

Repertorio Numero 129990

Raccolta Numero 15110

CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno nove del mese di giugno, in Alessandria, Piazza della Libertà 1, in una sala al piano secondo.

Innanzi a me Dottor Luciano MARIANO, Notaio in Alessandria, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona,

sono presenti i signori:

- ROBOTTI arch.Pierfranco, nato a Solero il giorno 11 luglio 1956, domiciliato per la carica in Alessandria, Piazza della Libertà 1;

il quale dichiara di agire ed interviene al presente atto in qualità di Dirigente della Direzione Territorio e Ambiente e rappresentante del:

"COMUNE DI ALESSANDRIA" con sede in Alessandria, Piazza della Libertà 1, Codice Fiscale: 00429440068;

a quanto infra dotato di tutti i necessari poteri in forza di deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 gennaio 2002 N.5/363/106987 e successive determinazioni dirigenziali in data 7 giugno 2002 prot.n.7381 RP e N. 1592/110101 Registro Determinazioni, in data 10 ottobre 2005 N. 2757 e in data 20 aprile 2006 N.1122, tutte esecutive ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A", "B", "C" e "D";

- BRUNI Natalina, casalinga, nata a Piana Crixia (SV) il 30 marzo 1924, domiciliata per la carica in Milano, via Bacchiglione 12;

la quale dichiara di agire ed interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

"IMMOBILIARE LA VESCOVA S.r.l." con sede in Milano, via Bacchiglione 12, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 02540080153;

a quanto infra dotata di tutti i necessari poteri in forza di delibera dell'Assemblea dei soci di detta società in data 8 giugno 2006 quale delibera, per estratto dal Libro Verbali dell'Assemblea dei soci di detta società, certificato conforme da me Notaio in data odierna repertorio numero 129988 si allega al presente atto sotto la lettera "E";

-PASTORE Giovanni, nato a Manfredonia (FG) il 25 giugno 1969;

-LOVISOLO Piero, nato ad Alessandria il 5 gennaio 1963;

entrambi domiciliati per la carica in Nizza Monferrato (AT), Piazza Garibaldi 51;

i quali dichiarano di agire ed intervengono al presente atto in qualità rispettivamente di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato e legali rappresentanti della società:

"IDEALCASA S.r.l." con sede in Nizza Monferrato (AT), Piazza

REGISTRATO
IN ALESSANDRIA

IL 26/06/2006
N. 1580
SERIE 1

Garibaldi 51, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Asti 01342870050;

a quanto infra dotati di tutti i necessari poteri in forza dello statuto sociale nonchè, "ad abundantiam", in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione di detta società in data 1 giugno 2006, quale delibera, per estratto dal Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione di detta società, certificato conforme da me Notaio in data odierna, repertorio numero 129989 si allega al presente atto sotto la lettera "F". Detti comparenti, della cui identità personale, qualità e pieni poteri di firma io Notaio sono personalmente certo,

Premesso:

- che l'"IMMOBILIARE LA VESCOVA S.r.l." corrente in Milano, Via Bacchiglione n.12 era proprietaria per averne fatto conferimento con atto costitutivo a rogito Notaio Carlo Mussa di Alessandria in data 13 gennaio 1960, repertorio n.9606, registrato ad Alessandria in data 15 gennaio 1960 al n.1730, Vol. 306 di un'area sita in Alessandria, tra le Vie Raschio e della Moisa, censita al Catasto Terreni di Alessandria al foglio 120 mappali 84 (ora mappali 1043, 1044, 1045, 1046, 1021, 1022, e 1023), 85 (ora mappali 1039, 1040, 1041, 1042 e 1036), 866, 867 (ora mappale 1035) e 777 (ora mappali 1026 e 1027);

- che parte di tale area è classificata dal vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera della Giunta Regionale n.36-29308 del 7 febbraio 2000, come area residenziale della città di 3^a classe (art.35 bis delle Norme Tecniche di Attuazione) soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo - art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione);

- che ai sensi degli artt.43 e 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e successive modificazioni ed integrazioni, l'"IMMOBILIARE LA VESCOVA S.r.l." ha presentato un progetto di Piano Esecutivo redatto dallo Studio Tecnico di Ingegneria e Architettura "V.Rangone" Associazione di Professionisti di Alessandria, a firma dell'Architetto Associato Paola Rangone;

- che detto progetto ha ottenuto il parere favorevole, per la realizzazione di un insediamento residenziale, della Commissione Igienico-Edilizia del Comune di Alessandria nella seduta del 20 dicembre 2000;

- che in data 10 agosto 2001 il Sindaco decideva l'accogliimento del progetto di Piano Esecutivo e dello schema di convenzione, i quali venivano messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo e altresì depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'albo pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi;

- che non sono pervenute osservazioni e proposte;

- che con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 5/363/106987 in data 21 gennaio 2002 come sopra allegata al presente atto sub "A" è stato approvato il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato;

- che con la Determinazione Dirigenziale n.1592 del 7 giugno 2002 come sopra allegata al presente atto sub "B" si sono apportate delle modifiche allo schema di convenzione approvato con la sopra citata delibera del Consiglio Comunale n. 5/363/106987 del 21 gennaio 2002;

- che con la Determinazione Dirigenziale n.2757 del 10 ottobre 2005 come sopra allegata al presente atto sub "C" si sono apportate, tra l'altro, ulteriori modifiche allo schema di convenzione come sopra approvato riguardanti in particolare le disposizioni in materia di oneri di urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione e cessione di aree per opere di urbanizzazione (identificazione delle stesse e delle relative superfici interne ed esterne al perimetro di PEC);

- che con la Determinazione Dirigenziale n.1122 del 20 aprile 2006 come sopra allegata al presente atto sub "D" si è preso atto che con atto a mio rogito in data 28 marzo 2006, repertorio numero 127802/14841, registrato ad Alessandria il 3 aprile 2006 al numero 1491, serie 1T, la società "IMMOBILIARE LA VESCOVA S.r.l." ha venduto alla società "IDEALCASA S.r.l." alcuni terreni di superficie complessiva di metri quadrati 36.496 (trentaseimilaquattrocentonovantasei) facenti parte del Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, catastalmente identificati al foglio 120, mappali 1040, 1041, 1042, 1043, 1022, 1027 e 1050;

- che pertanto, a seguito del predetto trasferimento di proprietà, le aree incluse nel perimetro di Piano Esecutivo Convenzionato, pari a metri quadrati 35.793 (trentacinquemilasettecentonovantatré), risultano essere attualmente così catastalmente individuate:

PROPRIETA' "IMMOBILIARE LA VESCOVA S.r.l.":

- foglio 120, mappali 1044, 1045, 1046, 1021 (parte), 1023 (parte), 1039 e 1036 (parte);

PROPRIETA' "IDEALCASA S.r.l.":

- foglio 120, mappali 1040, 1041, 1042 e 1043 (parte);

il tutto da meglio descriversi nel prosieguo del presente atto;

- che la società "IDEALCASA S.r.l." è subentrata come parte interessata nella sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica relativa al Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto assumendosene oneri economici e garanzie richieste, il tutto come da nota presentata al Comune di Alessandria in data 2 aprile 2006 (protocollo n.29.978/9366 del 7 aprile 2006);

- che nel testo le parti possono essere denominate "Comune" e "Società proponenti";

Tutto ciò premesso

FRA

IL COMUNE DI ALESSANDRIA, come sopra rappresentato,

E

le società "IMMOBILIARE LA VESCOVA S.r.l." e "IDEALCASA S.r.l.", come sopra rappresentate, si conviene e si stipula

quanto segue:

- Art. 1 -

CONFERMA DELLE PREMESSE

Le parti esplicitamente confermano le premesse che vengono a formare parte integrante e sostanziale del presente atto.

- Art. 2 -

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato di cui al successivo art.3 che impegna l'area estesa per metri quadrati 35.793 (trentacinquemilasettecentonovantatré) di proprietà delle Società proponenti come infra specificato.

L'area in questione è ubicata in Alessandria, tra le Vie Raschio e della Moisa facente parte del Piano Regolatore Generale 90 - attualmente distinta al Catasto di Alessandria come segue:

PROPRIETA' "IMMOBILIARE LA VESCOVA S.r.l."

