articolo.

Art. 13 - Controversie

Ogni controversia sulla esecuzione ed interpretazione della presente convenzione è deferita alla giurisdizione competente.

Art. 14 - Varie

Ai fini fiscali si precisa che il presente atto verrà registrato a tassa fissa ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, nonché dell'art. 1 comma quarto del D.P.R. 26 Aprile 1986 n.131 – tariffa parte prima.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dell'Attuatore.

Le parti autorizzano il conservatore dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato a trascrivere il presente atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte e dichiarano espressamente di esonerare il Conservatore dell'iscrizione di ipoteca legale in dipendenza della presente convenzione ed all'uopo sollevano il conservatore stesso da ogni responsabilità al riguardo.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai suoi regolamenti in vigore e, in particolare, alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, al D.P.R 6 giugno 2001 n.380, alla legge regionale del 5 dicembre 1977 n. 56, al D.lgs. 36/2023 e s.m.i. per quanto attiene alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione.