

Repertorio Numero 135330

Raccolta Numero 17491

CONVENZIONE IN VARIANTE P.E.C. "UNITA' N.2 - VESCOVA"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno venti del mese di dicembre, in
Alessandria, Piazza della Libertà 1, in una sala al piano se-
condo.

Innanzi a me Dottor Luciano MARIANO, Notaio in Alessandria,
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Alessan-
dria, 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 19 novembre 2007
N.139/320/789/Pratica N. N1201, esecutiva ai sensi di legge,
quale deliberazione in copia conforme all'originale si allega
al presente atto sotto la lettera "A";

- BRUNI Natalina, 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 Bac-
chiglione 12, codice fiscale e numero di iscrizione al Regi-
stro 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 19
dicembre 2007, quale delibera, per estratto dal Libro Verbali
dell'Assemblea dei soci di detta società, certificato confor-
me da me Notaio in data odierna repertorio numero 135328 si
allega al presente atto sotto la lettera "B";

-PASTORE Giovanni, nato a Manfredonia (FG) il 25 giugno 1969;
domiciliato per la carica in Nizza Monferrato (AT), Piazza
Garibaldi 51;

il quale dichiara di agire ed interviene al presente atto in
qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Ammi-
nistratore Delegato e legale rappresentante della società:

"IDEALCASA S.r.l." con sede in Nizza Monferrato (AT), Piazza
Garibaldi 51, codice fiscale e numero di iscrizione al Regi-
stro delle Imprese di Asti 01342870050;

a quanto infra dotato di tutti i necessari poteri in forza di
delibera del Consiglio di Amministrazione di detta società in
data 19 dicembre 2007, quale delibera, per estratto dal Libro
Verbali del Consiglio di Amministrazione di detta società,

REGISTRATO
IN ALESSANDRIA

IL 16/01/2008
N. 429
SERIE 1T

certificato conforme da me Notaio in data odierna, repertorio numero 135329 si allega al presente atto sotto la lettera "C". 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, rappresentata dalla signora BRUNI Natalina, nata a Piana Crixia (SV) il 30 marzo 1924, in qualità di Legale Rappresentante, è proprietaria di un'area sita in Alessandria, tra le Vie Raschio e della Moisa, censita al Catasto Terreni di Alessandria al foglio 120 mappali 1044, 1045, 1046, 1021, 1023 (già parte del mapp.84), 1039 (già parte del mapp.85), 1026 (già parte del mapp.777), 1035 (ex mapp.867), 866 e al Catasto fabbricati al foglio 120 mappale 1036 (già parte del mapp.85) come da atto costitutivo rogito notaio Carlo Mussa in data 13 gennaio 1960, repertorio numero 9606, registrato in Alessandria in data 15 gennaio 1960 al n.1730;

- che la società "IDEALCASA s.r.l." corrente in Nizza Monferrato (At), piazza Garibaldi 51, rappresentata dal signor Pastore Giovanni, nato a Manfredonia (FG) il 25 giugno 1969 in qualità di Legale Rappresentante, è proprietaria di un'area sita in Alessandria, tra le vie Raschio e della Moisa, censita al Catasto Terreni al foglio 120, mappali 1040, 1041, 1042 (già parte del mapp.85), 1043, 1022 (già parte del mapp.84), 1027 (già parte del mapp.777), 1050, come da atto di compravendita a mio rogito in data 28 marzo 2006, repertorio numero 127802, raccolta numero 14841, registrato ad Alessandria il 3 aprile 2006 al numero 1491, serie 1T;

- che parte di tali aree sono classificate dal vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera della Giunta Regionale n.36-29308 del 7 febbraio 2000, come aree residenziali della città di 3^ classe (art.35 bis delle Norme Tecniche di Attuazione) soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (piano esecutivo convenzionato), individuato come Unità n. 2 Vescova ai sensi dell'art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale) vigente;