CATASTO TERRENI:

- foglio 120, mappale 1044, are 15 e centiare 29, seminativo arborato, classe 1, R.D. euro 18,95, R.A. euro 13,42;
- foglio 120, mappale 1045, are 1 e centiare 20, seminativo arborato, classe 1, R.D. euro 1,49, R.A. euro 1,05;
- foglio 120, mappale 1046, are 0 e centiare 10, seminativo arborato, classe 1, R.D. euro 0,12, R.A. euro 0,09;
- foglio 120, mappale 1021, are 17 e centiare 50, seminativo arborato, classe 1, R.D. euro 21,69, R.A. euro 15,36 (PARTE);
- foglio 120, mappale 1023, are 1 e centiare 30, seminativo arborato, classe 1, R.D. euro 1,61, R.A. euro 1,14 (PARTE);
- foglio 120, mappale 1039, are 22 e centiare 50, fabbricato rurale senza rendita;

CATASTO FABBRICATI:

- foglio 120, mappale 1036, via Raschio n.SN, piano T, area urbana di metri quadrati 50 (PARTE).

COERENZE:

i mappali 1044, 1045, 1046, 1039: mappali 1043, 1040, 1041 e 1042 del foglio 120;

i mappali 1021, 1023 e 1036: mappali 1043, 1022, 1026 del foglio 120 e strada.

PROPRIETA' "IDEALCASA S.r.l.":

CATASTO TERRENI:

- foglio 120, mappale 1040, are 3 e centiare 90, seminativo arborato, classe 1, R.D. euro 4,83, R.A. euro 3,42;
- foglio 120, mappale 1041, are 1 e centiare 10, seminativo arborato, classe 1, R.D. euro 1,36, R.A. euro 0,97;
- foglio 120, mappale 1042, are 0 e centiare 60, seminativo arborato, classe 1, R.D. euro 0,74, R.A. euro 0,53;
- foglio 120, mappale 1043, ettari 3, are 22 e centiare 96, seminativo arborato, classe 1, R.D. euro 400,31, R.A. euro 283,55 (PARTE);

COERENZE:

Coerenze: ferrovia Alessandria-Ovada, via Raschio, via della Moisa, mappali 1044, 1045, 1046 tutti del foglio 120.

il tutto come meglio risulta rappresentata nelle tavole di progetto, depositate agli atti del Comune.

- Art. 3 -

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - ATTRIBUZIONE OBBLIGHI

L'intervento si colloca fra le previsioni individuate all'art.43 della Legge Regionale 5 dicembre 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 piano, che prevede la realizzazione di un complesso residenziale di nuova edificazione, presenta le seguenti principali caratteristiche:

- superficie territoriale del piano : mq. 35793=
- aree pubbliche previste in cessione: mq. 14345=
- superficie fondiaria : mq. 20845=
- volumetria di progetto : mc. 52761,76=
- volumetria esistente : mc. 3590,00=
- superficie coperta totale : mq. 6415,28=
- superficie utile totale : mq. 18197,50=

Il progetto, a firma dell'Arch.Paola Rangone dovrà essere attuato secondo quanto previsto nella presente convenzione e nella relazione tecnica, in subordine alle norme di attuazione ed in conformità agli elaborati infra distinti.

Questi documenti, di seguito elencati, sono depositati agli atti del Comune:

- 1) Relazione Illustrativa comprendente scheda quantitativa del Piano Esecutivo Convenzionato e documentazione fotografica dello stato dei luoghi (all.1);
- 2) Norme specifiche di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (all.2);
- 3) Schema di convenzione (all.3);
- 4) Titolo di proprietà (all.4);
- 5) N° 12 elaborati grafici come segue:
 - Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato su mappa catastale e su Piano Regolatore Generale (tav. n.1);
 - Planimetria generale e profili del Piano Esecutivo Convenzionato (tav. n.2);
 - Assonometria (tav. n. 3);
 - Assonometria (tav. n.4);
 - Planimetria superficie fondiaria, strade, parcheggi e verde (tav. n.5);
 - Planimetria dimostrazione grafica della superficie territoriale (tav. n.6);
 - Planimetria dimostrazione grafica delle superfici pubbliche e private (tav. n.7);
 - Localizzazione degli edifici e computi planivolumetrici (tav. n. 8);

-Tipologie lotti 1, 3, 4, 8 - edifici pluripiano (tav. n.9);

-Tipologie lotti 2, 7, 8 - edifici pluripiano (tav. n.10);

-Tipologie lotti 5, 6 - ville a schiera (tav. n.11);

-Progetto di massima opere di urbanizzazione primaria e relativi allacciamenti (tav. n.12).

6) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

- Art. 4 -

CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le società proponenti, ai sensi dell'art.45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56, si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le seguenti aree, occorrenti per le opere di urbanizzazione, estese metri quadrati 14.345 (quattordicimilatrecentoquarantacinque) circa, destinate:

a) internamente al perimetro di PEC

- per metri quadrati 3.528 (tremilacinquecentoventotto) circa a viabilità pubblica;

- per metri quadrati 3.418 (tremilaquattrocentodiciotto) circa a parcheggio pubblico;

- per metri quadrati 3.272 circa a verde pubblico;

b) esternamente al perimetro di PEC

- per metri quadrati 487 (quattrocentottantasette) circa a viabilità pubblica;

- per metri quadrati 3.640 (tremilaseicentoquaranta) circa a verde pubblico.

Ai sensi dell' art. 32 quinquies delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, le società proponenti dovranno provvedere alla realizzazione e cessione gratuita di una parte delle aree destinate a parcheggio pubblico pari a metri quadrati 1.819,75 (milleottocentodiciannove virgola settantacinque).

Si precisa che le superfici sopra indicate sono approssimative e risulteranno in via definitiva nel relativo atto pubblico di trasferimento sotto previsto, previo rilievo della loro estensione che verrà eseguito ad opere di urbanizzazione ultimate.

L'obbligo del trasferimento al Comune delle suddette aree è assunto dalle Società proponenti con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione qualora, per qualsiasi ragione dipendente da colpa della società, le aree destinate all'edificazione privata non venissero in tutto od in parte utilizzate. L'atto di trasferimento verrà formalizzato a spese delle Società proponenti entro il termine di validità della presente convenzione a seguito di richiesta scritta del Comune medesimo.

- Art. 5 -

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi del primo comma dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001, la Società "IDEALCASA S.r.l." dovrà corrispondere al Comune, salvo quanto detto al successivo art.6, gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), ammontanti, in base alle ta-

riffe ed i criteri vigenti, complessivamente ad euro

1.278.119,47 (unmilione duecento settantotto milacentodiciannove virgola quarantasette) di cui euro 546.262,66 (cinquecento-quarantasei miladuecentosessantadue virgola sessantasei) per la primaria ed euro 731.856,81 (settecentotrentunomilaottocentocinquantasei virgola ottantuno) per la secondaria.

I termini di pagamento saranno fissati alla data di emissione dei permessi di costruire con eventuale rateizzazione e garanzie in allora consentite.

- Art. 6 -

SCOMPUTO ONERI - ESECUZIONE OPERE

Ai sensi dell'art. 11 della legge 28 gennaio 1977 n.10, a scomputo (parziale) degli oneri di urbanizzazione precisati al precedente art.5, la Società "IDEALCASA S.r.l." si obbliga, per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare, a sue cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione:

- 1 - Opere stradali, fognarie, sistemazione a verde ed illuminazione pubblica;
- 2 - Impianto di irrigazione automatizzato;
- 3 - Rete di elettrificazione;
- 4 - Infrastrutture telefoniche;
- 5 - Rete gas metano;
- 6 - Rete idrica.

L'ammontare complessivo delle opere, come risulta indicato nel computo metrico posto agli atti, sul quale la Direzione Lavori Pubblici ha espresso parere favorevole, ascende a euro 402.069,40 (quattrocentoduemilasessantannove virgola quaranta) - già lire 778.514.918 (settecento settantotto milioni cinquecentoquattordicimilanovecentodiciotto).

I lavori, previe intese con il Comune, potranno essere eseguiti per lotti funzionali da completarsi in modo che ogni singolo edificio sia dotato delle opere principali prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Le opere, aventi le caratteristiche generali precisate nelle tavole depositate agli atti del Comune, dovranno essere conformi ai progetti esecutivi che la Società "IDEALCASA S.r.l." si obbliga a presentare al Comune per conseguire la relativa autorizzazione; il loro trasferimento al Comune di Alessandria verrà eseguito previo collaudo con esito favorevole entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione stessa, restando inteso che, fino a detto trasferimento, resta a carico della Società "IDEALCASA S.r.l." o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione.

