



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 n. 56 artt. 43

Piano Esecutivo Convenzionato di libera
iniziativa “ EX MARIETTI”

SCHEMA DI CONVENZIONE

STUDIO TECNICO
SCAGLIOTTI ING. FIORENZO

Via G. Matteotti, 66 15040 Ticineto (AL)
Email scagliottifiorenzo@libero.it
PEC fiorenzo.scagliotti@ingpec.eu
Tel. 0142/421104 cell. 3204847999

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CASALE MONFERRATO E LA
SOC. DIMAR S.P.A. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO
DENOMINATO "EX MARIETTI" AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LEGGE
REGIONALE N. 56/1977**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno addi.....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 n° 10, il
quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del COMUNE DI
CASALE MONFERRATO, codice fiscale....., nella sua
qualità di....., debitamente autorizzato con decreto del Sindaco n.
..... e in esecuzione della delibera.....che di seguito verrà indicato come
COMUNE; nato a il.....,
residente ivi in Via codice fiscale....., il quale
dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale della:
"DIMAR SPA" con sede in Cherasco (CN) Via Cuneo n.34 codice fiscale e numero di
iscrizione nel registro Imprese di Cuneo 00294760046, numero REA : CN-95819, durata
31 dicembre 2100, capitale sociale euro 153.000,00 (centocinquantatremila/00) munito dei
necessari poteri in forza di procura speciale, rilasciata dal presidente del Consiglio di
Amministrazione ed Amministratore delegato, con atto a rogito Notaio Maria Luisa Stoffo di
Canale in data 15 giugno 2007 repertorio 9710, che in originale si allega sotto la
lettera....., 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 la società **DIMAR SPA.** è proprietaria degli immobili siti in Casale M.to,
Via Marcello Adam. 15 , individuato a catasto urbano al Fg. 23 mappali 174 sub 23 ,
acquistati con atto Notaio Dr. Mariano Luciano – Registrato a Alessandria, repertorio
n. 132476, raccolta n.15.795, stipulato il 09/01/2007 in atti dal 25/01/2007;
- 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 P.R.G.C. vigente approvato con deliberazione della G.R. del 6 giugno 1989 n. 93-29164, art. 13.6 delle N.d.A., ha classificato la suddetta area di 10.720 mq come segue:
 - a. sottocategoria Bpr1 - aree occupate da impianti produttivi esistenti, con carattere episodico e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale;
 - b. compresa all'interno del perimetro della localizzazione non addensata di tipo L1, di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.C. ai sensi del suddetto art. 19 lett. b), per cui nel PEC è stata riconosciuta, coerentemente ai disposti della vigente normativa commerciale, come Localizzazione di tipo L1.
 - c. che il progetto di piano esecutivo predisposto dall'ing. Fiorenzo Scagliotti con studio in Via G. Matteotti,66 15040 Ticineto (AL) iscritto al n° A-740 dell'ordine degli ingegneri della Provincia di Alessandria , c.f. SCGFNZ53A11L165X è composto dai seguenti elaborati:

- ALLEGATI A: documentazione PEC “ Ex Marietti”

- Relazione tecnica illustrativa

- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di convenzione
- Tav. 0= Planimetria Piano altimetrica aree PEC
- Tav. 1= Planimetria di confronto demolizione-esistente-ampliamento nuovo edificio
- Tav.2= Planimetria individuazione aree a standard urbanistici ad uso pubblico
- Tav.3= Planimetria individuazione aree a standard urbanistici ad uso privato
- Tav. 5=Opere di urbanizzazione secondaria area privata
- Tav.6=Planimetria generale schema di tubi drenaggio e posizionamento vasche
- Tav. 6a=Particolare di sezione vasca di accumulo e tubi di drenaggio
- Tav.7=Individuazione fabbricato commerciale pianta piano terra -pianta copertura
- Tav.8=Edificio commerciale prospetti e sezioni
- Tav.9=Assonometria 1 Assonometria 2