- che in data 16 novembre 2000 l'Immobiliare La Vescova (in allora proprietaria di tutte le aree ricomprese nel P.E.C.) aveva presentato un primo progetto di piano esecutivo convenzionato redatto dallo Studio Tecnico di Ingegneria e Architettura "V.Rangone" Associazione di Professionisti di Alessandria, a firma dell'Architetto Paola Rangone;

- che tale progetto di P.E.C. era stato approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 5/363/106987 in data 21 gennaio 2002;

- che successivamente con il sopra citato atto a mio rogito in data 28 marzo 2006, repertorio numero 127802, raccolta numero 14841, l'"Immobiliare La Vescova S.r.l." ha venduto alla

"Idealcasa s.r.l." alcune aree di sua proprietà, censite al Catasto Terreni del Comune di Alessandria al foglio 120, mappali 1040, 1041, 1042, 1043, 1022, 1027, 1050;

- che a seguito del predetto trasferimento di proprietà le aree incluse nel perimetro del Piano Esecutivo Convenzionato, pari a metri quadrati 35.793 (trentacinquemilasettecentonovantatré) risultano essere 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);

- che, tra l'Immobiliare La Vescova Srl, l'Idealcasa Srl e il Comune di Alessandria è stata sottoscritta una convenzione urbanistica a mio rogito in data 9 giugno 2006, repertorio n. 129990, raccolta n. 15110, registrata ad Alessandria il 26 giugno 2006 al numero 1580 serie 1 al fine dell'attuazione del progetto originario di P.E.C. denominato, come precedentemente detto, Unità n. 2 Vescova;

- che ai sensi degli artt.43 e 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e successive modificazioni e integrazioni, l'Immobiliare La Vescova s.r.l. e l'Idealcasa s.r.l., hanno presentato, successivamente (in data 24 novembre 2006 con nota prot. 92.191/29.814), un progetto di variante al predetto Piano Esecutivo Convenzionato Unità n. 2 Vescova, redatto congiuntamente dallo Studio Tecnico di Ingegneria e Architettura V. Rangone di Alessandria, via Pacinotti 34, nella persona dell'arch. Paola Rangone iscritta all'Ordine degli Architetti di Alessandria (posizione n. 229) e dall'Atre Studio di Nizza Monferrato (AT), via Crova 23, nella persona dell'arch. Laura Grasso iscritta all'Ordine degli Architetti di Asti (posizione n.272);

- che il progetto di variante di piano esecutivo convenzionato in argomento è costituito dai seguenti elaborati ed allegati:

- all. n.1 : Relazione tecnico - illustrativa;

- all. n.2 : Norme Tecniche di Attuazione;

- all. n.3 : Titoli di proprietà;

- all. n.4 : Documentazione fotografica;

- all. n.5 : Calcoli Planovolumetrici;

- all. n.6 : Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli OO.UU.;

- all. n.7 : Schema di convenzione;

- all. n.8 : Fascicolo relativo al rilievo della cascina La Vescova;

n.14 elaborati grafici e specificatamente:

Tav. 1 : Planimetria P.E.C. su mappa catastale e P.R.G.C.

Tav. 2 : Planimetria generale e profili del P.E.C.

Tav. 3 : Assonometria.

Tav. 4 : Assonometria.

Tav. 5 : Planimetria Superficie Fondiaria, strade, parcheggi, verde.

Tav. 6 : Planimetria aree in cessione.

Tav. 7 : Localizzazione edifici.

Tav. 8 : Tipologie lotti 1, 2, 3.

Tav. 9 : Tipologie lotti 4, 5, 6.

Tav. 10 : Tipologie lotti 7, 8A, 8B.

Tav. 11 : Progetto di massima opere di urbanizzazione primaria e relativi allacciamenti.

Tav. 12 : Arredo urbano.

Tav. 12/bis : Arredo urbano.

Tav. 13 : Confronto piante - confronto sezioni.