La società "IDEALCASA S.r.l." è incaricata, ai sensi dell'art.11 Legge 10/77 della realizzazione di tutte le opere approvate, e vi provvede direttamente o mediante terzi, nel rispetto dei progetti esecutivi approvati dal Comune.

La Società "IDEALCASA S.r.l." 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 sottoporle a collaudo provvisorio in corso d'opera ed a collaudo definitivo all'ultimazione, condotti a spese della Società "IDEALCASA S.r.l.", secondo le norme pubbliche relative, da un funzionario del Comune o da 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 "IDEALCASA S.r.l." 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.

La superficie medesima è graficamente rappresentata nella tavola 5 di cui sopra con le precisazioni di cui al punto 7 della determina n.2757/2005 come sopra allegata sub. "C" al presente atto.

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

Alla data in cui matura l'obbligo di redigere il verbale di consegna delle opere di urbanizzazione, la Società "IDEALCASA S.r.l." 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 adempiuto obbligo che sarà raggiunto esclusivamente, come detto sopra, con il collaudo secondo le norme amministrative in materia di lavori pubblici.

- Art. 8 -

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

La Società "IDEALCASA S.r.l." 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 pre-

scritti al rilascio di singoli permessi di costruire.

- Art. 9 -

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 successiva licenza di abitabilità emessi mediante procedura autonoma, dovranno essere iniziati entro e non oltre sei mesi dalla data di emissione del permesso di costruire 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.

- Art. 10 -

ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI -VERSAMENTO.

La parte residua degli oneri di urbanizzazione pari ad euro 876.050,07 (ottocentotrentaseimilacinquanta virgola zero sette) ed eccedente l'ammontare delle opere di urbanizzazione pari a euro 402.069,40 (quattrocentodue milasessantannove virgola quaranta) già lire 778.514.918 (settecentotrentatottomilacinquecentoquattordicimilanovecentodiciotto) sarà dalla Società "IDEALCASA S.r.l." versata al Comune alla data di emissione di singoli permessi di costruire in diretta proporzione alla superficie assentita, con le rateazioni e garanzie in allora vigenti.

Si precisa che l'importo degli oneri residui 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 e indotta) attualmente vigenti.

- Art. 11 -

TRASFERIMENTO OBBLIGHI

Le Società proponenti potranno 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, purchè il trasferimento sia notificato al Comune entro e non oltre il termine perentorio 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 all'art.14 che a sua volta sarà ridotta di eguale misura; in difetto resterà valida la garanzia prestata dalla Società "IDEALCASA S.r.l.".

La verifica della dotazione minima di spazi per parcheggi privati (1mq/10mc) ai sensi del punto 2.2 del Titolo I della Legge 122 del 24 marzo 1989 dovrà avvenire in sede di rilascio del permesso di costruire.

Tali parcheggi privati costituiscono pertinenza delle singole

unità immobiliari e tale vincolo di pertinenzialità deve intendersi permanente, senza nessuna possibilità di cessione separata dall'unità immobiliare alla quale sono legati. Gli eventuali atti di cessione saranno considerati nulli (comma 5 dell'art.9 della legge 24 marzo 1989 n.122).

-Art. 12 -

DESTINAZIONE D'USO - DURATA DEL P.E.C.

La destinazione d'uso delle singole unità edilizie costituenti il complesso immobiliare del piano, è residenziale, secondo le analitiche indicazioni contenute nel progetto di piano depositato agli atti del Comune.

Altre destinazioni, compatibili con la residenza e comprese tra quelle dell'art. 35 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, potranno essere previste nei limiti consentiti dalla quantità di superficie a parcheggio stabilita dall'art. 32 quinquies delle stesse norme per dette destinazioni.

Eventuali modificazioni di destinazione d'uso saranno in ogni caso subordinate al rilascio del necessario provvedimento comunale e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti.

L'efficacia del Piano Esecutivo Convenzionato avrà la durata di anni dieci decorrenti dalla data di stipulazione della presente convenzione.

- Art. 13 -

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 previste in sostituzione dei soggetti proponenti 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 di tre mesi.