- ALLEGATI B : opere di urbanizzazione assoggettate ad uso pubblico

- Tav. 4= Opere di urbanizzazione secondaria area pubblica
- Tav. 4a= Opere di urbanizzazione secondaria sezione trasversale area pubblica
- Tav. 4b= Opere di urbanizzazione secondaria particolari costruttivi
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione pubbliche

- ALLEGATI C: verifica di assoggettabilità a VAS

- Documento tecnico preliminare – valutazione impatto atmosferico
- Valutazione previsionale di impatto acustico
- Verifica di Compatibilità acustica
- Documento di verifica ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.4/2008 e s.m.i. impatto sul traffico
- Relazione geologica
- Verifica di rischio idraulico

- ALLEGATI D : documenti vari

- Tav. 00 = Individuazione area su estratto catastale-PRGC-Localizzazioni L1
 - Atto di acquisto
 - Documentazione fotografica
 - che il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione, esperita la procedura di cui al citato art. 43 della L.R. 56/77, sono stati approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n., del.....regolarmente esecutiva;
 - che la società DIMAR SPA ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.
- Tutto ciò premesso e considerato

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 DIMAR SPA e il Comune di Casale Monferrato per l'attuazione del piano esecutivo denominato "EX MARIETTI " 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 P.E.C. ha per oggetto la utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili di proprietà della società DIMAR SPA, siti nel Comune di Casale Monferrato, via Marcello Adam 15, per una superficie catastale complessiva pari a mq. 10.720,00, meglio descritti in premessa, secondo le modalità previste dal P.E.C. 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.

La suddetta utilizzazione avverrà nel rispetto delle seguenti destinazioni descritte nella Tav. 1 del PEC: area complessiva dell'intervento (sup. territoriale) da rilievo strumentale, corrispondente alla superficie catastale e' di mq 10.720,00 (**Bpr1**) suddivisa in :

- a) **superficie fondiaria lotto commerciale mq. 7.390,00** di pertinenza di edificio a destinazione commerciale.

b) superficie a standard in progetto (parcheggi , verde pubblico come meglio specificato nella tavola di progetto) di mq **3.330,00** computate su aree private assoggettate in modo permanente ad uso pubblico di cui mq 2.210,00 mq (85 posti auto a raso) a parcheggio pubblico e mq 1.120,00 a verde pubblico

Le destinazioni d'uso anzidette non potranno mai essere modificate, anche dopo la scadenza della presente convenzione, salvo espresso consenso dell'organo comunale competente in materia urbanistica e purché la stessa consenta 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 inna il vincolo di destinazione. L'attuatore si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione commerciale, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera a) è prevista la realizzazione di un edificio commerciale (tipologia M-SAM4) offerta alimentare e/o mista come definito comma 2 dell'art.8 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. allegato B.

Il fabbricato che si intende realizzare, previa demolizione parziale e ampliamento di quelli esistenti, e costruito ad un piano fuori terra, con le seguenti caratteristiche:

- M-SAM4: superficie lorda di pavimento massima pari (SLP) a mq. 2.797.00 così ripartita:

superficie di vendita(netta) (escluse avancasse)	mq. 2.000,00
superfici di magazzino, uffici spogliatoi e avancasse (netta)	mq . 638,00
superficie per carico / scarico merci mq .	mq. 59,00
superficie locali tecnici	mq. 100,00

Superficie lorda di pavimento totale pari a mq 2.797,00, volumetria complessiva pari a mc 15.049,00 e per una superficie di vendita totale pari a mq 2.000,00.

Inoltre sono previsti:

superficie destinata a parcheggi privati a raso: mq 3.490,00 ;

superficie destinata a verde privato mq 526,00

Nelle aree di cui alla lettera b) è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico (parte piantumato e a prato verde) ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e art. 25 della D.C.R. 563 CR 13414 del 29.10.99 e s.m.i. computate su aree private assoggettate in modo permanente ad uso pubblico, con le seguenti caratteristiche:

- Parcheggio Pubblico: superficie pari a mq 2.210,00
- Verde Pubblico: superficie pari a mq 1.120,00

La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori, e le caratteristiche tipologiche sono indicate nella tavola del P.E.C.