- che sul progetto di Variante di Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia del Comune di Alessandria nella seduta del 19 dicembre 2006;

- che in data 8 marzo 2007 la Direzione Lavori e Opere Pubbliche ha espresso parere favorevole alla Variante di PEC (Piano Esecutivo Convenzionato) 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 competenza) e riportati nell'allegato computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli OO.UU.)(oneri di urbanizzazione);

- che in data 24 maggio 2007 il Sindaco ha deciso l'accoglimento del Progetto di variante al Piano Esecutivo approvato e dello schema di convenzione, i quali sono stati inviati all'Organo 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 il Consiglio Comunale con la Deliberazione in data 19 novembre 2007 N.139/320/789/Pratica N. N1201, come sopra allegata al presente atto sub "A" ha approvato il suddetto progetto di variante unitamente allo schema di Convenzione;

- che l'Idealcasa s.r.l. conferma l'impegno già preso con la precedente Convenzione (sopra citato atto a mio rogito in data 9 giugno 2006, Repertorio n. 129.990 raccolta n. 15110 relativa al PEC originario approvato) di assumersi tutti gli oneri economici e le garanzie richieste dalla presente Convenzione;

- 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 della presente convenzione.

- Art. 2 -

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha proponenti come nelle premesse specificato.

L'area in questione è ubicata in Alessandria, tra le Vie Raschio e della Moisa facente parte dell'unità n. 2 Vescova e catastalmente censite nel comune di Alessandria come precisato in premessa e precisamente:

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.

L'attuazione della Variante di Piano avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e secondo quanto

previsto dal progetto redatto a firma dei progettisti succitati e costituito dagli elaborati grafici ed allegati elencati in premessa.

Il progetto di Variante di Piano, che prevede l'ampliamento in termini volumetrici del complesso residenziale di nuova edificazione previsto dal PEC (Piano Esecutivo Convenzionato) approvato, presenta le seguenti principali caratteristiche:

- superficie territoriale del piano : mq. 35.793
- aree pubbliche previste in cessione: mq. 14.345
- superficie fondiaria : mq. 20.845
- volumetria di progetto : mc. 59.273
- volumetria esistente : mc. 3.590
- volumetria di E.E.P.: mc. 0
- superficie coperta totale : mq. 5.470
- superficie utile totale : mq. 20.797
- altezza max: mt. 25

Il progetto prevede la realizzazione, ai fini prevalentemente residenziali, di n. 10 (dieci) fabbricati (tipologia a schiera e pluripiano), in parte già autorizzati nell'ambito del P.E.C. originario con i permessi di costruire, intestati alla Società Idealcasa s.r.l., n. 403 del 1 agosto 2006 e n. 719 del 7 dicembre 2006 ed in parte autorizzati con permesso di costruire n. 330 del 9 luglio 2007 (come da richiesta della stessa Società Immobiliare Idealcasa s.r.l. del 28 febbraio 2007 prot. 17223/5736) insistenti su n. 8 (otto) lotti di intervento e la conservazione della cascina esistente denominata "La Vescova" (ricadente sul lotto n. 9). Sono inoltre previsti n. 3 esercizi commerciali di vicinato ricadenti nel lotto di intervento n. 8 (al piano terra del fabbricato B).

- Art. 3 -

CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le società proponenti, in relazione alla legislazione vigente, si obbligano per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Alessandria le aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, chiaramente indicate nel progetto di Variante di Piano Esecutivo alla Tav. n.5 di superficie complessiva pari a metri quadrati 14.345 (quattordicimilatrecentoquarantacinque) circa, destinate:

a) internamente al perimetro di PEC

- | | |
|-----------------------|------------|
| - viabilità pubblica | mq. 3.528; |
| - parcheggio pubblico | mq. 3.418; |
| - verde pubblico | mq. 3.272; |

b) esternamente al perimetro di PEC

- | | |
|-----------------------|------------|
| - viabilità pubblica | mq. 487; |
| - verde pubblico | mq. 1.750; |
| - parcheggio pubblico | mq. 1890. |

Le aree suddette (di mq.14.345 circa) dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Alessandria, su richiesta dell'Amministrazione Comunale stessa, entro il termine di validità

della presente convenzione.