Analogamente il Comune potrà rivalersi sulle garanzie fidejussorie qualora parti delle opere non siano state eseguite conformemente al progetto o non a regola d'arte, ed i soggetti proponenti, adeguatamente diffidati, non abbiano 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 cessione dell'area ad esecuzione delle opere previste al precedente art.6, nonchè per il mancato inizio dei lavori nel termine previsto, decorsi ulteriori 90 giorni di diffida.

- Art. 14 -

GARANZIE FINANZIARIE

La Società "IDEALCASA S.r.l.", in relazione al disposto del

punto 2, art.45 della Legge Regionale 56/77, ha costituito a

favore del Comune di Alessandria, cauzione mediante polizza fidejussoria rilasciata dalla REALE MUTUA ASSICURAZIONI Agenzia di Canelli in data 30 maggio 2006 polizza numero 1598 a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, per l'importo complessivo di euro 482.483,28 (quattrocen-tottantaduemilaquattrocentottantatré virgola ventotto) già lire 934.217.902 (novecentotrentaquattromilioniduecentodiciassettemilanovecentodue), pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20% (venti per cento), così come risulta dal progetto e dal computo metrico estimativo verificato dai competenti uffici tecnici comunali.

La garanzia di cui sopra potrà, previo consenso del Comune, essere ridotta proporzionalmente al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione.

La Società "IDEALCASA S.r.l." si obbliga, a semplice richiesta del Comune:

a) ad 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) ad 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.

Inoltre, a cautela dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi ed oneri qui previsti ed a garanzia della completa realizzazione del piano, la Società "IDEALCASA S.r.l." ha costituito, a favore del Comune di Alessandria, cauzione mediante polizza fidejussoria rilasciata dalla REALE MUTUA ASSICURAZIONI Agenzia di Canelli in data 30 maggio 2006, polizza numero 1599 dell'importo di euro 25.822,844 (venticinquemilaottocentoventidue virgola ottocentoquarantaquattro) già lire 50.000.000 (cinquantamiloni).

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Società "IDEALCASA S.r.l." autorizza il Comune a disporre delle garanzie stesse nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

Le garanzie suddette saranno estinte, con atto espresso, previo accertamento di compiuto ed esatto soddisfacimento delle obbligazioni.

Dette polizze si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "G" e "H" previe sottoscrizioni dei comparenti e di me notaio.

- Art. 15 -

RICHIAMO A LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non contenuto nella presente e negli allegati, si fa riferimento alle leggi e regolamenti, sia generali che co-

munali, in vigore che disciplinano la materia; in particolare si fa riferimento alla Legge 17 agosto 1942 n.1150, alla Legge 28 gennaio 1977 n.10 e alla legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

- Art. 16 -

DURATA

La validità della presente convenzione è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data di stipula della stessa e verrà protratta al termine in cui, ai sensi di legge, avranno efficacia i permessi di costruire previsti nel presente piano.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, resteranno in vigore le previsioni del progetto urbanistico depositato agli atti del Comune fino a quando il Comune stesso non dovesse adottare variante di Piano regolatore Generale o altro Piano, che comportino modifiche al progetto qui previsto.

- Art. 17 -

DOMICILIO LEGALE - FORO COMPETENTE

Le Società proponenti, in persona dei rispettivi legali rappresentanti, per gli effetti della presente convenzione eleggono domicilio legale in Alessandria, presso il Municipio.

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. 18 -

TRASCRIZIONE E SPESE

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

Le spese del presente atto e conseguenti, sono a carico totale della Società "IDEALCASA S.r.l." che chiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I comparenti dispensano espressamente me Notaio dalla lettura degli allegati, con il mio consenso.

Le parti, previamente informate ai sensi dell'articolo 13 del Decreto Legislativo 196/2003, prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali nonché alla loro conservazione anche con strumenti informatici negli archivi di me Notaio.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti che a mia domanda lo approvano e meco lo sottoscrivono.

Consta questo atto di sette fogli in parte scritti di mio pugno ed in parte dattiloscritti a mia cura da persona di fiducia con nastro ad inchiostrazione indelebile a sensi di legge su ventiquattro facciate e quanto sin qui della venticinquesima.

F.to all'originale:

	PIERFRANCO ROBOTTI	
	NATALINA BRUNI PIERO LOVISOLO PASTORE GIOVANNI LUCIANO MARIANO notaio	