Il progetto dell'edificio esplicitato nella tavola predetta, ha titolo puramente esemplificativo del quadro 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. Le modalità di attuazione delle aree a standard in progetto e degli spazi di relazione sono definite nei successivi articoli.

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. 3.330,00 di cui:

- a) Area di parcheggio pubblico per n. 85 posti auto a raso con relative aree di manovra per una superficie di mq 2.210,00.
- b) Area a verde pubblico per mq 1.120,00 in parte aiuole con tappeto erboso piantumato con siepi sempreverdi e fiorite, e in parte in realizzata con piantumazione di alberi ad alto fusto.

Le aree da assoggettare in modo permanente ad uso pubblico sopra indicate, sono descritte nella mappa del catasto terreni al Fg.23, mappale (*in corso di frazionamento*) il tutto meglio rappresentato nella tavola .

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 e del verde alberato, comprensivi delle reti ed impianti di illuminazione

pubblica, smaltimento dei liquami e sistema irriguo, e ogni altra opera e sottoservizio direttamente funzionale alla sua realizzazione, il tutto come risulta dalla tav. 2 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 preliminare così come definito all'art. 93 del Dlgs 163/2006 e s.m.i. Il costo complessivo previsto delle opere è €. 292.027,80 come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato 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 dell'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, previa acquisizione dei pareri come descritto al successivo art. 7; contestualmente alla verifica per il rilascio 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 definitivo-esecutivo per la cui definizione si rinvia all'art. 93 del Dlgs 163/2006 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;
- della superficie a spazi per relazioni asseverata all'uso pubblico di cui alla lettera c) del precedente art. 5

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), 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 dell'edificio commerciale.

Art. 7 bis – Obblighi relativi alla manutenzione della vasca

Per quanto riguarda la manutenzione della vasca di invaso, posta su Via De Cristoforis avverrà tramite controllo semestrale, per pulizia della stessa ed eventuale suo svuotamento, manutenzione delle valvole Clapet e del sistema di pompaggio, galleggianti, parte elettrica e tutto quanto connesso al suo funzionamento. I controlli semestrali e le operazioni di manutenzione saranno certificati tramite apposito libretto che dovrà essere firmato dalla ditta manutentrice.

Art. 8 – Dichiarazione di conformità e rilascio della 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 sede di procedimento per la corretta segnalazione certificata di agibilità i tecnici comunali verificheranno, entro 30 giorni dalla presentazione, 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, impedirà l'emissione dell'attestazione delle condizioni per la presentazione certificata di agibilità che verrà sospesa 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 dell'immobile commerciale che si andrà ad insediare e per la apertura al pubblico delle aree assoggettate.

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

Art. 9 - Contributi per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta

Ai sensi dell'art. 45, I 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. 10 - 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. 11 - Garanzie finanziarie

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Attuatore ha prestato a favore del Comune le seguenti garanzie bancarie/assicurative

- 1) a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'art. 5, fidejussione bancaria/assicurativa a semplice richiesta, tacitamente rinnovabile di anno in anno sino all'emissione del certificato di agibilità delle opere stesse, di importo pari ai costi delle opere da realizzare stimati in €.292.027,80 come risulta dal progetto preliminare 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.
- 2) 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 11 dalla stipula della presente convenzione, per l'importo di (€.12,46x3.330 mq. = €.
41.491,80) pari al valore presunto delle suddette aree 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 raccomandata a.r.

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 dell'edificio 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 della segnalazione certificata 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. 12 - 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 della presentazione rilascio della SCA 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. 11 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. 13 - Trasferimento degli obblighi

La presente convenzione deve sempre essere espressamente richiamata in ogni eventuale successivo atto di trasferimento totale o parziale dell'edificio 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 dell'esercizio commerciale 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 alla presentazione della segnalazione certificata 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. 14 - Controversie

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

Art. 15 - 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. 163/2006 e s.m.i. per quanto attiene alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Casale Monferrato, li 08/09/2020

DIMAR SPA

IL TECNICO

Scagliotti ing. Fiorenzo