L'individuazione delle aree pubbliche in cessione, nelle tavole progettuali depositate agli atti del Comune, è puramente indicativa ed è passibile di modificazioni con nuove rilocalizzazioni nell'ambito della perimetrazione del piano stesso secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale.

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 delle Società Proponenti, 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. 4 -

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi del primo comma dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001, i proponenti dovranno corrispondere al Comune, salvo quanto detto al successivo art.5, gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria - indotta), ammontanti, in base alle tariffe ed i criteri vigenti, complessivamente ad euro **1.430.114,85 (unmilionequattrocentotrentamilacentotquattordici virgola ottantacinque)** di cui euro **1.406.613,10 (unmilionequattrocentoseimilaseicentotredici virgola dieci)** per la destinazione residenziale ed euro **23.501,75 (ventitremilacinquecentouno virgola settantacinque)** per la destinazione commerciale.

In aggiunta agli oneri di urbanizzazione primari e secondari sopra determinati (complessivamente pari ad euro 1.430.114,85 - unmilionequattrocentotrentamilacentotquattordici virgola ottantacinque) si stabilisce fin d'ora che qualora venisse attivata la volumetria residua di P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato) attribuita al lotto n. 9 (lotto comprendente la Cascina La Vescova), pari a metri cubi 10.091 (diecimilanovantuno) dovrà essere versata al Comune di Alessandria una somma aggiuntiva di oneri di urbanizzazione primari e secondari pari ad euro **243.263,74 (duecentoquarantatremiladuecentosessantatré virgola settantaquattro)**.

Si precisa che l'importo degli oneri di urbanizzazione afferenti al lotto 9 sopra indicato potrà subire modifiche qualora l'Amministrazione Comunale, prima del rilascio dei permessi di costruire ad esso (lotto 9) afferenti, dovesse adottare provvedimenti amministrativi riguardanti l'aggiornamento de-

gli oneri di urbanizzazione (primaria, secondaria e indotta) attualmente vigenti.

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

- Art. 5 -

SCOMPUTO ONERI - ESECUZIONE OPERE

Ai sensi del comma 2 dell'art. 16. D.P.R. n. 380/2001, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione precisati al precedente art.4, i proponenti e per loro la Società "IDEAL-CASA s.r.l." si obbligano, per loro e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare, a proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione:

- 1 - Opere stradali, fognarie e sistemazione a verde;
- 2 - Vasche volano;
- 3 - Rete di distribuzione idrica;
- 4 - Rete di distribuzione gas metano;
- 5 - Impianto di irrigazione automatizzato;
- 6 - Arredo urbano;
- 7 - Infrastrutture telefoniche;
- 8 - Illuminazione pubblica;

L'ammontare complessivo delle opere, come risulta indicato nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo OO.UU. (oneri di urbanizzazione) posto agli atti, ascende a euro **1.029.806,25 (unmilioneventinovemilaottocento-sei virgola venticinque).**

Le opere di urbanizzazione o parti di esse sono passibili di modificazione e/o rilocalizzazione nell'ambito della perimetrazione del piano stesso secondo le necessità dell' Amministrazione Comunale.

I lavori, 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 progettuali depositate agli atti del Comune dovranno essere conformi ai progetti esecutivi che la Società "IDEAL-CASA 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 stesse, 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 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 dovrà 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.

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. 6 -

ADEMPIMENTI FISCALI

Ai fini fiscali alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli della presente, assunte a carico delle Società Proponenti a fronte del rilascio del Permesso di costruire relativo agli interventi previsti dal PEC (Piano Esecutivo Convenzionato), si rende applicabile quanto previsto all'art. 51 della Legge 21 novembre 2000 n. 342.

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. 7 -

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

La Società "IDEALCASA S.r.l." 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. 8 -

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 abitabilità emessi mediante procedura autonoma, dovranno essere iniziati entro e non oltre un anno dalla data di emissione dei permessi 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.

Le modifiche riguardanti l'individuazione dei lotti residenziali, 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 l'assetto complessivo del PEC (Piano Esecutivo Convenzionato), potranno essere apportate in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, senza che ciò costituisca variante al PEC (Piano Esecutivo Convenzionato). Non costituirà variante di P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato) l'attivazione della volumetria residua attribuita al lotto n. 9 per il recupero dei fabbricati esistenti ricompresi nella cascina La Vescova o per la realizzazione di nuove costruzioni residenziali da ricomprendere sul medesimo lotto n. 9, previa verifica dei necessari standards urbanistici richiesti.

- Art. 9 -

ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI - VERSAMENTO.

La parte residua degli oneri di urbanizzazione relativa alla destinazione residenziale pari ad euro **376.806,85 (trecentosettantaseimilaottocentosei virgola ottantacinque)** ed eccedente l'ammontare delle opere di urbanizzazione pari a euro **1.029.806,25 (unmilioneventinovemilaottocentosei virgola venticinque)**, sarà dalla Società "IDEALCASA S.r.l." versata al Comune alla data di emissione di singoli permessi di costruire in diretta proporzione alle superfici assentite, con le rateazioni e garanzie in allora vigenti.

Gli oneri di urbanizzazione relativi alla destinazione commerciale, ammontanti ad euro **23.501,75 (ventitremilacinquecentouno virgola settantacinque)**, dovranno essere versati al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire in diretta proporzione alle superfici assentite 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. 10 -

TRASFERIMENTO OBBLIGHI E VINCOLI

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.13 che a sua volta sarà ridotta di eguale misura e/o potrà assumersi in carico tutte le fideiussioni già costituite dal proponente nella proporzione che gli compete sull'ammontare complessivo di cui al successivo art.13 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 "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 dei singoli permessi di costruire.

Si precisa che una superficie pari a mq. 4.127 (mq. 487+1.890+1.750 = mq. 4.127) ed equivalente, per superficie, agli standards previsti esternamente al perimetro di P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato), dovrà essere destinata, ai sensi dell'art. 64 punto 3 ultimo comma delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale) vigente, internamente ai lotti fondiari, a verde privato (cortili, aiuole, verde). Tale area dovrà essere inedificabile.

- Art. 11 -

DESTINAZIONE D'USO

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

Le eventuali modificazioni di destinazione d'uso, secondo le possibilità elencate art.35 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale) 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 standard aggiuntivi (ai sensi dell'art. 32 quinquies delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente) eventualmente necessari, a seguito dei cam-

bi di destinazione d'uso.

- Art. 12 -

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 dell'Idealcasa s.r.l. ed a spese di questa, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge qualora la stessa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa 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 l'Idealcasa s.r.l., 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. 13 per la mancata esecuzione delle opere previste al precedente art. 5, nonchè per il mancato inizio dei lavori di cui sopra, nel termine previsto, decorsi ulteriori 90 (novanta) giorni di diffida.

- Art. 13 -

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 integrativa mediante polizza fidejussoria n° 1636 rilasciata dalla Società REALE MUTUA ASSICURAZIONI con sede in Torino, Agenzia di Canneli in data 14 dicembre 2007 dell'importo di euro **753.284,22 (settecentocinquantatremiladuecentottantaquattro virgola ventidue)**, ad integrazione della polizza fidejussoria n. 1598 di euro **482.483,28 (quattrocentottantaduemilaquattrocentottantatré virgola ventotto)** del 30 maggio 2006 rilasciata dalla REALE MUTUA ASSICURAZIONI Agenzia di Canneli, allegata alla citata convenzione a mio rogito in data 9 giugno 2006 rep. 129.990/15.110 (convenzione relativa al P.E.C. originario).

Tale polizza integrativa, come la precedente, viene richiesta a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e gli importi delle stesse, sommati, sono pari al costo delle opere di urbanizzazione stesse maggiorato del 20% (venti per cento), così come risulta dal progetto e dal computo metrico estimativo verificato dai competenti uffici comunali. Inoltre, a cautela dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi ed oneri previsti dalla presente convenzione ed a

garanzia della completa realizzazione del piano, la Società

Idealcasa s.r.l. ha costituito, a favore del Comune di Alessandria, cauzione integrativa mediante polizza fideiussoria n° 1637 rilasciata dalla Società REALE MUTUA ASSICURAZIONI con sede in Torino, Agenzia di Canelli in data 14 dicembre 2007 dell'importo di euro **77.157,78 (settantasettemilacentocinquantasette virgola settantotto)**, ad integrazione della polizza fidejussoria n. 1599 di euro **25.822,84 (venticinquemilaottocentoventidue virgola ottantaquattro)** del 30 maggio 2006 rilasciata dalla REALE MUTUA ASSICURAZIONI Agenzia di Canelli, allegata alla citata convenzione a mio rogito in data 9 giugno 2006 rep. 129.990/15.110 (convenzione relativa al P.E.C. originario).

Dette polizze fidejussorie si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "D" ed "E" previa sottoscrizione dei comparenti e di me Notaio.

Le fideiussioni prestate a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione potranno essere ridotte, a richiesta dell'Idealcasa s.r.l., proporzionalmente alle opere di urbanizzazione eseguite e comunque non prima dell'esecuzione di almeno il 50% delle opere stesse, che dovrà avvenire secondo i tempi e le modalità di cui al precedente art.5.

Le garanzie prestate a cautela dell'esatto adempimento degli obblighi convenzionali e di completa realizzazione del piano potranno essere estinte, dal Comune, alla scadenza della presente convenzione, previo accertamento di compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni convenzionali.

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

a) ad integrare, nel termine di trenta giorni, il valore delle garanzie rispetto all'entità attuale nel caso in cui si appalesassero insufficienti 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, le garanzie stesse qualora venissero utilizzate in tutto od in parte a seguito di accertata inadempienza. Le suddette fideiussioni prevedono espressamente la loro operatività entro 30 (trenta) giorni a semplice richiesta scritta del Comune e la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune intenderà fare.

- Art. 14 -

DURATA

La validità della presente convenzione è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data della stipula della sopra citata Convenzione a mio rogito del 9 giugno 2006 rep.129990/15110 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 di progetto urbanistico depositato agli atti del Comune fino a quando il Comune non dovesse adottare variante di P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale) o altro piano che comportino modifiche al progetto urbanistico stesso.

- Art. 15 -

RICHIAMO A LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non contenuto nella presente e negli allegati, si fa riferimento alle leggi statali e regionali, nonché a regolamenti locali in vigore ed 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 e al DPR n. 380/2001, nonché alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

- Art. 16 -

DOMICILIO LEGALE - FORO COMPETENTE

Le Società proponenti, in persona dei rispettivi legali rappresentanti, per gli effetti della presente convenzione eleggono domicilio legale presso le rispettive sedi.

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

- Art. 17 -

TRASCRIZIONE E SPESE

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

Le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione 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 alle ore dodici e minuti quarantanove.

Consta questo atto di otto 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 ventotto facciate e quanto sin qui della ventinovesima.

F.to all'originale:

PIERFRANCO ROBOTTI

NATALINA BRUNI

| | |
|------------------------|--|
| PASTORE GIOVANNI | |
| LUCIANO MARIANO notaio | |